

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Ketatnya persaingan di era globalisasi yang terjadi saat ini, menuntut perusahaan mampu menyesuaikan keadaan yang cepat berubah. Hal tersebut menjadi permasalahan tersendiri bagi perusahaan, karena dana yang sudah ada, diubah menjadi lebih efektif dan efisien untuk mengikuti perubahan yang cepat. Di dalam perusahaan sendiri terdapat departemen yang mengatur sumber dana perusahaan yaitu manajemen keuangan. Dalam manajemen keuangan, salah satu unsur yang perlu diperhatikan adalah mengenai seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan dana yang akan digunakan untuk operasi dan mengembangkan usahanya.

Menurut (Mokhammad, 2019:25), sumber dana dapat diperoleh untuk membelanjai suatu perusahaan dapat dibedakan menjadi sumber dana dari dalam perusahaan dan sumber dana dari luar perusahaan. Sumber dana dari dalam perusahaan (*internal source*) dapat diartikan sebagai bentuk dana dimana pemenuhan kebutuhan dananya berasal dari dalam perusahaan itu sendiri, dengan kata lain dana dengan kekuatan atau kemampuan sendiri. Sedangkan sumber dana dari luar perusahaan (*external source*) adalah pemenuhan kebutuhan dana diambil atau berasal dari sumber-sumber dana yang ada dari luar perusahaan.

Salah satu yang menggunakan sumber dari Sumber dana dari dalam perusahaan (*internal source*) dan luar perusahaan (*external source*) yaitu sektor

*property* dan *real estate*. *Property* merupakan kepemilikan aset, seperti tanah, rumah, gedung, ruko, gudang dan lain sebagainya, serta termasuk sarana dan prasarana yang ada di dalamnya. *Real estate* adalah tanah ditambah apapun secara permanen, termasuk gudang, bangunan dan barang-barang lain yang melekat pada struktur. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* mencerminkan meningkatnya kebutuhan akan bangunan, baik sebagai tempat tinggal maupun kebutuhan bisnis. Banyak investor yang tertarik berinvestasi pada sektor ini karena menilai prospek bisnis sektor *property* dan *real estate* di masa mendatang akan sangat bagus. Dilihat dari lahan yang semakin sempit serta mahal karena jumlah penduduk terus meningkat, sedangkan rumah-rumah terus dibangun.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), dalam kurun waktu 5 tahun belakangan ini dari tahun 2016-2020, sektor *real estate* memberikan rata-rata kontribusi kepada pertumbuhan ekonomi sebesar 2,82%. Pada tahun 2016, lapangan usaha *real estate* memberikan kontribusi sebesar 2,83% pada pertumbuhan ekonomi, kemudian tahun 2017 memberikan kontribusi pada pertumbuhan sebesar 2,81%. Sementara pada tahun 2018, *real estate* memberikan kontribusi sebesar 2,74%, pada tahun 2019 sektor ini meningkat hingga 2,78%. Namun pertumbuhan harus terhenti dan bahkan pertumbuhan lapangan usaha *real estate* ambles ke 2,32% karena pandemi covid-19. Pada tahun 2020, kontribusi *real estate* tumbuh menjadi 2,94% untuk pertumbuhan ekonomi. Kontribusi sektor *real estate* terhadap produk domestik bruto (PDB) atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 468,22 triliun pada 2021. Nilai tersebut persinya mencapai 2,76% terhadap PDB nasional yang mencapai Rp 16,97 kuadriliun. Capaian

tersebut lebih baik dibanding tahun sebelumnya yang hanya tumbuh 2,32%, namun masih lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan PDB nasional sebesar 3,96% (Kusnandar, 2021).

Pada tahun 2021 terjadi penurunan modal yang buruk dari beberapa perusahaan yang diakibatkan oleh buruknya pengelolaan sumber dana sehingga menyebabkan beberapa perusahaan itu mengalami kerugian dan jumlah hutang yang sangat besar. Hal ini terjadi seiring turunnya perolehan penjualan dan pendapatan usaha perseroan sebesar 14,1% dari Rp 4,956 triliun tahun 2020 menjadi 4256 triliun pada tahun 2021. Perseroan juga diketahui menderita kenaikan beban bunga dan biaya keuangan yang membengkak menjadi Rp 1 triliun pada tahun 2021, meningkat 13,3% dari Rp 883,19 miliar pada tahun 2020. Untuk memperbaiki likuiditas perusahaan yang lemah perusahaan bergantung pada penjualan aset dan pendanaan eksternal untuk memenuhi kebutuhan uang tunai. Total aset tercatat turun pada tahun 2021 sebesar Rp 29,6 triliun, dibandingkan dengan Rp 30,39 triliun pada tahun 2020. Selain aset berupa bidang tanah, perusahaan juga akan melakukan penjuala kepemilikan saham BMI dalam PT Trans Heksa Karawang sebanyak 7,13 juta atau 6,56% (Wareza, 2021).

