

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Perusahaan pada sektor properti menjadi salah satu perusahaan yang kontribusinya cukup besar dalam mempengaruhi pertumbuhan ekonomi di Indonesia, selain itu perusahaan sektor properti juga diyakini dapat menjadi tolak ukur pertumbuhan nasional suatu saat nanti (Prabowo, 2018). Perusahaan pada sektor properti juga menjadi alat yang dapat memberikan efek yang baik untuk kegiatan diberbagai sektor ekonomi, mempengaruhi perkembangan sektor keuangan, serta berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan lapangan kerja tetapi 6 tahun belakang pertumbuhan sektor properti mengalami pelemahan (PKAPBN, 2016). Menurut Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia, pada tahun 2019 pertumbuhan pada sektor properti berada di bawah 5%, padahal pertumbuhan ekonomi nasional berada diangka 5,02% (Haryandaru, 2020). Pertumbuhan kinerja terbaik perusahaan sektor properti terjadi pada tahun 2013, sedangkan 6 tahun terakhir ini kinerja sektor properti selalu berada dibawah angka pertumbuhan ekonomi nasional. Dengan keadaan angka pertumbuhan yang tidak kunjung membaik, perusahaan sektor properti harus memberikan perhatian yang lebih pada struktur modalnya agar operasional perusahaan dapat terus berjalan dan perusahaan tidak mengalami kesulitan keuangan. Dalam sektor properti, struktur modal merupakan hal yang penting karena perusahaan pada sektor properti lebih banyak melakukan investasi pada tanah dan gedung yang memerlukan modal yang sangat besar dan perusahaan perlu menyusun struktur modal yang optimal agar kinerja perusahaan dapat berjalan dengan baik (Sumardika & Artini, 2020)

Modal merupakan bagian penting dalam kegiatan usaha perusahaan. Menurut (Deviani & Sudjarni, 2018), perusahaan harus selalu memastikan dana yang tersedia dapat mencukupi kegiatan operasional serta pengembangan yang akan dilakukan. Dengan begitu manajemen harus melakukan segala cara untuk mengoptimalkan modal yang dimiliki perusahaan sehingga perusahaan dapat meningkatkan kopetensinya untuk bersaing dengan perusahaan lainnya. Dalam menentukan keputusan pendanaan terdapat beberapa aspek penting salah satunya

adalah struktur modal. Apabila perusahaan tidak mampu mengelola struktur modalnya dengan baik maka bukan tidak mungkin akan muncul dampak kesulitan keuangan bagi perusahaan.

Struktur modal merupakan perbandingan antara penggunaan utang dan ekuitas perusahaan. Sebagai pengelola perusahaan manajemen harus dapat mengoptimalkan struktur modal dengan cara menyeimbangkan penggunaan utang dan ekuitas perusahaan. Struktur modal adalah berbandingan antara jumlah utang jangka pendek permanen, utang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa (Sartono, 2001). Menurut (Rodoni & Ali, 2016), struktur modal dapat digunakan menjadi salah satu pengambilan keputusan keuangan yang dilakukan oleh manajer keuangan selain itu, struktur modal juga dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam memenuhi kebutuhan perusahaan. sumber dana perusahaan dapat diperoleh dari dua sumber utama, yaitu sumber modal internal dan sumber modal eksternal perusahaan. Sumber modal internal adalah dana atau modal yang didapatkan dari kegiatan perusahaan itu sendiri seperti laba ditahan dan penyusutan (depresiasi) sedangkan, sumber modal eksternal adalah dana atau modal yang didapatkan perusahaan bukan dari kegiatan perusahaan itu sendiri melainkan didapatkan dari luar perusahaan seperti supplier, bank dan pasar modal (Rianto, 2017).

Struktur modal yang optimal adalah apabila perusahaan dapat menyusun dan mengatur penggunaan utang dengan biaya yang ditimbulkannya menjadi seimbang (Suweta & Dewi, 2016). Semakin optimal struktur modal suatu perusahaan biaya yang harus ditanggung akan semakin kecil. Menurut (Houston, 2017) ada beberapa faktor yang mempengaruhi Struktur modal diantaranya, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, profitabilitas, dan likuiditas. Teori pendukung mengenai struktur modal antara lain *agency theory* dan *pecking order theory*.

Keputusan pendanaan dengan menggunakan utang maupun modal dapat dilakuakn dengan beberapa pertimbangan, salah satunya adalah dengan likuiditas. Likuiditas dapat menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi utang yang akan jatuh tempo. Jika perusahaan memiliki aktiva lancar dengan jumlah kecil, maka akan sangat berpengaruh pada pinjaman dana kepada kreditur karena perusahaan dianggap gagal memenuhi kewajibannya. Menurut (Seftianne & Handayani, 2011) likuitidas merupakan perbandingan antara aktiva

lancar dengan hutang perusahaan. Semakin tinggi nilai likuiditas suatu perusahaan maka dapat dikatakan bahwa perusahaan tersebut dapat kekenyuh kewajiban jangka pendeknya dengan baik.

