

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan bisnis saat ini sangatlah pesat, dimana kegiatan bisnis lintas negara sudah tidak dapat di batasi lagi, ditambah pesatnya teknologi yang berkembang dengan waktu yang cukup singkat menciptakan iklim bisnis yang lebih kompetitif. Dimana hampir semua sektor industri bisnis merasakan dampaknya tak terkecuali pada sektor properti, *real estate*, dan *building construction* yang tetap menjadi andalan untuk melakukan investasi dan juga merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Sektor ini dapat dijadikan indikator untuk mengetahui tingkat pertumbuhan dan kesehatan perkonomian suatu negara. Kegiatan yang dilakukan pada sektor bisnis ini yaitu melakukan pembangunan gedung – gedung dan fasilitas umum seperti apartemen, perumahan serta berbagai macam bentuk fasilitas umum dan infrastruktur umum. Sektor properti, *real estate*, dan *building construction* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi, terlebih lagi jika industri pada sektor ini berlangsung pada kondisi negara berkembang seperti contohnya Indonesia dengan naik turun perekonomian yang memiliki frekuensi yang cukup besar.

Untuk menjaga agar pertumbuhan operasional perusahaan pada sektor properti, *real estate*, dan *building construction* tetap stabil dan juga memperoleh pertumbuhan perusahaan yang positif sehingga menghasilkan profit yang maksimal bagi perusahaan, maka perlu adanya penanganan manajemen yang

handal, salah satu hal yang perlu menjadi perhatian dari seorang manajer ialah mengenai keputusan pendanaan terhadap pemenuhan modal. Pemenuhan permodalan yang tepat bagi perusahaan merupakan faktor penting dalam berdirinya perusahaan karena modal dapat di asumsikan sebagai nyawa dari sebuah perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan harus menentukan berapa besarnya modal yang dibutuhkan untuk memenuhi atau membiayai kegiatan usahanya. Kebutuhan akan modal tersebut dapat dipenuhi dari berbagai sumber dan mempunyai jenis yang berbeda-beda.

Terdapat dua sumber yang pasti di dalam pemenuhan modal perusahaan yaitu sumber dana internal dan sumber dana eksternal. Sumber dana internal berasal dari dalam perusahaan itu sendiri dapat berupa laba ditahan (*retained earning*) dan aset dari perusahaan, yang mana laba ditahan merupakan laba yang di peroleh suatu perusahaan baik secara keseluruhan maupun sebagian yang tidak di berikan sebagai dividen kepada pemegang saham, yang mana dana digunakan sebagai modal internal dan bisa dikatakan bersifat *owner's equity*. Sedangkan untuk sumber dana eksternal bersumber dari hutang serta modal dari pemilik perusahaan yang diperoleh dengan cara menjual surat berharga kepada masyarakat atau melakukan peminjaman semisalnya kepada bank.

Perusahaan dalam praktiknya mengkombinasikan kedua sumber dana tersebut untuk memenuhi kebutuhan dana perusahaan. Kombinasi dari dua sumber dana tersebut harus memiliki proporsi yang tepat sehingga menjadi proporsi modal yang seimbang dan optimal, baik itu antara modal sendiri maupun yang berasal dari hutang. Apabila di dalam proporsi penggunaan sumber modal tersebut

kurang seimbang serta proporsional maka dapat menimbulkan risiko-risiko yang dapat mengganggu kinerja dari perusahaan. Untuk mewujudkan proporsi modal yang seimbang maka perlu untuk melakukan keputusan struktur modal yang optimal.

Keinginan untuk mewujudkan struktur modal yang optimal sudah menjadi perhatian para praktisi dan akademisi. Struktur modal dalam penelitian ini dideskripsikan dengan *Debt to Equity ratio*. Rasio ini dapat menunjukkan tingkat risiko suatu perusahaan dimana semakin tinggi DER, maka semakin tinggi risiko perusahaan, karena pendanaan (*financing*) dari hutang semakin besar, ini dikarenakan *Debt to Equity ratio* dapat mencerminkan besarnya proporsi antara total debt (total hutang) dan total modal sendiri.

Berikut ini adalah rata-rata struktur modal (*DER*) dari Sektor properti, *real estate* dan *building construction* periode 2014-2018.

