

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia industri saat ini berkembang begitu pesat sehingga meningkatkan persaingan antar perusahaan. Persaingan ini mendorong pelaku bisnis untuk lebih kreatif, inovatif dan kompetitif dalam menghadapi persaingan **(Dahar et al., 2019)** sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor property dan real estate mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia **(Ismaida & Mulia Saputra, 2016)** .

Penduduk di Indonesia setiap tahun semakin meningkat, setiap masyarakat pasti membutuhkan tempat tinggal, untuk mengimbangnya pembangunan juga harus ditingkatkan khususnya di subsektor properti dan real estate. Harga tanah dan pembangunan cenderung meningkat dengan penawaran tanah yang bersifat tetap sedangkan permintaan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk yang terus meningkat dan bertambahnya kebutuhan manusia setiap tahunnya. Terlihat dari pembangunan rumah dan apartemen yang semakin bertambah di Indonesia menyebabkan subsektor properti & real estate mengalami pertumbuhan yang mengakibatkan harga properti mengalami kenaikan. Subsektor properti dan real estate adalah subsektor yang sangat menjanjikan untuk berinvestasi jangka panjang yang diyakini dapat

dijadikan sebagai tolak ukur perekonomian nasional. Hal ini terbukti dari data asosiasi pengembang Real Estate Indonesia (REI) bahwa subsektor properti telah menyumbang sebesar 28 persen pertumbuhan ekonomi (www.tribunnews.com).

Dalam memilih sumber dana maka perusahaan harus memikirkan secara matang karena hal tersebut akan mempengaruhi struktur modal perusahaan. Bagi suatu perusahaan penting untuk mengetahui faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal. Adanya faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan menjadi hal yang penting sebagai pertimbangan dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan (Oleh karena sumber dana yang diperlukan oleh perusahaan dipenuhi dengan modal sendiri atau dengan hutang sehingga dapat menghasilkan struktur modal yang optimal dan keuntungan terhadap perusahaan. Struktur modal yang optimal adalah suatu kondisi dimana sebuah perusahaan dapat menggunakan kombinasi utang dan ekuitas secara ideal **(Rahmadani et al., 2019)**).

Struktur modal adalah kombinasi dari pembiayaan internal dan pembiayaan eksternal perusahaan. Sumber dana internal, yang dapat diperoleh dari perusahaan sebagai laba ditahan, sedangkan dana eksternal berasal dari luar perusahaan, seperti utang jangka panjang, itu akan dikaitkan dengan kebijakan utang perusahaan. Dalam penelitian ini struktur modal diproksikan dengan Debt Equity Ratio (DER) yang merupakan rasio total hutang perusahaan dengan total ekuitas atau modal yang dimiliki oleh perusahaan. DER menunjukkan tingkat

risiko perusahaan, di mana semakin tinggi DER, semakin tinggi pula perusahaan (Zulvia & Roza Linda, 2019).

Berikut tabel yang menunjukkan perkembangan struktur modal perusahaan property&real estate periode 2014-2018.

Tabel 1.1

Struktur modal periode2014-2018

Nama perusahaan	Tahun				
	2014	2015	2016	2017	2018
Asri	1,66	1,88	1,81	1,42	1,18
Bcip	1,36	1,64	1,58	1,34	1,07
Best	0,28	0,52	0,54	0,49	0,59
Bipp	0,36	0,16	0,37	0,44	0,82
Cowl	1,73	2,02	1,91	2,17	3,06
Rata –rata	1,07	1,27	1,24	1,17	1,32

Sumber:www.idx.co.id(data diolah,2019)

Dari tabel diatas bisa dilihat bahwa struktur modal pada perusahaan property & real estate pada tahun 2015 mengalami kenaikan sebesar 0,16 dari tahun 2014 yaitu dari 1,07 menjadi 1,23. Pada tahun 2016 kembali mengalami kenaikan sebesar 0,01 dari tahun 2015 yang hanya 1,23 menjadi 1,24. Pada tahun 2017 mengalami kenaikan yang cukup drastis yaitu 0,48 dari tahun 2016. Tetapi pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,4.

