

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Struktur modal perusahaan merupakan bagian dari struktur keuangan perusahaan yang membahas rincian cara perusahaan mendanai aktivitasnya (Susanti dan Azzahro, 2019). Pendanaan atau struktur modal dari perusahaan apabila tidak dikelola dengan optimal, maka dapat menimbulkan dampak kesulitan keuangan bagi perusahaan (Riyanto, 2018). Kondisi perekonomian saat ini sangatlah bergantung pada masalah permodalan atau pendanaan. Pendanaan sendiri bisa berasal dari dalam (internal) perusahaan atau dari luar perusahaan (eksternal). Pendanaan internal dapat berupa laba ditahan dan depresiasi. Pendanaan yang berasal dari eksternal sendiri yaitu dari kreditur, dan pemilik perusahaan. Kemampuan perusahaan dalam melakukan aktivitas operasinya ditentukan oleh keputusan pendanaan keuangan perusahaan tersebut (Setiawati & Veronica, 2020). Teori yang mendasari struktur modal yaitu *Pecking Order Theory* yang menyatakan bahwa perusahaan cenderung akan menggunakan pendanaan internal dari perusahaan yang berupa laba ditahan apabila perusahaan memiliki profitabilitas yang tinggi. Berdasarkan teori ini, terdapat hierarki penggunaan sumber dana yaitu penggunaan dana internal terlebih dahulu, kemudian jika dana internal tidak memadai, pendanaan perusahaan akan berasal dari penggunaan hutang dan pilihan yang terakhir yaitu penerbitan saham (Riyanto, 2018).

Perusahaan beranggapan bahwa dengan menggunakan dana yang mereka miliki akan menjauhkan mereka dari ketergantungan pada pihak di luar perusahaan. Tetapi dalam pertumbuhan pada sebuah perusahaan, keperluan dana akan terus meningkat. Bila sudah dalam kondisi seperti ini, dana internal sudah tidak bisa mencukupi maka tak ada pilihan lain bagi perusahaan untuk

menggunakan dana dari pihak luar perusahaan. Salah satu keputusan penting yang harus dilakukan manajer (khususnya manajer keuangan) dalam kaitannya dengan kelangsungan dan ekspansi operasi perusahaan adalah keputusan pendanaan atau keputusan struktur modal. Manajer berperan dalam menentukan pendanaan yang efisien bagi perusahaan, baik modal yang bersumber dari dalam ataupun dari luar perusahaan (Riyanto, 2018). Hal ini berkaitan dengan laba yang akan dihasilkan perusahaan. Setiap perusahaan bertujuan untuk menghasilkan laba yang tinggi agar perusahaan dapat bertahan dalam waktu yang lama (Putri *et al.*, 2020).

Isu mengenai struktur modal merupakan hal menarik untuk diteliti karena struktur modal perusahaan berpengaruh penting terhadap aktivitas perusahaan. Pengawasan pemilik perusahaan terhadap manajemen ikut mempengaruhi keputusan struktur modal perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Struktur modal menunjukkan proporsi penggunaan hutang untuk membiayai investasinya, maka dengan hanya melihat struktur modal perusahaan, investor dapat mengetahui keseimbangan antara risk dan return perusahaan (Deviani, 2018).

Keberadaan pembangunan dibidang industri property dan real estate mempunyai faktor yang sangat penting bagi bisnis khususnya dalam bidang perekonomian. Tujuan sebuah perusahaan adalah untuk meningkatkan laba perusahaan agar para investor tetap berinvestasi. Dalam mengambil keputusan investasi, investor banyak dipengaruhi oleh perilaku (Pranyoto *et al.*, 2018). Perusahaan memerlukan faktor-faktor penting agar dapat menunjang produktifitas yang baik dalam kegiatan pemasaran ataupun dalam membuat strategi. Struktur modal merupakan pembelanjaan permanen dari perusahaan yang mencerminkan perbandingan antara hutang jangka panjang perusahaan dengan modal sendiri yang berupa laba ditahan dan penerbitan saham (Deviani, 2018).

