

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Akhir-akhir ini kondisi ekonomi dan persaingan usaha antar perusahaan sangatlah ketat sehingga banyak manajer keuangan mulai berfikir strategis dan memberi perhatian pada masalah-masalah pendanaan dibandingkan dengan masalah yang lainnya untuk dapat menjamin kelangsungan hidup perusahaan. Dalam menjalankan perusahaan, modal merupakan salah satu bagian penting dari suatu perusahaan. Kebutuhan akan modal sangat penting dalam membangun dan menjamin kelangsungan perusahaan. Struktur modal juga dapat didefinisikan sebagai perimbangan atau perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri (Riyanto 2001: 28). Oleh karena itu, manajer harus mampu menghimpun dana baik yang bersumber dari dalam perusahaan maupun luar perusahaan secara efisien, dalam arti keputusan pendanaan tersebut merupakan keputusan pendanaan yang mampu meminimalkan biaya modal yang harus ditanggung perusahaan.

Struktur modal dipengaruhi oleh faktor dari luar perusahaan maupun di dalam perusahaan. Faktor eksternal perusahaan meliputi kondisi pasar modal, tingkat bunga, dan stabilitas politik, sedangkan faktor internal seperti profitabilitas perusahaan, ukuran perusahaan, dan stabilitas dividen (Winahyuningsih dkk., 2011). Brigham dan Houston (2013: 188), menjelaskan faktor-faktor struktur

modal yaitu: stabilitas penjualan, struktur aktiva, *leverage* operasi, risiko bisnis, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, ukuran perusahaan dan fleksibilitas keuangan. Berdasarkan beberapa faktor yang memengaruhi struktur modal, penelitian ini menggunakan tiga faktor pada Sektor *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2018. Ketiga faktor tersebut, yaitu risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan perusahaan. Pemilihan ketiga faktor tersebut didasarkan karena ketiga faktor tersebut merupakan faktor internal perusahaan, dimana kondisi internal perusahaan sangat menentukan komposisi struktur modal perusahaan. *Pecking Order Theory* menyarankan agar keputusan pendanaan dari dalam perusahaan (*internal financing*) lebih didahulukan dari pada sumber pendanaan dari luar perusahaan (*external financing*). Berdasarkan studi pendahuluan terhadap perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI, diperoleh data mengenai struktur modal, risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan dari tahun 2017 - 2018

Tabel 1.1
Data struktur modal, risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan tahun 2017 – 2018

Nama Perusahaan	Risiko Bisnis		Ukuran Perusahaan		Pertumbuhan Penjualan		Struktur Modal	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Megapolitan Development Tbk	0,06	0,01	14,44	14,56	0,20	-0,43	1,37	1,61
Jaya Real Properti Tbk	0,12	0,10	16,06	16,17	0,01	-0,03	0,58	0,57
Bekasi Fajar Industri Estate	0,09	0,07	22,47	22,56	0,22	-0,04	0,49	0,51

Risiko bisnis merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan manajer dalam menentukan struktur modal perusahaan. Risiko bisnis adalah

ketidakpastian yang dihadapi perusahaan dalam menjalankan kegiatan bisnisnya. Dalam suatu perusahaan, risiko bisnis meningkat jika menggunakan utang yang tinggi. Studi Joni dan Lina (2010) menemukan bahwa risiko bisnis tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Namun hal tersebut bertentangan dengan penelitian Indrajaya dkk., (2011) yang menyatakan bahwa risiko bisnis berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal, selain itu Prabansari dan Kusuma (2005) menunjukkan bahwa risiko bisnis berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal perusahaan.

Ukuran perusahaan mencerminkan seberapa mampu perusahaan dalam melakukan penjualan atas produk atau jasanya dan jumlah tenaga kerja yang dimiliki yang dapat dikatakan sebagai total aset dari perusahaan. Perusahaan yang memiliki ukuran besar akan mempermudah memperoleh tambahan modal di pasar modal dibandingkan dengan perusahaan yang berukuran kecil (Kartika, 2009). Al-Shubiri (2010) menyatakan hal yang sama bahwa, besarnya komponen hutang akan berhubungan positif dengan ukuran perusahaan. Perbedaan hasil penelitian dikemukakan oleh Liem (2013), bahwa ukuran perusahaan (*firm size*) tidak berpengaruh signifikan dan memiliki hubungan yang negatif terhadap struktur modal.

Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan yang besar akan membutuhkan penambahan aset guna mendukung pertumbuhan penjualan sehingga perusahaan memiliki pertumbuhan yang besar menggunakan hutang yang lebih banyak (Heriyani, 2011). Sayilgan *et al.*, (2006), menyatakan perusahaan yang memiliki tingkat penjualan yang tinggi akan lebih menguntungkan jika memakai hutang, namun penelitian yang dilakukan Andre

(2014) menunjukkan sebaliknya bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif terhadap struktur modal.

Sektor Properti dan Real Estate merupakan bisnis yang bergerak dalam bidang pengembangan properti dan bangunan, seperti apartemen, perumahan, rukan dan *office space*, ruko dan *mall*, tanah kavling, dan *town house*. Semakin banyaknya penambahan populasi yang disertai tingginya taraf hidup dan kemudahan dalam memperoleh tempat tinggal nyaman membuat kebutuhan masyarakat akan perusahaan ini semakin tinggi sehingga bisnis ini sangat menarik bagi para investor dalam melakukan investasi. Melihat adanya perkembangan industri properti dan *real estate* yang sangat pesat akhir-akhir ini, dan juga adanya kesenjangan antara data dengan teori yang ada disertai hasil penelitian yang tidak konsisten, maka peneliti ingin mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pendanaan perusahaan Properti dan *Real Estate* dari segi risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017 - 2018.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dipaparkan, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yang terjadi pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia sebagai berikut.

- (1) Terjadi penurunan risiko bisnis pada beberapa perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang mencerminkan peningkatan penggunaan hutang sebagai struktur modal perusahaan kurang optimal dalam menghasilkan dan meningkatkan laba.

- (2) Terjadi peningkatan ukuran perusahaan pada beberapa perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang menggambarkan perusahaan tersebut lebih cenderung menggunakan hutang sebagai struktur modalnya.
- (3) Terjadi penurunan pertumbuhan penjualan pada beberapa perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang mencerminkan perusahaan berada dalam posisi tidak aman karena struktur modal yang semakin rendah.
- (4) Terjadi peningkatan struktur modal pada beberapa perusahaan subsektor properti dan *real estate* yang berarti tingginya perusahaan dalam menggunakan dana perusahaan sehingga menggambarkan perusahaan belum optimal dalam mengelola pendanaannya.
- (5) Adanya ketidak konsistenan antara penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya mengenai pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal, ukuran perusahaan terhadap struktur modal dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal.

1.3 Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis akan mencari pengaruh antara risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal. Untuk itu, agar mendapatkan arah pembahasan yang lebih baik sehingga tujuan penelitian ini bisa dicapai, maka penulis akan membatasi ruang lingkup permasalahan yang ada sebagai berikut.

- (1) Perusahaan yang diteliti yaitu perusahaan yang bergerak dibidang properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.
- (2) Ukuran keputusan pendanaan yang digunakan terdiri dari risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan yang berdasarkan pada

laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2018.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan sebagai berikut.

- (1) Bagaimana pengaruh risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia ?
- (2) Bagaimana pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia ?
- (3) Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia ?
- (4) Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh temuan yang teruji tentang hal hal sebagai berikut.

- (1) Pengaruh risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

- (2) Pengaruh risiko bisnis, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan secara parsial terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut.

- (1) Manfaat Teoretis

Sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran yang dapat menambah perbendaharaan dan pengetahuan di bidang manajemen keuangan.

- (2) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan memberi informasi kepada pengambil kebijakan perusahaan bersangkutan dalam keputusan pendanaan untuk perusahaannya dengan fokus pada risiko bisnis, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan struktur modal.

