BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Di era globalisasi seperti sekarang ini, persaingan di bidang ekonomi sangatlah pesat, tidak hanya didalam negeri melainkan juga di luar negeri. Setelah dibukanya MEA (Masyarakat Ekonomi ASEAN) sebagai wadah terbukanya ekonomi global yang tidak terbatas, persainganpun mulai merambah semakin luas.

Perusahaan properti dan *real estate* saat ini menjadi salah satu pilihan yang menarik untuk investor karena perusahaan tersebut memiliki prospek yang baik dimasa depan yang berkaitan dengan potensi jumlah penduduk yang bertambah besar. Potensi penduduk yang bertambah besar tentunya akan meningkatkan kebutuhan akan sebuah tempat tinggal. Selain itu, negara Indonesia memiliki populasi penduduk dengan sekitar 50% penduduk berusia 30 tahun, hal ini mengimplikasikan bahwa ada banyak penduduk Indonesia yang diprediksi akan membeli properti pertama mereka dalam hal ini mengenai tempat tinggal dalam jangka waktu dekat dan menengah. Terlebih lagi semakin pesatnya perkembangan, Indonesia telah mengalami proses urbanisasi dengan cepat.

Beberapa tahun lalu Perserikatan Bangsa Bangsa (PBB) menyatakan bahwa pada tahun 2050 dua pertiga penduduk Indonesia diprediksi akan bertempat tinggal di wilayah perkotaan (*www.indonesia-invesment.com*).

Ini berarti akan lebih banyak permintaan akan sebuah tempat tinggal seperti rumah, apartemen dan sejenisnya yang akan dibangun di wilayah perkotaan Indonesia untuk memenuhi permintaan dimasa mendatang. Selain itu, perusahaan properti dan *real estate* merupakan indikator aktivitas kegiatan ekonomi secara umum.

Perusahaan harus dapat berkembang dan berjalan dengan lancar dalam menghadapi persaingan, maka dari itu para manajer juga harus memperhatikan aspek keuangan yang ada dalam perusahaan. Hal ini dilakukan agar para investor percaya dan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Aspek keuangan termasuk suatu bagian yang cukup perlu diperhatikan perusahaan, karena apabila dalam perusahaan tersebut manajemen keuangannya tidak berjalan dengan baik, hal itu dapat berakibat dan berimbas pada perkembangan perusahaan dan akan menambah beban perusahaan dalam bersaing. Pada umumnya perusahaan mempunyai tujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan dan memaksimalkan kekayaannya, dengan tujuan tersebut perusahaan dapat memakmurkan para investor, memaksimalkan labanya dan mempertahankan kelangsungan hidup pada perusahaan dengan menjalankan peerusahaan dalam kegiatan ekonomi yang maksimal.

Kebijakan perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan tersebut tidak lepas pada permasalahan seberapa besar perusahaan dapat memenuhi kebutuhan pendanaan atau permodalan perusahaan. Sumber pendanaan atau permodalan perusahaan menurut Riyanto (2011:22) dapat dibedakan

menjadi sumber dana perusahaan internal dan sumber dana perusahaan eksternal. Sumber dana internal diperoleh dari hasil kegiatan operasi perusahaan, yang terdiri dari laba ditahan dan depresiasi, sedangkan sumber dana eksternal diperoleh dari luar perusahan seperti modal sendiri dan modal asing. Menurut Restiyowati dan Widyawati (2014) penentuan proporsi hutang dan modal sendiri dalam penggunaannya sebagai sumber dana perusahaan berkaitan erat dengan istilah struktur modal.

Struktur modal menurut Riyanto (2011:296) adalah pembelanjaan permanen dimana mencerminkan perimbangan antara hutang dengan modal sendiri. Struktur modal menjadi suatu masalah yang sangat penting bagi suatu perusahaan, karena baik buruknya struktur modal perusahaan akan mampu mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan yang pada akhirnya akan mempengaruhi nilai perusahaan. Struktur modal pada tiap perusahaan ditetapkan dengan memperhitungkan berbagai aspek atas dasar kemungkinan akses dana, keberanian perusahaan menanggung risiko, rencana strategis pemilik, serta analisis biaya dan manfaat yang diperoleh dari setiap sumber dana.

Menurut *Pecking Order Theory* dalam Hanafi (2013:310) menyatakan bahwa teori *Pecking Order* bisa menjelaskan kenapa perusahaan yang mempunyai mempunyai tingkat keuntungan yang tinggi justru mempunyai tingkat hutang yang lebih kecil.