Salah satu sektor yang berkembang dan berperan penting dalam pembangunan adalah sektor properti dan real estate. Perkembangan sektor properti dan real estate di suatu negara mencerminkan meningkatnya kebutuhan akan bangunan, baik sebagai perumahan dan apartemen, sebagai tempat tinggal yang layak, kebutuhan dunia bisnis seperti hotel, gedung kantor, pergudangan dan sebagainya (Deviani, 2018). Sektor properti dan real estate berperan dalam mendukung perkembangan sektor industri lainnya. Banyak investor yang tertarik berinvestasi disektor ini karena menilai prospek bisnis disektor properti dan real estate di masa mendatang sangat bagus. Dilihat dari lahan yang semakin sempit dan mahal karena jumlah penduduk terus meningkat, sedangkan rumah-rumah terus dibangun terutama di kota-kota besar dan negara berkembang (Deviani, 2018).

Belakangan ini bisnis dibidang property dan real estate sangat diminati para pembisnis besar. Dapat dikatakan ketika bisnis properti mengalami keuntungan yang pesat maka para investor akan mudah untuk berinvestasi (Kusna & Setijani, 2018). Perkembangan industri property dan real estate begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Perusahaan yang mampu bertahan adalah perusahaan yang memiliki struktur modal kuat, maka industri properti saat ini juga seharusnya memiliki kebijakan struktur modal yang dapat membuatnya bertahan pada masa krisis global yang terjadi pada empat tahun terakhir ini.

Permasalahan struktur modal dialami oleh PT Metropolitan Kentjana Tbk pada tahun 2020. Kinerja keuangan PT Metropolitan Kentjana Tbk di tahun 2020 kurang memuaskan. Melihat dari Neraca Perusahaan terlihat peningkatan jumlah hutang jangka panjang (bank dan lembaga keuangan) sebesar 21%. Pada tahun 2019 Rp. 825,6 miliar menjadi Rp. 1,075 triliun ditahun 2020. Emiten berkode saham MKPI ini menderita kerugian senilai Rp 249,4 miliar. Dan perusahaan mencatat penurunan Penghasilan sebesar 8%, pada tahun 2019 Rp.1,219 triliun menjadi Rp. 1,872 triliun pada tahun 2020. Kami melihat

kinerja Perusahaan bukan saja menurun akibat dari Penjualan yang menurun tetapi dari beban Operasional dan Non- Operasional yang mencakup 51% dari Penjualan Perusahaan, dimana pada periode sebelumnya hanya 22% dari Penjualan (Finance.konsultindo.com).

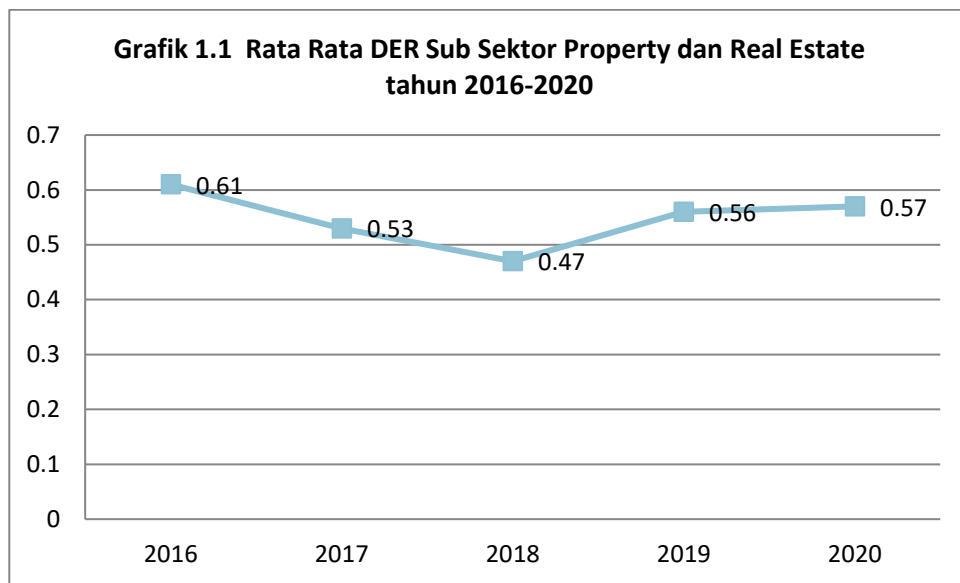
Untuk menjaga agar pertumbuhan operasional perusahaan pada sektor Property dan Real Estate tetap stabil dan juga dapat memperoleh pertumbuhan penjualan yang positif sehingga menghasilkan profit yang maksimal bagi perusahaan, maka perlu adanya penanganan manajemen yang handal, salah satu hal yang perlu menjadi perhatian dari seorang manajer ialah mengenai keputusan pendanaan terhadap pemenuhan modal. Pemenuhan modal yang tepat bagi perusahaan merupakan faktor penting dalam berdirinya perusahaan, karena modal dapat diasumsikan sebagai nyawa dari sebuah perusahaan tersebut (Detik Finance, 2020).

