

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Di Indonesia perkembangan akan kebutuhan tepat tinggal serta bangunan saat ini semakin meningkat. Perusahaan baik itu besar maupun kecil bersaing semakin ketat untuk mengantisipasi persaingan. Hal tersebut merupakan salah satu masalah tersendiri bagi perusahaan, karena menyangkut pemenuhan dana yang diperlukan. Pemenuhan dana tersebut, berasal dari sumber dana internal ataupun eksternal. Jika perusahaan mengutamakan sumber dana dari dalam perusahaan, akan mengurangi ketergantungan kepada pihak luar. Tetapi apabila sumber dana internal sudah digunakan semua karena kebutuhan dana semakin meningkat, maka pilihannya selain menggunakan hutang (*debt financing*) adalah dengan mengeluarkan saham baru (*external equity financing*) dalam memenuhi kebutuhan dananya.

Pemenuhan dana pada perusahaan berasal dari sumber dana internal (*internal source*) dan eksternal (*external source*). Sumber dana internal ialah dari laba ditahan (*retained earnings*) dan depresiasi (*depreciation*) perusahaan itu sendiri. Sedangkan sumber dana eksternal berasal dari kreditur, pemilik dan pengambilan bagian perusahaan, serta modal dari kreditur yang nantinya akan menjadi hutang bagi perusahaan, sering disebut sebagai modal asing.

Hal yang sama dilakukan oleh Perusahaan *Property* dan *Real Estate*, karena semakin meningkatnya populasi penduduk, perusahaan yang bergerak pada

bidang pembangunan inipun harus menetapkan strategi dalam menangani permintaan akan tingginya minat masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal yang nyaman. Salah satu caranya adalah dengan membuat para investor tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

Manajer keuangan perusahaan menentukan keputusan struktur modal perusahaan dipenuhi dengan modal sendiri atau modal asing. Struktur modal merupakan persoalan penting perusahaan, karena rendah tingginya struktur modal perusahaan memperlihatkan bagaimana posisi keuangan perusahaan tersebut pula. Menurut (Yue, 2011) umumnya manajer dapat memilih jenis asset untuk membentuk struktur modal diinginkan.

Struktur modal digolongkan optimal apabila risiko dan pengembalian seimbang dan memaksimalkan harga saham (Brigham dan Houston, 2011). Struktur modal dipengaruhi dari beberapa faktor contohnya penjualan, struktur aktiva, profitabilitas, *growth*, pajak, *operating leverage*, sikap manajemen, pengendalian, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan, fleksibilitas keuangan, dan sikap pemberi pinjaman (Brigham dan Houston, 2011).

Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang memengaruhi struktur modal, perusahaan memiliki kemampuan dalam menghasilkan laba dengan menggunakan sumber daya yang ada didalam perusahaan ini sendiri dalam periode tertentu. Investor menjadikan profitabilitas sebagai bahan pertimbangan dalam menanamkan sahamnya disuatu perusahaan. Apabila perusahaan memiliki profitabilitas tinggi terhadap saham, maka investor akan memilih perusahaan tersebut dalam penanaman modalnya.

Menurut hasil penelitian Michael Adi Guna dan R. Djoko Sampurno (2018) menyimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh. Hal ini disebabkan Perusahaan yang mempunyai profitabilitas dalam kasus ini ROA yang tinggi justru akan menghasilkan struktur modal yang tinggi pula. Sedangkan berbeda dengan hasil penelitian Ayu Indira Dewiningrat dan I Ketut Mustanda (2018), menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh.

Struktur aktiva merupakan perimbangan antara aktiva tetap dengan total aktiva perusahaan, yang dapat menentukan besar bagian dana untuk setiap komponen aktiva. Tingginya kemampuan perusahaan mendapatkan jaminan hutang jangka panjang disebabkan oleh semakin tinggi struktur aktiva perusahaan. Perusahaan dengan struktur aktiva yang rendah cenderung memilih dana dari perusahaannya sendiri. Berbeda jika struktur aktiva perusahaan tersebut tinggi, maka akan lebih memilih penggunaan dana dari luar bahkan hutang untuk memenuhi kebutuhan akan modalnya. Begitu pula dengan kreditur akan tertarik pada perusahaan besar karena memiliki kemampuan yang besar pula dalam mengakses sumber dana eksternalnya, karena pinjaman yang diberikan tentu membutuhkan jaminan yang sesuai pula pada jumlah dana yang dipinjamkan.