Beberapa perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan *rating* oleh Fitch. Fitch merupakan lembaga penilai kredit, lembaga ini bertugas menilai kemampuan perusahaan dalam melunasi kredit atau hutangnya. Salah satu perusahaan yang mengalami penurunan *rating* oleh Fitch yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mengalami penurunan rating dari B- menjadi CCC- atau mengalami penurunan dari tingkat kurang sehat menjadi tidak sehat. Pada tahun

yang sama PT Agung Podomoro Land (APLN) juga mengalami penurunan rating dari CCC+ menjadi CCC-. Selain ASRI dan APLN entitas property dan real estat yang turut mengalami penurunan rating yaitu PT PP Properti dari BBB+ menjadi BBB-. Beberapa penyebab turunnya rating perusahaan *property* dan *real estate* dikarenakan perusahaan gagal membayar hutang, menurunnya tingkat penjualan, serta arus kas yang minim (Wareza, 2020).

Penggunaan hutang yang besar merupakan kesalahan dalam pemilihan struktur modal yang mengakibatkan peningkatan risiko kebangkrutan dan turunnya nilai perusahaan karena ketidakmampuan perusahaan dalam melunasi hutang beserta bunga atas hutang yang digunakan. Struktur modal yang tepat akan membuat perusahaan terhindar dari risiko gagal bayar. Perusahaan dengan *return on investment* dan arus kas yang besar tidak akan kesulitan dalam membayar hutang beserta bunga dari hutang yang digunakan. Beberapa perusahaan *property* dan *real estate* mengajukan permohonan pailit dikarenakan gagal membayar hutang yang jatuh tempo di tahun 2020 diantaranya adalah PT Kota Satu Properti, PT Cowell Development, PT Armidian Karyatama dan PT Sentul City (Ningsih, 2020)

Sektor *property* dan *real estate* sebagai salah satu sektor industri yang mempunyai tingkat pertumbuhan yang tinggi selain membutuhkan modal yang cukup dalam menjalankan kegiatan operasionalnya juga berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan dan kemakmuran pemiliknya. Salah satu keputusan penting yang dihadapi perusahaan adalah keputusan pendanaan berupa hutang jangka panjang, yang tercantum pada struktur modal.

Struktur modal pada dasarnya berkaitan dengan sumber dana, baik itu sumber dana internal maupun eksternal. Struktur modal yang digunakan perusahaan merupakan kombinasi antara hutang dan ekuitas sehingga digambarkan dengan membandingkan antara hutang jangka panjang (*long term debt*) dengan jumlah modal sendiri (saham) digunakan perusahaan. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang dapat meminimalkan biaya modal keseluruhan atau biaya modal rata-rata sehingga akan memaksimalkan nilai perusahaan. Pada umumnya, memaksimalkan nilai perusahaan merupakan tujuan utama setiap perusahaan, hal ini dikarenakan nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, dapat menjadi pondasi yang kuat bagi perusahaan untuk menjalankan operasinya, dan mampu mendatangkan keuntungan optimal bagi perusahaan (Paramitha and Putra 2020)

Salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal adalah risiko bisnis. Menurut Meilani & Wahyudin (2021), Risiko bisnis ialah suatu ketidakpastian atau kemungkinan yang tidak diinginkan oleh entitas. Risiko bisnis mencerminkan ketidakpastian tingkat penghasilan laba perusahaan dimasa depan. Risiko bisnis muncul apabila entitas tidak mampu membiayai seluruh biaya operasionalnya. Risiko bisnis dapat muncul semakin besar jika perusahaan menggunakan hutang dalam jumlah yang besar. Semakin banyak struktur modal berupa pinjaman maka akan semakin besar biaya yang muncul atas hutang yang digunakan berupa biaya agensi dan *financial distress*. Menurut Meilyani et al., (2020), risiko bisnis memiliki pengaruh positif namun tidak signifikan terhadap struktur modal dan menurut Sari et al., (2019), risiko bisnis memiliki pengaruh positif dan signifikan

