

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan dalam dunia bisnis menuntut perusahaan untuk mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaannya. Perusahaan dewasa ini mengembangkan bisnisnya dengan berbagai cara, antara lain: Inovasi produk untuk meningkatkan daya saing produk, meningkatkan kualitas talenta, dan mampu bersaing. Terlepas dari segala rintangan, jumlah uang yang dibutuhkan perusahaan untuk mengembangkan dan menjalankan kegiatan usahanya tidak sedikit, sehingga membuat keputusan yang tepat ketika memilih sumber pendanaan alternatif (Suweta & Dewi, 2016).

Keputusan pendanaan adalah salah satu keputusan kunci yang dihadapi manajemen dari perspektif kelangsungan bisnis. (Yusrianti, 2013) dalam (Suweta & Dewi, 2016). keputusan mengenai pilihan sumber pendanaan atau komposisi pilihan pendanaan disebut sebagai struktur modal Struktur modal adalah penggunaan dana dari luar perusahaan. Dalam kenyataan saat ini, dana internal perusahaan, ekuitas, seringkali tidak mencukupi untuk menyediakan dana yang cukup untuk operasional perusahaan, sehingga alternatifnya adalah menggunakan dana dari luar perusahaan Struktur modal merupakan penggunaan dana dari luar perusahaan. Dimana pada kenyataan saat ini, modal sendiri yang merupakan dana internal perusahaan sering tidak mencukupi untuk mendanai operasional perusahaan, sehingga alternatifnya menggunakan pengupayaan dana yang bersumber dari luar perusahaan (Syahyunan, 2013:218) dalam (Ismaida & Mulia Saputra, 2016). Hal ini sesuai dengan Brigham dan Houstoun (2006:6) dalam Ismaida & Mulia Saputra (2016) Ini menyatakan bahwa itu adalah kombinasi dari hutang, ekuitas, saham preferen dan ekuitas yang akan digunakan untuk meningkatkannya..

Perusahaan real estate dan real estate dipilih karena dapat digunakan sebagai indikator untuk menganalisis kesehatan perekonomian negara, dan pendanaan atau

sumber utama sektor ini umumnya diperoleh melalui pinjaman di sektor perbankan industri. industri ini. Meskipun sektor ini berurusan dengan aset tetap, industri ini cenderung menggunakan lebih banyak utang daripada sektor lainnya. Dan seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia, tidak mengherankan jika jumlah permintaan perumahan dan pembangunan perumahan akan meningkat. Oleh karena itu, perusahaan real estate dan real estate memerlukan struktur modal yang optimal untuk meningkatkan volume investasi perusahaan, mendukung kegiatan operasional perusahaan, serta mendukung kelangsungan dan ekspansi perusahaan (Ismaida & Mulia Saputra, 2016).

Fenomena seperti kinerja keuangan PT Bakrieland Development Tbk pada semester I 2012 kurang memuaskan. Dilihat dari neraca perusahaan, jumlah utang jangka panjang (bank dan lembaga keuangan) meningkat Rp 41,00 dari periode sebelumnya. Rp 1,112 triliun Rp 79,08 miliar. Emiten berkode saham ELTY ini merugi Rp 81,16 miliar dan pendapatan perseroan turun 8,5 dari periode sebelumnya menjadi Rp 963 miliar dari Rp 1,044 triliun. Kita dapat melihat bahwa kinerja perusahaan menurun tidak hanya karena penurunan penjualan, tetapi juga karena beban operasional dan non-operasional yang mencapai \$51 miliar dari penjualan perusahaan. (Finance.konsultindo.com)

Perusahaan real estate Grup Bakrie itu kini mengajukan restrukturisasi obligasi karena likuiditas PT Bakrieland Development Tbk yang terus menurun. Sumandar, Direktur PT Bakrieland Development Tbk, mengatakan perusahaan sedang melakukan upaya restrukturisasi obligasi dengan pemegang obligasi untuk memenuhi kewajiban penerbit obligasi. BLD Investments Pte Ltd menerbitkan obligasi senilai \$155 juta pada 23 Maret 2010, yang jatuh tempo pada 23 Maret 2015 (www.neraca.co.id)

PT Bakrieland Development Tbk disebabkan besarnya beban utang yang harus dibayar dan kegagalan karena perbedaan nilai tukar. Selain itu, peningkatan utang jangka panjang disebabkan perusahaan meminjam untuk melunasi utang yang jatuh tempo, dan perusahaan juga melakukan restrukturisasi obligasi untuk meningkatkan efisiensi dan daya saing dan kuat.