Menurut hasil penelitian Fajar Roi Wiryawan (2017), dan Ayu Indira Dewiningrat dan I Ketut Mustanda (2018) menyimpulkan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal. Struktur aktiva akan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Disebabkan semakin tinggi struktur aktiva maka semakin tinggi pula struktur modalnya. Perusahaan yang memiliki jumlah aset yang besar dapat menawarkan asetnya kepada kreditur sebagai jaminan akan hutangnya dan

memperoleh keuntungan dari peluang yang ada. Karena perusahaan yang memiliki aktiva besar akan lebih mudah pula membayar. Struktur aktiva dapat digunakan sebagai tolak ukur seberapa besar hutang jangka panjang yang bisa diambil perusahaan. Besarnya hutang jangka panjang yang diambil akan berpengaruh pada penentuan struktur modal. Akan tetapi hasil penelitian tersebut berbeda dengan hasil penelitian Michael Adi Guna dan R. Djoko Sampurno (2018) dimana struktur aktiva tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal. Perusahaan yang mempunyai struktur aktiva yang tinggi belum tentu memiliki struktur modal yang tinggi juga.

Ukuran perusahaan ialah tolak ukur sebuah perusahaan, dalam hal ini adalah besarnya total aset atau kekayaan yang dimiliki suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total penjualan, total asset, dan kapitalisasi pasar. Apabila perusahaan tersebut besar, maka akan membutuhkan dana yang besar pula, contoh alternatif yang digunakan ialah dengan menggunakan hutang, oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa ukuran perusahaan dapat pula mempengaruhi struktur modal.

Menurut hasil penelitian Suryati Fajrida, Neni Marlina Br. Purba (2020), dan Fajar Roi Wiryawan (2017) menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal. Karena, besar kecilnya perusahaan mempengaruhi keputusan penggunaan hutang, perusahaan yang besar akan lebih mudah mendapatkan tambahan modal dengan hutang karena mempunyai kemampuan pengembalian pinjaman yang baik. Akan tetapi hasil penelitian tersebut berbeda dengan hasil penelitian Michael Adi Guna dan R. Djoko

Sampurno (2018) dan Hally Innayah Sungkar, Tita Deitiana (2021) dimana ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal.

Pertumbuhan penjualan menunjukkan sejauh mana perusahaan dapat meningkatkan penjualan dibandingkan dengan total penjualan secara keseluruhan. Semakin tinggi tingkat penjualan perusahaan, semakin baik pula gambaran perusahaan dalam menjalankan operasinya. Perusahaan yang penjualannya relatif stabil dinilai lebih aman untuk menggunakan pinjaman dengan jumlah lebih banyak karena dinilai memiliki kemampuan untuk menanggung beban tetap atas pinjaman (bunga pinjaman) yang lebih tinggi jika dibandingkan penjualan yang fluktuatif yang masih belum dapat diprediksi.