Data diatas menunjukkan struktur modal perusahaan property & real estate berfluasi yang disebabkan masih banyaknya penggunaan hutang. Hal ini dapat dilihat dari rata-rata struktur modal pertahun yang lebih dari 1, yang artinya perusahaan lebih banyak menggunakan hutang dari pada modal sendiri. Struktur modal yang tidak stabil dapat mempengaruhi likuiditas atau kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dan tentunya akan menimbulkan risiko apabila hutang jatuh tempo pada saat yang bersamaan sehingga kemungkinan perusahaan untuk menghasilkan laba juga lebih kecil. Perusahaan dengan struktur modal yang optimal tentunya akan membuat investor lebih tertarik untuk berinvestasi, sebaliknya apabila struktur modal optimal tidak optimal maka investor akan mencari perusahaan lain dengan kondisi struktur modal yang lebih baik untuk untuk menanam modalnya. Dengan demikian, perusahaan harus bisa menjaga struktur modalnya agar dapat meningkatkan laba dan mengurangi resiko sehingga dapat menarik investor dengan keadaan laporan keuangan.

Hal ini menunjukkan adanya faktor –faktor yang mempengaruhi struktur modal setiap tahunnya. Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian tentang , pertumbuhan penjualan, leverage dan ukuran perusahaan yang mempengaruhi struktur modal.

Menurut **(Carnevela, 2017)** pertumbuhan penjualan adalah kenaikan jumlah penjualan dari tahu ke tahun atau dari waktu ke waktu. Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan jumlah penjualan meningkat jika di bandingkan dengan periode sebelumnya. Ketika jumlah penjualan meningkat, maka perusahaan memiliki potensi untuk mendapatkan laba yang meningkat. Ketika potensi memperoleh laba perusahaan meningkat, perusahaan tidak lagi memelurkan utang sebagai sumber utama dalam kegiatan operasional.

Sesuai dengan pecking order theory, semakin tinggi tingkat pertumbuhan penjualan perusahaan, maka semakin rendah ketergantungan perusahaan terhadap utang. Dengan berkurangnya ketergantungan terhadap utang, perusahaan akan memilih proporsi pendanaan lebih banyak menggunakan ekuitas dan nilai DER perusahaan akan menurun. Sehingga dapat dinyatakan, pertumbuhan penjualan akan berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Hal ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan **(Ria & Lestari, 2015)** menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Namun penelitian yang dilakukan oleh menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif terhadap struktur modal.

Menurut (Tasman et al., 2019) Properti dan real estat adalah perusahaan berskala besar dan berkembang di Indonesia, perusahaan menggunakan hutang untuk melakukan kegiatan operasinya. Selain itu, properti perusahaan adalah perusahaan memiliki aset tetap lebih dari aset lancar sehingga akan menjadikan aset perusahaan sebagai jaminan, dan banyak faktor yang mempengaruhi kebijakan utang.

Leverage merupakan alat untuk mengukur seberapa besar perusahaan bergantung pada kreditur dalam membiayai aset perusahaan. Dalam financial leverage penggunaan sumber dana tetap yang memiliki beban tetap seperti hutang jangka panjang dan modal saham dengan harapan bahwa akan memberikan tambahan keuntungan yang tersedia bagi pemegang saham. (Timbuleng dkk, 2015:547 dalam Ekobis Dewantara,2018). *Leverage* rasio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauhmana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya beberapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya (Meita Danarwati, 2016) .Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori *extreme leverage* (utang ekstrim) yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit untuk melepaskan beban utang tersebut (Fahmi,2015 dalam Hantono, 2017). Menurut Syamsuddin (2002;90) mengemukakan bahwa: “rasio leverage merupakan kemampuan perusahaan untuk menggunakan aktiva atau dana yang mempunyai beban tetap (*fixed cost assets or funds*) yang gunanya untuk memperbesar tingkat penghasilan (*return*) bagi pemilik perusahaan.” Sedangkan menurut Martono dan