Menurut Sudana (2015), struktur modal adalah pengeluaran jangka panjang perusahaan, diukur sebagai rasio hutang jangka panjang terhadap modal. Struktur modal merupakan representasi dari bentuk hubungan keuangan perusahaan, yaitu bentuk antara modal yang timbul dari pinjaman jangka panjang dan modal yang merupakan sumber pendanaan perusahaan. Struktur modal menunjukkan rasio-rasio yang mewakili jumlah hutang perusahaan (Fahmi, 2013: 184)

Struktur modal merupakan masalah penting bagi perusahaan, karena baik atau buruknya struktur modal secara langsung mempengaruhi posisi keuangan perusahaan. Menentukan struktur modal melibatkan trade-off antara risiko dan pengembalian. Penggunaan modal utang dalam jumlah besar meningkatkan risiko yang ditanggung oleh pemegang saham. Namun, menggunakan lebih banyak leverage biasanya meningkatkan pengembalian ekuitas yang diharapkan. Perusahaan harus berhati-hati dalam menetapkan kebijakan struktur modal mereka dan memahami faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal mereka sehingga mereka dapat membuat keputusan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan pendanaan kritis mereka (Riasita, 2014) (Suweta & Dewi, 2016). (2006:42), dalam Ismaida & Mulia Saputra (2016), menemukan bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan tentang struktur modal perusahaan. Ini termasuk pertumbuhan pendapatan, struktur aset, dan pertumbuhan aset.

Pertumbuhan pendapatan merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang ditentukan oleh tujuan (Ismaida & Mulia Saputra, 2016) (Pradana et al., 2013). Perusahaan dengan pertumbuhan pendapatan yang tinggi akan membutuhkan tambahan aset untuk mendukung pertumbuhannya, sehingga perusahaan dengan pertumbuhan pendapatan yang tinggi akan memiliki lebih banyak hutang. Perusahaan yang menunjukkan pertumbuhan pendapatan yang tinggi dalam waktu yang relatif singkat bisa dibilang lebih bernilai dari perspektif kreditur dan investor. Pertumbuhan penjualan yang baik juga mempengaruhi laba perusahaan, sehingga menjamin kelangsungan dan keberlangsungan kegiatan perusahaan (Ismaida & Mulia Saputra, 2016).

Struktur pendanaan/struktur modal juga dipengaruhi oleh struktur aset. Menurut Hanafi dan Halim (2000: 11) dalam Suweta & Dewi (2016), struktur aset biasanya menentukan struktur kewajiban jangka panjang dan jangka pendek perusahaan. Perusahaan di industri tanah dan real estat selalu memiliki aset tetap seperti tanah dan bangunan. Aset tersebut memiliki manfaat jangka panjang. Oleh karena itu, perusahaan yang bergerak di sektor ini cenderung menggunakan pinjaman jangka panjang daripada pinjaman jangka pendek untuk membiayai investasinya.

Pertumbuhan aset (growth) yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan cenderung menggunakan utang yang relatif sedikit. Pertumbuhan kekayaan dalam teori packing order berhubungan positif dengan keputusan pendanaan. Brigham dan Houston (2011:13) menemukan dalam Sudarmika & Sudirman (2015) bahwa perusahaan dengan pertumbuhan aset yang cepat lebih bergantung pada pendanaan eksternal. Semakin cepat sebuah perusahaan tumbuh, semakin banyak dana yang dibutuhkan untuk mengembangkan bisnisnya. Aset digunakan untuk mengoperasikan perusahaan untuk memfasilitasi pertumbuhannya. Pertumbuhan aset secara fundamental dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu pengaruh lingkungan industri eksternal, internal dan lokal. (Sartono, 2010: 248) dalam (Suweta & Dewi, 2016)

Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti tertarik untuk mereplikasi karya Suweta dan Dewi sebelumnya (2016). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah target penelitian dan periode tahun penelitian yang digunakan oleh para peneliti sebelumnya di industri jasa makanan, namun dalam penelitian ini yang menjadi sasaran adalah perusahaan real estate dan perusahaan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia. Untuk periode 2019-2021.

Berdasarkan latar belakang dan hasil penelitian penelitian sebelumnya, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pertumbuhan penjualan, struktur aset, dan dampak pertumbuhan aset terhadap struktur modal” (studi empiris pada perusahaan real estate dan real estate).

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah diatas, maka pertanyaan penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?
2. Apakah struktur aset berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?
3. Apakah pertumbuhan aset berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan mendapatkan bukti secara empiris mengenai:

1. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi akademisi dan peneliti

Penelitian ini dapat menjadi sebuah tambahan literatur yang memberikan bukti empiris terkait dengan pertumbuhan penjualan, struktur aset, dan pertumbuhan aset terhadap struktur modal yang bisa menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

2. Bagi pengembangan ilmu pengetahuan

Penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai pertumbuhan penjualan, struktur aset dan pertumbuhan aset terhadap struktur modal.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika pelaporan penulisan ini disusun secara rinci sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika dalam penulisan ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan mengenai landasan teori yang akan digunakan yaitu *pecking order theory* dan *signalling theory*, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis dari penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel penelitian, definisi operasional variabel, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan mengenai deskripsi objek penelitian, analisis data yang digunakan dan pembahasan dalam penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini menjelaskan mengenai simpulan dan saran dari hasil penelitian.