Tabel 1.1
Debt to Equity Ratio (DER)
Perusahaan Properti, *Real Estate*, dan *Building construction* yang terdaftar di BEI

JUMLAH EMITEN	DER				
	2014	2015	2016	2017	2018
61	1,05	0,92	0,83	0,91	0,98

Sumber : www.idx.co.id

Dari Tabel 1.1 menunjukkan nilai rata-rata *Debt Equity Ratio* (DER) perusahaan properti, *real estate* dan *building construction* periode 2014-2018. Dimana DER dengan rata-rata tertinggi terdapat pada tahun 2014 sebesar 1.05. Hal ini menunjukkan bahwa pada tahun 2014 perusahaan lebih banyak menggunakan hutang sebagai modal daripada menggunakan modal sendiri. Semakin tinggi DER mencerminkan risiko perusahaan relatif tinggi, karena

perusahaan dalam operasionalnya tergantung pada hutang dan perusahaan juga memiliki kewajiban untuk membayar bunga dari hutang, akibatnya para investor cenderung menghindari saham-saham dengan nilai DER yang tinggi dalam berinvestasi, karena investor cenderung akan berinvestasi pada perusahaan dengan DER kurang dari 1 yang artinya perusahaan lebih banyak menggunakan modal sendiri dibandingkan dengan hutang. Hal ini dapat dibuktikan dengan data dari frekuensi perdagangan perusahaan properti, *real estate*, dan *building construction* pada periode 2014-2018, ini dikarenakan frekuensi perdagangan menunjukkan besar atau kecilnya minat investor untuk berinvestasi di suatu perusahaan.

Berikut ini adalah data frekuensi perdagangan perusahaan properti, *real estate*, dan *building construction* periode 2014-2018.

Tabel 1.2
Data Frekuensi Perdagangan Properti, *Real Estate* dan *Building Construction*
Tahun 2014-2018

TAHUN	JUMLAH FREKUENSI (X)
2014	9,782,846
2015	10,227,079
2016	11,619,709
2017	10,488,953
2018	11,122,175

Sumber: www.idx.co.id

Pada Tabel 1.2 menunjukkan frekuensi perdagangan perusahaan properti, *real estate*, dan *building construction* pada periode 2014-2018. Dimana pada tahun 2014 dengan DER tertinggi sebesar 1,05 frekuensi perdagangan terhitung sebanyak 9.782.846 kali. Pada tahun 2015 jumlah frekuensi mengalami peningkatan, terhitung sebanyak 10.227.079 kali dengan DER sebesar 0,92. Tahun 2016 dengan DER terendah sebesar 0,83 jumlah frekuensi sangat

meningkat jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya terhitung sebesar 11.619.709 kali. Pada tahun 2017 dengan DER 0.91 frekuensi perdagangan pada perusahaan ini mengalami penurunan, terhitung 10.488.953 kali. Sedangkan pada tahun 2018 kembali mengalami peningkatan dengan DER 0,98 jumlah frekuensinya terhitung 11.122.175 kali. Dari tabel 1.2 dapat disimpulkan bahwa frekuensi perdagangan perusahaan properti, *real estate*, dan *building construction* relatif tinggi namun tidak stabil karena mengalami peningkatan dan penurunan disetiap tahunnya. Fenomena ini menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menggunakan hutang sebagai modal daripada menggunakan modal sendiri. Ini disinyalir disebabkan oleh struktur aktiva, risiko bisnis dan pertumbuhan penjualan.

Struktur aktiva adalah suatu perimbangan atau perbandingan antara aktiva tetap dan total aktiva **Weston dan Brigham (2005:175)** dalam jurnal **Naibaho, dkk (2015)**.

Hal ini sesuai dengan hasil penelitian **Naibaho, dkk (2015)**, **Natalia (2015)** menemukan hasil bahwa struktur aktiva berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. **Sitompul dan Marito (2018)** menemukan hasil yang berbeda bahwa struktur aktiva berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Risiko bisnis merupakan salah satu risiko yang dihadapi perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya **Gitman (2012:527)** dalam jurnal **Natalia (2015)**.

Hasil penelitian dari **Sofat dan Singh (2017)**, **Wardana dan Sudiarta (2015)** menyatakan bahwa risiko bisnis berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. **Ardiansyah dan Srimindarti (2018)** menemukan hasil yang berbeda, dimana risiko bisnis berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Pertumbuhan penjualan perusahaan menunjukkan bahwa suatu perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil dapat lebih aman memperoleh lebih banyak pinjaman dan menanggung beban tetap yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan yang penjualannya tidak stabil **Brigham dan Houston (2011:188)** dalam jurnal **Ardiansyah dan Srimindiati (2018)**.

