

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Impian mewujudkan kesuksesan, maka perusahaan harus mempunyai modal dan tekad besar demi mencapai kesuksesan, sehingga perusahaan tersebut dapat berjalan sesuai dengan awal rencana yang sudah dibuat dan peraturan yang telah ditetapkan dalam perusahaan tersebut.

Perusahaan properti dikenal sebagai tempat untuk menjual dan membangun gedung-gedung seperti perumahan, mall, dan sebagainya. Bisnis ini memiliki tujuan dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan yang paling utama oleh setiap masyarakat.

Dikutip dari <https://m.cnnindonesia.com/ekonomi/20170717112025-92-228306/daya-beli-lemah-indeks-sektor-properti-melemah>, penjualan dalam sektor properti masih belum menunjukkan peningkatan signifikan. Tercatat dalam laporan BEI, bahwa sektor properti berada pada nilai 0,77% dalam level 491,948. Lemahnya daya beli properti dikarenakan masyarakat jauh lebih mementingkan kebutuhan pokok terlebih dahulu. Dalam kasus ini, maka pihak Bank Indonesia (BI) menindaklanjuti dengan melakukan teknik pengumpulan data terhadap indeks keyakinan konsumen pada periode Juni 2017 pada nilai 122,4 mengalami penurunan hingga 3,5 poin dari bulan sebelumnya. Di masa industri yang masih negatif, para investor lebih cenderung melepaskan investasinya di sektor properti dan beralih ke sektor lainnya, terutama investor asing. Sejak awal tahun, indeks properti ini mengalami penurunan hingga 5,67%. Harga saham di beberapa perusahaan mengalami penurunan, salah satunya PT. Pakuwon Jati (PWON) turun hingga 2,4% ke level Rp. 610 per saham, juga terjadi pada PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) dengan nilai 6,16% dalam level Rp. 24.500 per saham dan PT. Jaya Real Property Tbk pada nilai 1,19% dalam level Rp. 825 per saham. Sementara itu Summarecon mengalami kemajuan pada nilai Rp. 1.210 per saham.

Sektor properti sering dianggap sebagai peranan penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Di masa mendatang, properti akan dianggap sebagai tempat keberhasilan di pertumbuhan ekonomi nasional. Tingkat pertumbuhan penjualan stabil, aman untuk menggunakan pinjaman sebab perusahaan tersebut sudah memiliki keyakinan untuk menanggung semua pinjaman, dibandingkan dengan penjualan yang tidak stabil karena tidak dapat diprediksi untuk kedepannya.

Likuiditas mempunyai peran untuk mengetahui perusahaan dapat atau tidak memenuhi kewajiban finansial yang akan jatuh tempo. Jika perusahaan mempunyai aset lancar kecil, maka akan sangat berpengaruh pada pinjaman dana oleh kreditur karena kreditur melihat perusahaan tersebut telah gagal memenuhi kewajibannya. Likuiditas perusahaan yang tinggi dapat mengurangi penggunaan

pinjaman sebab perusahaan telah memiliki modal pribadi yang memadai, sehingga dapat menggunakan dana tersebut untuk keperluan perusahaannya.

Penggunaan pinjaman berlebih dapat mengakibatkan resiko dalam bisnisnya. Semakin banyak beban biaya yang akan ditanggung atau dikeluarkan oleh perusahaan, maka kemungkinan resiko yang dihadapi akan juga besar, juga berdampak pada perusahaan berpenghasilan besar dikarenakan laba diperoleh hanya sementara yang dimaksud dengan laba tidak stabil.

Perusahaan yang memperoleh profitabilitas besar, maka bisa memenuhi kebutuhan investasinya menggunakan laba dibandingkan dengan hutang. Sehingga perusahaan besar yang mempunyai profit dan pertumbuhan penjualan yang tinggi tidak perlu meminjam modal luar perusahaan sebab perusahaan telah mempunyai laba di tahan yang cukup besar. Profitabilitas dalam perusahaan sangat penting karena dapat mengurangi pinjaman serta hutang kepada investor karena telat memiliki laba yang dapat memenuhi kebutuhan operasional suatu perusahaan.