Likuiditas Metropolitan Kentjana Tbk terus menurun, perusahaan properti ini tengah mengajukan restrukturisasi obligasi. Kata Direktur Metropolitan Kentjana Tbk, Sumandar, perseroan telah melakukan upaya restrukturisasi obligasi dengan pemegang obligasi untuk memenuhi kewajiban penerbit obligasi, “Restrukturisasi obligasi sudah dilakukan sejak Februari 2018,”katanya di Jakarta akhir pekan kemarin. Sebagai informasi, perseroan menyatakan belum dapat memenuhi pembayaran *unsecured guaranteed equity-linked bond* senilai US\$155 juta pada 25 Maret 2018. BLD Investments Pte Ltd menerbitkan obligasi senilai US\$155 juta pada 23 Maret 2018 yang jatuh tempo pada 23 Maret 2021. (www.neraca.co.id).

Dari fenomena tersebut dapat diketahui penurunan laba yang dihasilkan oleh PT Metropolitan Kentjana Tbk ini disebabkan salah satunya oleh tingginya beban utang yang harus dibayar dan selisih nilai tukar kurs. Selain itu kenaikan utang jangka panjang ini di akibatkan perusahaan meminjam pendanaan untuk membayar utang perusahaan yang sudah jatuh tempo. Dan perusahaan juga melakukan restrukturisasi obligasi bertujuan untuk dapat meningkatkan efisiensi dan daya saing yang lebih bagus, penataan dan

perbaikan sector keuangan perusahaan akan dapat dicapai apabila perusahaan tersebut dalam kondisi sehat, efisiensi dan kuat. Permasalahan ini tidak hanya terjadi pada PT Metropolitan Kentjana Tbk, tetapi juga pada perusahaan – perusahaan lain sektor property dan real estate lainnya. Berikut ini rata-rata DER pada Perusahaan Property dan Real Estate 2016 – 2020.

Grafik 1.1 Rata Rata DER Sub Sektor Property dan Real Estate tahun 2016-2020



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah)

Struktur modal dengan nilai DER (*debt to equity ratio*) yang baik di bawah satu yang artinya modal yang digunakan cenderung modal dari saham dibandingkan modal eksternal (hutang), maka perusahaan jauh dari risiko bisnis. Sedangkan nilai DER (*debt to equity ratio*) di atas satu yang artinya modal yang digunakan cenderung modal eksternal atau berhutang dibandingkan modal dari saham maka perusahaan di indikasikan risiko bisnis semakin besar. Struktur modal erat kaitannya dengan struktur kepemilikan. Surat perjanjian yang ditandatangani oleh manajemen utang dan pemegang obligasi memberikan posisi yang kuat di hadapan manajemen (Susanti dan Pranyoto, 2016).

Bedasarkan Grafik 1.1 menunjukan DER perusahaan sub sektor Property dan Real Estate Periode 2016 – 2020 berfluktuasi. Pada tahun 2016 rata rata DER perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate sebesar 0,61. Pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 0,53. Selanjutnya pada tahun 2018 kembali mengalami penurunan sebesar 0,47. Pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 0,56 dan tahun 2020 kembali mengalami kenaikan sebesar 0,57. Dapat disimpulkan bahwa struktur modal yang baik adalah di bawah angka satu yang artinya modal yang digunakan cenderung modal dari saham dibandingkan modal eksternal (hutang). Sehingga hal ini dapat menjelaskan bahwa tingkat struktur modal dari tahun 2016-2020, dikatakan baik karna setiap tahunnya di bawah angka satu. Struktur modal pada sektor property menunjukan bahwa perusahaan dapat mengelolah equitas nya dengan baik sehingga dapat meningkatkan struktur modal pada sektor properti di bursa efek indonesia. Dengan demikian penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait dengan struktur modal perusahaan seb sektor property dan real estate.