Harjito mengemukakan bahwa; “Rasio *leverage* adalah mengacu pada penggunaan asset dan sumber dana oleh perusahaan dimana dalam penggunaan asset atau dana tersebut perusahaan harus mengeluarkan biaya tetap atau beban tetap.” Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa penggunaan dan asset atau dana tersebut pada akhirnya untuk meningkatkan keuntungan potensial bagi pemegang saham. Dalam suatu perusahaan dikenal dua macam leverage, yaitu leverage operasi (*operating leverage*) dan leverage keuangan (*financial leverage*). Penggunaan dua leverage ini dengan tujuan agar keuntungan yang didapatkan lebih besar dari pada biaya asset dan sumber dananya.

Ukuran Perusahaan (Firm Size) merupakan ukuran atau besarnya asset yang dimiliki perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan gambaran kemampuan finansial dalam suatu periode tertentu. Ukuran perusahaan yang besar, dianggap sebagai suatu indikator yang menggambarkan tingkat risiko bagi investor untuk melakukan investasi pada perusahaan tersebut, karena jika perusahaan memiliki kemampuan finansial yang baik maka diyakini bahwa perusahaan tersebut juga mampu memenuhi segala kewajibannya serta memberikan tingkat pengembalian yang memadai bagi investor. **(Dahar et al., 2019)** Besar kecilnya perusahaan akan berpengaruh terhadap struktur modal, semakin besar perusahaan maka akan semakin besar pula kesempatan melakukan investasi dan memperoleh akses dan memperoleh akses sumber dana. menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan (Size) berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Hasil berbeda ditemukan pada penelitian **(Dwijayanti et al., 2019)** menunjukkan bahwa Ukuran perusahaan

(Size) mempunyai pengaruh yang significant dengan arah negatif terhadap struktur modal.

Ukuran perusahaan diharapkan memiliki dampak positif pada struktur modal perusahaan karena perusahaan yang lebih besar cenderung memiliki tingkat kelangsungan hidup yang lebih tinggi dari pada perusahaan yang lebih kecil, umumnya kurang berisiko dan lebih terdiversifikasi, dan, karenanya, lebih kecil kemungkinannya untuk membayar kewajiban hutang mereka.¹⁵ Selain itu, perusahaan-perusahaan ini lebih transparan daripada perusahaan-perusahaan kecil, karena mereka lebih cenderung memiliki catatan keuangan yang memadai untuk mendokumentasikan kinerja mereka, dan, karenanya, harus memiliki akses yang lebih mudah ke kredit. Terakhir, berbagai biaya tetap dari transaksi keuangan atau penegakan kontrak sering membuat pinjaman kepada perusahaan kecil lebih mahal. **(Demirgüç-Kunt et al., 2020).**

Menurut penelitian **(Apriliyanti et al., 2019)** Kebijakan hutang merupakan kebijakan perusahaan tentang seberapa jauh perusahaan menggunakan hutang sebagai sumber pendanaannya. Penggunaan kebijakan hutang dapat digunakan untuk menciptakan nilai perusahaan yang diinginkan. Semakin tinggi proporsi hutang yang ditetapkan perusahaan pada tingkat tertentu maka semakin tinggi nilai perusahaan, namun apabila tingkat hutang melampaui proporsi hutang yang ditetapkan oleh perusahaan maka yang terjadi penurunan **(Pertiwi et al., 2016)**. Penggunaan hutang akan menyebabkan biaya ekuitas biasa naik dengan tingkat yang sama seperti tingkat pendapatan yang dihasilkan dan dalam pasar modal

Indonesia penciptaan nilai tambah perusahaan dapat juga disebabkan oleh factor psikologis pasar. Sehingga tidak terlalu memperhatikan besar kecilnya hutang, tapi investor lebih melihat bagaimana pihak manajemen perusahaan menggunakan dana dari hutang tersebut dengan efektif dan efisien agar dapat menciptakan nilai tambah bagi struktur modal. (Tasman et al., 2019). Kebijakan hutang adalah tindakan manajemen perusahaan yang akan mendanai operasi perusahaan dengan menggunakan modal dari hutang. Hutang adalah mekanisme lain yang dapat digunakan untuk mengendalikan konflik keagenan.