Hasil penelitian dari **Naibaho, dkk (2015)**, **Chadha dan Sharma (2015)** menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. **Ardiansyah dan Srimindarti (2018)**, **Sinaga (2019)** menemukan hasil yang berbeda, dimana pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Dengan tidak konsistennya hasil penelitian terdahulu maka penulis mencoba kembali untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Aktiva, Risiko Bisnis dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti, Real Estate dan Building Construction Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat di identifikasikan permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

1. Struktur aktiva dengan aktiva tetap yang besar cenderung memiliki hutang yang tinggi, karena semakin besar aktiva tetap yang dimiliki suatu perusahaan maka semakin tinggi pendanaan yang diperoleh dari luar perusahaan.
2. Struktur aktiva cenderung bergantung kepada kegiatan dan aktivitas investasi yang dilakukan oleh perusahaan.
3. Semakin tinggi risiko bisnis perusahaan maka perusahaan cenderung kesulitan dalam memperoleh pendanaan dari sumber eksternal.
4. Perusahaan dengan risiko bisnis yang tinggi cenderung menggunakan dana internal yang mereka miliki untuk membiayai kegiatannya ketika tidak ada investor yang bersedia untuk diajak kerja sama.
5. Perusahaan dengan pertumbuhan penjualan yang sedang berkembang pesat akan melakukan ekspansi usaha yang lebih besar, hal ini tentu membutuhkan dana yang besar.
6. Pertumbuhan penjualan yang tinggi mencerminkan pendapatan meningkat sehingga beban pajak meningkat.
7. Struktur modal yang berasal dari hutang yang tinggi cenderung akan mengurangi minat investor untuk berinvestasi.
8. Struktur modal merupakan masalah yang penting bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap financial

perusahaan, dimana dengan adanya hutang yang sangat besar akan memberikan beban kepada perusahaan.

9. Kondisi perekonomian Indonesia sebagai negara berkembang yang mengalami pasang surut dan ketidakstabilan perekonomian.
10. Perusahaan properti dan *real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang beresiko tinggi karena harga properti yang mahal, sehingga masyarakat sulit untuk mengejar harga properti yang mengalami kenaikan setiap tahunnya.
11. Perusahaan properti dan *real estate* cenderung mengalami penurunan laba, ini dikarenakan karena melemahnya daya beli masyarakat.
12. Perusahaan properti dan *real estate* lebih banyak menggunakan hutang sebagai modal.
13. Risiko yang semakin tinggi cenderung menurunkan harga saham.
14. Untuk meningkatkan penjualan, perusahaan cenderung menggunakan hutang dengan harapan jumlah produksi meningkat agar dapat mengimbangi tingkat penjualan yang tinggi.

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini terarah maka masalah yang penulis bahas dalam penelitian ini dengan menggunakan struktur aktiva, risiko bisnis, dan pertumbuhan penjualan sebagai variabel independen dan struktur modal sebagai variabel dependen.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI (Periode 2014-2018)?
2. Bagaimana pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI (Periode 2014-2018)?
3. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI (Periode 2014-2018)?
4. Seberapa besar pengaruh struktur aktiva, risiko bisnis, dan pertumbuhan penjualan secara bersama-sama terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI (Periode 2014-2018)?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini untuk menganalisa dan mengestimasi :

1. Pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* terdaftar di BEI (Periode 2014-2018).

2. Pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI (Periode 2014-2018).
3. Pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI (Periode 2014-2018).
4. Pengaruh struktur aktiva, risiko bisnis, dan pertumbuhan penjualan secara bersama-sama terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI (Periode 2014-2018).

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, diharapkan penelitian ini memberi manfaat sebagai berikut :

1. Bagi penulis

Untuk mengaplikasikan ilmu manajemen terutama dalam bidang keuangan yang diperoleh dibangku perkuliahan.

2. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber referensi dan informasi.

3. Bagi perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan pendanaan struktur modal yang tepat agar dapat mewujudkan proporsi modal yang seimbang dan dapat mengendalikan modal tersebut secara efektif, efisien serta tepat sasaran.