terhadap struktur modal. Sedangkan menurut Ferliana & Agustina (2018), Paramitha & Putra, (2020), Meilani & Wahyudin, (2021) risiko bisnis tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Faktor kedua yang mempengaruhi struktur modal adalah struktur aset. Menurut Chandra et al., (2019), Struktur Aktiva (*Assets Structure*) merupakan perimbangan atau perbandingan antara aktiva tetap dan total aktiva yang dapat menentukan besarnya alokasi dana untuk masing- masing komponen aktiva dan merupakan bentuk dari penanaman modal perusahaan. Bentuknya dapat berupa harta kekayaan atau hak atas kekayaan atau jasa yang dimiliki oleh perusahaan yang bersangkutan. Menurut Setiawati & Veronica (2020), Dewingrat & Mustanda (2020), Mujiatun et al., (2021), struktur aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan menurut Chandra et al., (2019), struktur aset memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur aset dan menurut Sari et al., (2019), struktur aset tidak memiliki pengaruh dan tidak signifikan terhadap struktur aset.

Faktor ketiga yang mempengaruhi struktur modal adalah ukuran perusahaan. Menurut Torang (2012:93), ukuran perusahaan dapat diukur dengan menggunakan total aktiva, penjualan, atau modal dari perusahaan tersebut. Ketiga variabel ini digunakan untuk menentukan ukuran perusahaan karena dapat mewakili seberapa besar perusahaan tersebut. Semakin besar aktiva maka semakin banyak modal yang ditanam, semakin banyak penjualan maka semakin banyak pula perputaran uang dan semakin besar pula ia dikenal didalam masyarakat. Besar kecilnya perusahaan dapat diukur dengan total aktiva

perusahaan dengan menggunakan perhitungan logaritma natural total aktiva. Menurut Ferliana & Agustina, (2018), ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal. Sedangkan Meilyani et al., (2020), ukuran perusahaan memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal dan menurut Setiawati & Veronica (2020), ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh dan tidak signifikan terhadap struktur modal.

Faktor terakhir yang mempengaruhi struktur modal adalah pertumbuhan penjualan. Menurut Kasmir (2018: 116), Pertumbuhan penjualan (*Growth of Sales*) merupakan perbandingan antara penjualan tahun sebelumnya dengan penjualan tahun berjalan. Jika penjualan tahun saat ini meningkat dibandingkan dengan tahun sebelumnya, ini menunjukkan aktivitas penjualan perusahaan yang berjalan dengan baik. Perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil dapat lebih aman memperoleh lebih banyak pinjaman dan menanggung beban tetap yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang penjualannya tidak stabil, Jika penjualan barang atau jasa berjalan dengan baik, perusahaan akan mendapatkan lebih banyak keuntungan, akan dapat membiayai pengeluaran untuk pemasaran yang lebih luas, serta mampu menyokong lebih banyak dana untuk siklus selanjutnya dari keseluruhan proses. Menurut Paramitha & Putra (2020), pertumbuhan penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal dan menurut Dewingrat & Mustanda (2020), pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan menurut Sari et al., (2019), Chandra et al., (2019), Meilani & Wahyudin (2021), pertumbuhan penjualan tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal.

Berdasarkan penjelasan di atas dan juga terdapat fenomena serta perbedaan dari hasil penelitian terdahulu yang belum konsisten dalam menguji variabel yang mempengaruhi struktur modal, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali. Penelitian ini menggunakan empat variabel independen yang dianggap menarik untuk diteliti pengaruhnya terhadap variabel dependen yaitu struktur modal. Variabel independen tersebut terdiri dari risiko bisnis, struktur aset, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, maka peneliti tertarik membuat suatu penelitian dengan judul **“Pengaruh Risiko Bisnis, Struktur Aset, Ukuran Perusahaan Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Periode 2019-2021”**.

## **1.2 Rumusan Masalah Penelitian**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021?
2. Bagaimana pengaruh struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021?
4. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021?



### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan Penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021.
2. Untuk menganalisis pengaruh struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021.
3. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021.
4. Untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* Periode 2019-2021.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak, diantaranya yaitu :

1. Manfaat Teoris :
  - a. Dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan penulis dalam bidang akuntansi terutama tentang pengaruh risiko bisnis, struktur aset, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal.
  - b. Dapat menjadi referensi bagi pembaca dan penelitian sejenis di masa yang akan datang.
2. Manfaat Praktis
  - a. Bagi investor:

Menjadi bahan pertimbangan bagi investor dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi di Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019 - 2021.

b. Bagi perusahaan:

Memberikan gambaran dan memberikan informasi bagi perusahaan untuk meneruskan dan memperbaiki laporan keuangan.