Ukuran perusahaan juga dapat mempengaruhi struktur modal. Semakin besar ukuran suatu perusahaan maka semakin besar pula dana yang dibutuhkan perusahaan untuk memenuhi kegiatan operasionalnya. Terdapat 2 Sumber pendanaan perusahaan yaitu sumber dana internal dan sumber dana eksternal. Sumber pendanaan internal adalah dana yang berasal dari kegiatan operasional perusahaan seperti laba ditahan serta depresiasi sedangkan sumber dana eksternal adalah sumber dana yang berasal dari para reditur, pemegang saham dan pemilik perusahaan (Joni & Lina, 2010). Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Penentuan ukuran perusahaan didasari pada total aset perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar, biasa digunakan investor untuk mempertimbangkan apakah melakukan investasi di perusahaan tersebut atau tidak, perusahaan dengan kondisi finansial yang baik menunjukkan bahwa perusahaan tersebut dapat memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjangnya dan memberikan tingkat pengembalian yang menjanjikan bagi para investor (Joni & Lina, 2010).

Perusahaan dengan tingkat penjualan yang lebih stabil cenderung akan lebih mudah untuk mendapatkan pinjaman dari kreditur dibandingkan dengan perusahaan yang tingkat penjualannya tidak stabil hal ini dikarenakan kreditur melihat adanya kemungkinan laba yang besar dari tingginya tingkat penjualan. Pertumbuhan penjualan mencerminkan besar kecilnya kinerja perusahaan. Pertumbuhan penjualan yang tinggi dan stabil diyakini dapat memberikan dampak yang positif terhadap kondisi keuangan suatu perusahaan hal ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan manajemen dalam menentukan struktur modal perusahaan (Suweta & Dewi, 2016). Perusahaan yang tingkat pertumbuhan penjualannya tinggi akan lebih memilih menggunakan hutang dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan operasional yang juga ikut tinggi karena tingginya tingkat penjualan. dengan penjualan yang meningkat akan menambah keuntungan perusahaan yang dapat digunakan untuk menutupi hutang-hutangnya (Suweta & Dewi, 2016).

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menilai perusahaan dalam mencari keuntungan. Profitabilitas dapat memberikan gambaran tentang seberapa efektif perusahaan dalam beroperasi dan menghasilkan labanya. Menurut (Brigham & Houston, 2006) profitabilitas merupakan akhir dari kebijakan dan keputusan perusahaan. Tingkat profitabilitas yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut dapat membiayai Sebagian besar kebutuhannya dengan menggunakan dana yang dihasilkan sendiri oleh perusahaan (dana internal). Dana internal yang besar memungkinkan perusahaan dapat membayar beban bunga yang dihasilkan dari utang jangka panjangnya, dengan begitu perusahaan akan lebih mudah untuk mendapatkan modal asing. Perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi akan lebih banyak menggunakan dana internalnya yaitu laba ditahan dibandingkan dengan dana pinjamannya. Karena dana internalnya sudah mampu membiayai kebutuhan (Suweta & Dewi, 2016).

Berbagai peneliti sudah banyak melakukan penelitian untuk mengkaji pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas terhadap struktur modal. Namun penelitian yang dilakukan pada perusahaan sektor properti masih belum banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu selain itu perusahaan sektor properti juga menarik untuk dibahas karena perusahaan sektor properti memerlukan modal yang besar untuk kegiatan operasionalnya agar perusahaan dapat berjalan dengan baik. Peneliti biasanya meneliti perusahaan sektor manufaktur (Lessy, 2016) penelitian serupa dilakukan pada perusahaan *food and beverage* (Kartika & Dana, 2015) dan perusahaan pada sektor perdagangan ritel (Kurniawan, 2013).

Banyak penelitian yang dilakukan juga menunjukkan hasil yang berbeda-beda seperti penelitian yang dilakukan (Nadzirah & Cipta, 2016) yang menyebutkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal dan profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Sedangkan, pada penelitian yang dilakukan oleh (Putri, Cheserio, Katherine, Celine, & Jeslin, 2021) menyebutkan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal dan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap struktur modal dan penelitian yang

dilakukan (Setiawati & Veronica, 2020) menyebutkan bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Oleh karena itu peneliti ingin memastikan kembali dengan melakukan penelitian lebih lanjut tentang pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas terhadap struktur modal pada sektor properti.

Penelitian yang dilakukan ini mengambil sampel perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016 sampai dengan 2020. Pemilihan periode ini dikarenakan periode tersebut merupakan periode terkini tentang perusahaan untuk mendapatkan kondisi terbaru dari pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas selain itu pada tahun 2016 sampai dengan 2020 perusahaan pada sektor properti mengalami pelemahan ini dapat terlihat dari pertumbuhan pada perusahaan sektor properti yang berada dibawah angka 5% padahal pertumbuhan ekonomi nasional berada diangka 5,02%.

Perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016 sampai dengan 2020. Perusahaan sektor properti juga merupakan perusahaan dengan skala produksi yang besar dan memerlukan modal besar untuk mengembangkan perusahaannya. Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk meneliti tentang perusahaan peroperti dengan judul **“Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Properti)”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apa pengaruh likuiditas terhadap struktur modal perusahaan sektor Properti?
2. Apa pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan sektor Properti?
3. Apa pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal perusahaan sektor Properti?
4. Apa pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan sektor Properti?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ini dicapai dengan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui besar pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti
2. Untuk mengetahui besar pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti
3. Untuk mengetahui besar pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti
4. Untuk mengetahui besar pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Peneliti  
Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan memperoleh pengalaman tentang likuiditas, ukuran

perusahaan, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

2. Peneliti lain

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau sebagai bahan perbandingan penelitian selanjutnya

3. Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pustaka pihak lainnya yang akan mengkaji tentang materi yang sama

4. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi perusahaan tentang bagaimana pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan dan informasi tentang kondisi struktur modal perusahaan terbaru