Jika semakin besar struktur aset yang merupakan hasil banding dari asset lancar dan asset tetap, strukturnya melonjak tinggi. Jumlah asset besar dimiliki, sedang mengalami perkembangan pesat di dunia bisnis. Tetapi, jika perusahaan mempunyai aset kecil, maka lebih susah mencari pinjaman dana dari kreditur dikarenakan kreditur akan menganggap perusahaan tersebut akan lebih susah untuk membayar pinjaman kepada sang kreditur.

**Tabel 1.1 Fenomena Penelitian**

<b>Kode Emiten</b>	<b>Tahun</b>	<b>Penjualan</b>	<b>Aktiva Lancar</b>	<b>Laba Bersih</b>	<b>Total Aktiva</b>	<b>Aktiva Tetap</b>	<b>Hutang</b>
<b>BEST</b>	<b>2014</b>	<b>839,637,332,535</b>	1,248,542,426,658	391,352,903,299	3,652,993,439,542	76,569,660,578	<b>803,492,240,778</b>
	<b>2015</b>	<b>686,980,990,156</b>	1,508,625,079,130	211,935,909,297	4,631,615,439,422	109,533,049,116	<b>1,589,160,166,683</b>
	<b>2016</b>	824,408,087,980	<b>1,848,611,926,078</b>	336,287,878,603	5,205,373,116,830	172,433,586,749	<b>1,814,537,354,523</b>
	<b>2017</b>	1,006,096,715,440	<b>2,044,717,085,481</b>	483,387,486,933	5,719,000,999,540	162,614,587,392	<b>1,870,815,438,091</b>
<b>LPCK</b>	<b>2014</b>	1,792,376,641,870	3,661,704,025,836	<b>590,616,930,141</b>	4,309,824,234,265	54,307,178,262	<b>1,638,364,646,380</b>
	<b>2015</b>	2,120,553,079,169	4,283,677,477,706	<b>914,989,279,214</b>	5,476,757,336,509	80,993,650,320	<b>1,843,461,568,152</b>
	<b>2016</b>	1,544,898,000,000	4,283,956,000,000	539,796,000,000	5,653,153,000,000	97,631,000,000	1,410,462,000,000
	<b>2017</b>	1,501,178,000,000	10,052,058,000,000	368,440,000,000	12,378,227,000,000	99,723,000,000	4,657,491,000,000
<b>DMAS</b>	<b>2014</b>	1,538,253,685,991	3,666,775,152,025	964,567,413,049	7,602,826,934,708	<b>133,650,892,504</b>	<b>1,207,450,659,601</b>
	<b>2015</b>	2,285,853,817,278	4,495,174,797,284	1,368,208,235,334	8,007,121,008,539	<b>183,362,392,664</b>	<b>846,523,142,537</b>
	<b>2016</b>	1,593,793,682,966	3,713,836,842,046	757,548,336,781	<b>7,803,851,935,273</b>	305,374,219,849	<b>415,467,051,316</b>
	<b>2017</b>	1,336,390,680,684	3,535,827,633,604	657,119,635,819	<b>7,470,941,557,319</b>	319,501,561,830	<b>465,103,754,344</b>

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

Pada PT. Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk penjualan tahun 2014 sebesar Rp. 839.637.535, penjualan tahun 2015 sebesar Rp. 686.980.990.156 sehingga mengalami penurunan sebesar Rp. 152.656.342.379. Namun hutang pada tahun 2014 sebesar Rp. 803.492.240.778 dan hutang tahun 2015 sebesar Rp. 1.589.160.166.683 sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 785.667.925.905. Aset lancar tahun 2016 sebesar Rp. 1.848.611.926.078 dan tahun 2017 sebesar Rp. 2.044.717.085.481 sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 196.105.159.403. Namun utang tahun 2016 sebesar Rp. 1.814.537.354.523 dan utang tahun 2017 sebesar Rp. 1.870.815.438.091 sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 56.278.083.568.

Pada PT. Lippo Cikarang, Tbk laba bersih tahun 2014 sebesar Rp. 590.616.930.141 dan laba bersih tahun 2015 sebesar Rp. 914.989.279.214 sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 324.372.349.073. Namun hutang tahun 2014 sebesar Rp. 1.638.364.646.380 dan hutang 2015 sebesar Rp. 1.843.461.568.152 sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 205.096.921.772.