Baik buruknya struktur modal perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Bagi suatu perusahaan penting untuk mengetahui faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal, karena hal itu berhubungan dengan pihak manajemen dalam mengambil keputusan struktur modal yang tepat bagi kelangsungan hidup perusahaan. Adanya faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan menjadi hal yang penting sebagai pertimbangan dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan (Widati dan Farisa 2017). Banyak faktor yang dapat mempengaruhi keputusan manajemen dalam menentukan struktur modal perusahaan. Pada penelitian ini hanya menggunakan Variabel Profitabilitas menurut Deviani (2018), Likuiditas menurut Deviani (2018), Ukuran Perusahaan menurut Herry (2017) dan Pertumbuhan Penjualan (Anggun *et al*, 2017).

Faktor pertama yang dapat mempengaruhi struktur modal yaitu profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Profitabilitas merupakan standar kemampuan perusahaan

untuk mencatat laba dalam suatu periode (Kharizmatullah *et al*, 2017). Profitabilitas menjadi tingkat keberhasilan perusahaan dalam mencapai keuntungan dalam suatu kurun waktu. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dengan dana yang dihasilkan secara internal. Semakin tinggi profitabilitas menunjukkan bahwa laba yang diperoleh perusahaan juga tinggi. Menurut (Fajrida, 2018) bahwa profitabilitas yaitu untuk mengukur kemampuan perusahaan mendapatkan laba, jika keuntungan yang didapat tinggi maka perusahaan tersebut mempunyai kinerja yang bagus. Apabila perusahaan tersebut mempunyai penghasilan keuntungan yang jumlahnya sedikit maka perusahaan tersebut tidak memiliki kinerja yang bagus dan efisien.

Menurut Deviani (2018) menyatakan bahwa semakin tinggi tingkat profitabilitas perusahaan maka tingkat struktur modal perusahaan akan semakin rendah, karena pendanaan yang bersumber dari internal perusahaan memiliki risiko yang lebih rendah. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi lebih menyukai pendanaan secara internal terlebih dahulu. Hasil penelitian yang dilakukan Puspitasari & Ekaningtias, (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Menurut Serrasqueiro *et al.*, (2016) menyebutkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Indriani dan Widyarti (2017) mengatakan profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal..

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi struktur modal yaitu likuiditas. Likuiditas menggambarkan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya (Harahap, 2016). Semakin besar kemampuan likuiditas di suatu perusahaan tersebut, maka semakin mampu juga untuk membayar hutang atau pendanaan eksternal. Perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi cenderung lebih menyukai pendanaan internal, hal ini disebabkan karena kecilnya risiko yang ditanggung perusahaan sehingga likuiditas mampu mengurangi hutang. Menurut Deviani, (2018) likuiditas merupakan

kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial yang bersifat jangka pendek dengan tepat waktu, yang ditunjukkan oleh besar kecilnya aset lancar yaitu aset yang mudah untuk diubah menjadi kas yang meliputi kas, surat berharga, piutang usaha dan persediaan. Menurut Nabayu *et al*, (2020) bahwa likuiditas sangat diperlukan perusahaan guna mengetahui kemampuan membayarkan utang jangka pendeknya. Perusahaan yang tingkat likuiditasnya besar dinilai positif di mata kreditur. Perusahaan yang tingkat likuiditasnya tinggi cenderung lebih mudah memperoleh permodalan melalui hutang (Nabayu *et al*, (2020).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Deviani, (2018), dan Septiani & Suaryana, (2018), menunjukkan hasil bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Temuan tersebut didukung Watung. (2016), serta Andarsari *et al*, (2016) dengan menunjukkan hasil penelitiannya bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Penelitian Susanty (2016), Umer (2016) dan Keshtkar (2017) menunjukkan bahwa variabel likuiditas berpengaruh signifikan positif terhadap struktur modal. Hasil yang berbeda dengan penelitian Meidera (2016) dan Teddy (2016) menunjukkan bahwa variabel likuiditas tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi struktur modal yaitu ukuran perusahaan. Menurut (Herry, 2017) ukuran perusahaan merupakan gambaran kemampuan keuangan suatu perusahaan dalam suatu periode tertentu. Ukuran perusahaan yang besar dianggap sebagai indikator yang menggambarkan tingkat risiko investor untuk melakukan investasi, karena jika perusahaan memiliki kemampuan keuangan yang baik maka perusahaan dianggap mampu memenuhi semua kewajibannya dan memberikan tingkat risiko yang memadai keuntungan bagi investor (Sanusi *et al.*, 2020). Setiap perusahaan baik perusahaan besar ataupun kecil pasti akan menggunakan sumber dana yang lebih aman terlebih dahulu (pendanaan internal), dari pada menggunakan sumber dana dari luar hal ini sesuai dengan *teori pecking order* (Riyanto, 2018). *Firm size* dapat menentukan tingkat kemudahan perusahaan