Berdasarkan uraian dari fenomena di atas maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul **PENGARUH PERTUMBUHAN PENJUALAN, LEVERAGE DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP STRUKTUR MODAL DENGAN KEBIJAKAN HUTANG SEBAGAI VARIABEL KONTROL PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE AND PROPERTY* YANG DI BEI PERIODE 2014-2018.**

1.2 Identifikasi Masalah

Tentang Struktur Modal

1. Struktur modal mengoptimalkan keseimbangan antara resiko dan pengembalian.
2. Ukuran perusahaan mempengaruhi kemampuan perusahaan.
3. Meningkatkan persaingan antar perusahaan.
4. Untuk mengukur seberapa besar perusahaan bergantung pada struktur modal.

5. Struktur modal yang digunakan dalam penelitian ini adalah *financialleverage* (utang) yang diukur dengan menggunakan rasio leverage yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER) untuk mengetahui faktor apa saja yang memengaruhi struktur modal pada perusahaan manufaktur di Indonesia.
6. Perusahaan dalam pengaruh ukuran perusahaan meminimalisir besaran risiko yang berasal dari hutang dengan cara mengoptimalkan penggunaan modal yang berasal dari luar (hutang) untuk meningkatkan keuntungan perusahaan itu sendiri.
7. Pengambilan keputusan struktur modal perlu dilakukan secara optimal dan selektif, karena setiap sumber modal memiliki jangka waktu, tingkat risiko dan biaya yang beragam.

1.3 Pembatasan Masalah

pembatasan ruang lingkup penelitian yang perlu diterapkan agar fokus pada inti permasalahan yang ada sehingga tidak menyimpang dari sasarannya. Berdasarkan latar belakang identifikasi masalah di atas, penelitian ini difokuskan pada pengaruh pertumbuhan penjualan, leverage dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal. Objek yang digunakan oleh penelitian perusahaan real estate and property yang terdaftar di bursa efek Indonesia yang mempublikasikan laporan keuangannya secara lengkap selama 5 periode berturut-turut 31 Desember 2014 sampai dengan 2018.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan pembatasan masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan Penjualan secara parsial terhadap Struktur Modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
2. Bagaimana pengaruh leverage secara parsial terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI 2014-2018.
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan secara parsial terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
4. Bagaimana kebijakan hutang secara parsial terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
5. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan, leverage dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.

1.5 Tujuan penelitian

Dilakukannya penelitian ini bertujuan:

1. Mengetahui bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
2. Mengetahui bagaimana pengaruh leverage terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.
3. Mengetahui bagaimana pengaruh ukuran terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.
4. Mengetahui bagaimana kebijakan hutang terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.
5. Mengetahui bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan, leverage dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *real estate and property* di BEI tahun 2014-2018.

1.6 Manfaat penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang bersangkutan, baik manfaat secara teoristik maupun praktis.

1. Manfaat teoristik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan dapat menjadi sumber bacaan atau referensi yang bersangkutan dapat memberi informasi teoristik dan empiris bagi para pembacanya khususnya mengenal pengaruh pertumbuhan penjualan, leverage dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan real estate and property.

2. Bagi perusahaan

Penelitian mengenai pengaruh pertumbuhan penjualan, leverage dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan real estate and property di bursa efek indonesia tahun 2014-2018 diharapkan menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan pendanaan.

3. Bagi penelitian selanjutnya

- a. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan bandingan antar bahan penelitian lainnya dengan penelitian sebelumnya.
- b. Memberikan manfaat sebagai bahan bacaan atau referensi untuk penelitian lain yang ingin melanjutkan penelitian ini.