Pada PT. Puradelta Lestari, Tbk aktiva tetap tahun 2014 sebesar Rp. 133.650.892.504 dan aktiva tetap pada tahun 2015 sebesar Rp. 183.362.392.664 sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 49.711.500.160. Namun hutang pada tahun 2014 sebesar Rp. 1.207.450.659.607 dan hutang pada tahun 2015 sebesar Rp. 846.523.142.537 sehingga mengalami penurunan sebesar Rp. 360.927.517.070. Total aktiva tahun 2016 sebesar Rp. 7.803.851.935.273 dan

pada tahun 2017 sebesar Rp. 7.470.941.557.319 sehingga mengalami penurunan sebesar Rp. 332.910.377.954. Namun utang tahun 2016 sebesar Rp. 415.467.051.316 dan utang tahun 2017 sebesar Rp. 465.103.754.344 sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 49.636.703.028.

## **1.2 Tinjauan Pustaka**

### **1.2.1 Struktur Modal**

Lutfiana Mufidhatus Sholikhadi (2016), perbandingan hutang tidak lancar pada modal dimiliki, yaitu proporsi atas penggunaan hutang dalam menjalankan pembiayaan perusahaannya agar penginvestor dapat mengetahui tingkat risiko yang akan didapat dalam pengembalian investasinya.

### **1.2.2 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal**

Carnevela (2017), meningkatnya total penjualan tiap tahunnya, dikatakan sebagai cerminan keberhasilan perusahaan dari sebelumnya dan dijadikan sebagai patokan keberhasilan di waktu akan datang.

Indriani dan Kamaludin (2012), perusahaan yang memiliki penjualan stabil, lebih mudah memperoleh hutang, sanggup menanggung beban besar.

### **1.2.3 Pengaruh Likuiditas Terhadap Struktur Modal**

Devi, Sulindawati, & Wahyuni (2017), tingginya likuid dapat memperoleh dana intern tinggi, sehingga perusahaan dapat menggunakan dana yang dimiliki dahulu untuk melakukan investasi sebelum melakukan peminjaman.

Sunyoto (2013) menyatakan apabila likuiditas perusahaan tidak cukup maka dapat meminjam kepada bank melalui anjak piutang, pinjaman jangka pendek dan cerukan.

### **1.2.4 Pengaruh Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal**

Indriani & Kamaludin (2012), resiko yang besar akan berdampak pada penurunan saham, naiknya tingkat pengembalian berdampak pada kenaikan harga saham.

Erosvitha & Wirawati (2016) berpendapat jika pendapatan turun, pencatatan tidak akurat, dan hutang lebih tinggi dari pendapatan maka kemungkinan besar perusahaan akan mengalami risiko dalam berbisnis.

### **1.2.5 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal**

Riasita (2014) jika profit tinggi, maka jumlah laba di tahan akan lebih banyak. Tingginya profitabilitas dapat memperoleh laba tinggi. Jumlah laba dimiliki perusahaan tinggi, maka tidak memerlukan hutang lagi.

Fahmi dan Siregar (2018) berpendapat tingginya profitabilitas dapat meningkatkan struktur modalnya.

### **1.2.6 Pengaruh Struktur Asset Terhadap Struktur Modal**

Kartika (2016) berpendapat tingginya aktiva akan lebih menggunakan pinjaman pada struktur modal.

Brigham & Houston (2011) mengatakan perusahaan mampu digunakan sebagai jaminan, lebih besar menggunakan hutang.

### **1.3 Hipotesis Penelitian**

H<sub>1</sub> : Pertumbuhan penjualan berpengaruh pada strukur modal perusahaan sektor properti 2014 - 2017.

H<sub>2</sub> : Likuiditas berpengaruh pada struktur modal perusahaan sektor properti 2014 - 2017.

H<sub>3</sub> : Risiko bisnis berpengaruh pada struktur modal perusahaan sektor properti 2014 - 2017.

H<sub>4</sub> : Profitabilitas berpengaruh pada struktur modal perusahaan sektor properti 2014 - 2017.

H<sub>5</sub> : Struktur asset berpengaruh pada struktur modal perusahaan sektor properti 2014 - 2017.

Berdasarkan latar belakang, tinjauan pustaka serta tabel fenomena, peneliti memiliki keinginan untuk meneliti perusahaan sektor properti untuk mendalami **“Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Likuiditas, Risiko Bisnis, Profitabilitas, Struktur Asset, dan Struktur Modal perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017”**