memperoleh dana dari pasar modal. Ukuran perusahaan juga dapat sebagai proksi yang digunakan dalam menjelaskan berbagai pengungkapan laporan tahunan mengenai informasi dari kalangan perusahaan. Penelitian yang dilakukan (Wedhana Purba & Yadnya, 2016) memiliki hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Penelitian Mardinawati (2016) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Sedangkan Sumani dan Rachmawati (2017) menemukan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Faktor keempat yang dapat mempengaruhi struktur modal yaitu pertumbuhan penjualan. Menurut Anggun *et al.*, (2017) pertumbuhan penjualan merupakan kenaikan maupun penurunan penjualan yang tertera pada laporan laba rugi dari perusahaan setiap tahunnya. Sebuah perusahaan dinilai baik jika memiliki penjualan yang terus meningkat, sehingga akan memberikan efek positif pada peningkatan laba perusahaan yang dapat menjadi alternatif dana internal. Pertumbuhan penjualan juga mengidentifikasi produktivitas dan kegiatan operasional perusahaan serta dapat mencerminkan tingkat persaingan perusahaan. Jika penjualan relatif stabil maka dapat diartikan akan lebih aman dalam penggunaan pinjaman yang jumlahnya lebih banyak hal ini dikarenakan perusahaan akan mampu menanggung beban utang dibandingkan dengan perusahaan yang tingkat penjualannya fluktuatif atau belum dapat diprediksi. Penelitian yang dilakukan oleh Mas'ud (2017), dan Widyaningrum (2016) menyatakan hasil pertumbuhan penjualan perusahaan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan dalam penelitian Mustanda dan Deviani (2018), didapatkan bahwa, variabel pertumbuhan penjualan perusahaan berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Hasil yang berbeda dengan penelitian Meidera (2016) dan Teddy (2016) menunjukkan bahwa variabel pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan berjudul **“Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate Di Bei Tahun 2016-2020”**.

### **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Faktor manakah yang berpengaruh terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate di BEI ?

### **1.3. Ruang Lingkup Penelitian**

#### **1. Ruang Lingkup Subjek**

Subjek dalam penelitian ini adalah profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, tingkat pertumbuhan, dan struktur modal pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate tahun 2016-2020.

#### **2. Ruang Lingkup Objek**

Objek dalam penelitian ini adalah Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate di BEI periode tahun 2016-2020.

#### **3. Ruang Lingkup Tempat Penelitian**

Tempat penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data sekunder yaitu melalui situs internet resmi seperti Bursa Efek Indonesia, [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

#### **4. Ruang Lingkup Ilmu Pengetahuan**

Pada penelitian ini yang digunakan adalah analisis laporan keuangan profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, tingkat pertumbuhan, dan struktur modal

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan diatas, maka penulis menyimpulkan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate di BEI.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

1. Bagi Penulis

Untuk menguji pengetahuan yang telah didapatkan ketika kuliah dan dapat diaplikasikan dalam menyusun penelitian dengan mengolah data yang ada untuk mencapai hasil yang diharapkan.

2. Bagi Investor

Menjadi sumber referensi bagi investor yang akan berinvestasi, sehingga investor tidak melakukan hal yang salah dalam memilih untuk berinvestasi di perusahaan.

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat membantu manajer sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan besarnya dana, baik yang bersumber dari hutang maupun modal sendiri untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab satu berisi pendahuluan yang menjelaskan latar belakang masalah yang mendasari diadakannya penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab dua ini berisi tinjauan pustaka yang menjelaskan tentang landasan teori yang menjadi dasar dan bahan acuan dalam penelitian ini, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab tiga berisi metode penelitian yang terdiri dari variabel penelitian dan definisi operasional, penentuan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab empat berisi hasil dan pembahasan yang menjelaskan deskripsi obyek penelitian, analisis data, dan pembahasan.

### **BAB V SIMPULAN DAN SARAN**

Bab lima berisi penutup yang berisis kesimpulan dari hasil analisis yang diperoleh dan saran berupa tindakan-tindakan yang sebaiknya dilakukan.