Terdapat banyak faktor-faktor yang dapat menentukan struktur modal. Pada penelitian ini penulis menggunakan tiga variabel yang mempunyai pengaruh terhadap struktur modal; yaitu ukuran perusahaan, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan. Ketiga faktor tersebut dipilih karena memiliki perbedaan hasil dari penelitian yang sebelumnya.

Faktor pertama dari penelitian ini adalah ukuran perusahaan. Perusahaan besar lebih berani untuk menggunakan hutang yang lebih tinggi daripada perusaaan dengan ukuran kecil, karena kreditur lebih mempercayai perusahaan dengan ukuran lebih besar dalam penjaminan hutang. Variabel ukuran perusahaan dipilih karena adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh MB dan Surwitho (2016) menunjukan bahwa ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap struktur modal, sedangkan hasil penelitian dari Wardana dan Sudiartha (2015) menunjukan bahwa ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Faktor kedua yang mempengaruhi struktur modal dari penelitian ini adalah profitabilitas. Menurut Brigham dan Houston (2008:40) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam dalam memperoleh laba, perusahaan dengan tingkat pengembalian tinggi atas investasi akan menggunakan hutang yang relatif lebih kecil. Tingkat pengembalian yang tinggi sangat memungkinkan perusahaan membiayai sebagian besar dari kebutuhan pendanaannya dengan dana yang dihasilkan secara internal. Variabel profitabilitas dipilih karena adanya perbedaan hasil dari penelitian

terdahulu. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh MB dan Surwitho (2016) menunjukan bahwa profitailitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal, sedangkan hasil penelitian dari Sudarmika dan Sudirman (2015) menunjukan bahwa profitabilitas berpengaruh tidak signifikan terhadap struktur modal.

Faktor ketiga yang mempengaruhi struktur modal dari penelitian ini adalah pertumbuhan penjualan. Variabel pertumbuhan penjualan dipilih karena adanya perbedaan hasil dari penelitian terdahulu. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Sari, Djumahir dan Djazuli (2015) menunjukan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal, sedangkan hasil penelitian dari Susanti dan Agustin (2015) menunjukan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian ini dilakukan untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal. Penelitian ini merupakan replikasi ekstensi dari penelitian MB dan Surwitho (2016), yang membedakan dari penelitian terdahulu adalah obyek perusahaan yang akan diteliti, tahun penelitian yakni 2012-2016 dan variabel yang digunakan yakni ukuran perusahaan, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan.

Dari latar belakang yang dikemukakan, maka peneliti mencoba untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Ukuran Perusahaan,

Profitabilitas dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di BEI Periode 2012-2016)"

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Struktur Modal pada perusahaan properti dan *real estate*?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Struktur Modal pada perusahaan properti dan *real estate*?
3. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Struktur Modal pada perusahaan properti dan *real estate*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menguji dan memperoleh bukti empiris tentang:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate*.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate*.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate*.

D. Manfaat Penelitian

Sejumlah harapan atas segala hasil penelitian dapat bermanfaat dan berperan penting dalam mengukur kinerja perusahaan yang mampu menggambarkan kondisi ekonomi perusahaan dimasa depan dengan lebih baik. Pemaparan tentang manfaat yang diharapkan dimasa depan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Sebagai salah satu penambah pengetahuan dalam bidang manajemen keuangan dan akuntansi tentang faktor yang berpengaruh terhadap struktur modal. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan bagi manajemen dalam mengelola perusahaan.

2. Manfaat praktis

Manfaat praktik terbagi menjadi 4, yaitu:

a. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi dalam pengambilan keputusan investasi terkait dengan struktur modal perusahaan.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan perusahaan perusahaan khususnya dalam menentukan alternatif pendanaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

c. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap struktur modal sehingga dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang lebih mendalam serta sebagai dasar penelitian selanjutnya.

d. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah pengetahuan tentang struktur modal dan hubungannya dengan ukuran perusahaan, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan pada perusahaan *property and real estate* serta dapat mempraktikkan segala bentuk teori yang penulis peroleh baik di bangku kuliah maupun saat penelitian dilakukan.

E. Batasan Masalah Penelitian

Batasan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Periode Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan periode yang memiliki rentang waktu antara tahun 2012 – 2016.

2. Obyek Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan obyek perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Variabel

Pada penelitian ini penulis menggunakan variabel:

X1 = Ukuran Perusahaan

X2 = Profitabilitas

X3 = Pertumbuhan Penjualan

Y1 = Struktur Modal