Menurut hasil penelitian Nurul Anggun Farisa Listyorini Wahyu Widati (2017) menyimpulkan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal. Perusahaan dengan tingkat penjualan yang relatif stabil, lebih aman memperoleh pinjaman yang banyak serta menanggung beban tetap yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang penjualannya tidak stabil. Jadi perusahaan cenderung menggunakan hutang yang lebih besar bila dibandingkan dengan perusahaan dengan pertumbuhan tidak stabil (fluktuatif). Hal ini dikarenakan kebutuhan dana yang digunakan suatu perusahaan untuk pertumbuhan penjualannya semakin besar atau tinggi. Akan tetapi hasil penelitian tersebut tidak sebanding dengan hasil penelitian Ayu Indira Dewiningrat, I Ketut Mustanda (2018) dan Michael Adi Guna, R. Djoko Sampurno (2018) yang menyimpulkan bahwa pertumbuhan akan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Terdapat bukti empiris dari hasil penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa banyak faktor yang mempengaruhi struktur modal yang hasilnya tidak konsisten dalam hasil penelitian. Oleh sebab itu, penelitian ini bertujuan untuk meneliti faktor-aktor yang berpengaruh terhadap struktur modal karena faktor-faktor tersebut adalah salah satu faktor pula dalam menggerakkan perusahaan. Penelitian ini merupakan pengembangan penelitian Ayu Indira Dewiningrat, I Ketut Mustanda (2018). Perbedaan penelitian dengan penelitian sebelumnya adalah terletak pada variable independen, sector perusahaan dan tahun penelitian yang berbeda. Penelitian ini mengubah variabel independen dari likuiditas (*current ratio*), profitabilitas (ROE), pertumbuhan penjualan, struktur aset (*fixed assets ratio*) menjadi variabel ukuran perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan penjualan, dan struktur aktiva. Variabel ukuran perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan penjualan, dan struktur aktiva digunakan dalam penelitian ini karena terjadi ketidak konsistenan atas hasil penelitian terdahulu maka peneliti tertarik untuk meneliti kembali. Dalam penelitian Ayu Indira Dewiningrat, I Ketut Mustanda (2018) menggunakan tahun penelitian selama 4 tahun dari tahun 2013-2016. Sedangkan dalam penelitian ini peneliti menggunakan tahun penelitian dari tahun 2019-2021. Serta sampel yang diteliti dalam penelitian Ayu Indira Dewiningrat, I Ketut Mustanda (2018) adalah perusahaan Tekstil dan Garmen sedangkan dalam penelitian ini peneliti menggunakan perusahaan *Property Dan Real Estate*. Penelitian ini memilih perusahaan *Property Dan Real Estate* karena sektor ini merupakan salah satu sektor dimana perusahaan yang membutuhkan struktur modal yang cukup tinggi

disaat perusahaan *Property Dan Real Estate* lain melakukan pembangunan dalam menyanggah pertumbuhan ekonomi nasional..

Berdasarkan latar belakang di atas penelitian ini bertujuan menguji secara empiris faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal. Oleh sebab itu, penulis melakukan penelitian kembali dengan judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, STRUKTUR AKTIVA, UKURAN PERUSAHAAN DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP STRUKTUR MODAL (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021)”**.

1.2 Perumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021?
2. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021?

4. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021?

1.3 Batasan Masalah Penelitian

Penulis membatasi penelitian ini dengan mengambil sampel yaitu:

1. Perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021.
2. *Proxy* yang digunakan dalam mengukur Struktur Modal adalah *Debt to Equity Ratio* (DER).
3. *Proxy* yang digunakan dalam mengukur Profitabilitas adalah *Return on Equity* (ROE).
4. *Proxy* yang digunakan dalam mengukur Struktur Aktiva adalah *Tangibility* (TANG).
5. *Proxy* yang digunakan dalam mengukur Ukuran Perusahaan adalah nilai buku dari total asset.
6. *Proxy* yang digunakan dalam mengukur Pertumbuhan Penjualan adalah *Sales Growth* (GROWTH).

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini ingin menemukan bukti empiris mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk memperoleh bukti empiris profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal.
2. Untuk memperoleh bukti empiris struktur aktiva berpengaruh terhadap variabel struktur modal.
3. Untuk memperoleh bukti empiris ukuran perusahaan berpengaruh terhadap variabel struktur modal.
4. Untuk memperoleh bukti empiris pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap variabel struktur modal.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka manfaat dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada perusahaan *Property Dan Real Estate* sebagai masukan yang mampu dijadikan tolak ukur dalam penyusunan suatu struktur modal yang optimal, dengan harapan dapat meningkatkan nilai perusahaan kedepan.

2. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dari teori yang diterima dengan kenyataan yang terjadi di lapangan sehingga memperoleh gambaran yang dapat dipercaya tentang struktur modal.

1.6 Kerangka Penulisan Skripsi

Penulisan ini menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Dalam bab ini akan dibahas tinjauan teori yang melandasi penelitian, hasil penelitian terdahulu yang menjadi acuan penelitian, kerangka pemikiran, dan juga pengembangan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini meliputi rancangan penelitian, penentuan populasi dan sampel, variabel penelitian, klasifikasi variabel, definisi operasional variabel, jenis dan sumber data, model dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dibahas deskripsi objek penelitian, pembahasan hasil analisis berdasarkan alat dan metode yang digunakan.

BAB V KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

Terdiri atas kesimpulan, keterbatasan dan saran mengenai penelitian yang telah dilakukan.