

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pengembangan perusahaan dalam mengantisipasi persaingan selalu dilakukan perusahaan, baik perusahaan kecil maupun besar. Upaya tersebut dilakukan karena menyangkut pada pemenuhan dana yang diperlukan untuk pengembangan bisnis. Pada prinsipnya, pemenuhan dana perusahaan dapat bersumber dari internal maupun eksternal. Oleh karena itu para manager keuangan tetap memperhatikan biaya modal (*Cost Of Capital*) untuk penentuan struktur modal perusahaan, apakah kebutuhan dana perusahaan dipenuhi dengan modal sendiri atau dipenuhi oleh modal asing.

Industri *property* dan *real estate* merupakan industri pasar modal sehingga perusahaan membutuhkan modal besar untuk usahanya (Oktaviani dan Malelak, 2014:12). Penelitian ini ingin melihat bagaimana perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia mengatasi permasalahan kebutuhan modal yang besar. Dimana industri *property* dan *real estate* mengalami pertumbuhan penjualan *property* komersial. Bisnis properti di Indonesia masih menjadi bisnis yang menggiurkan untuk mendapatkan laba besar. Kebutuhan tempat tinggal merupakan faktor penting bagi setiap orang. Jumlah penduduk Indonesia yang sangat banyak, menjadikan bisnis properti memberikan prospek yang cerah dan menjanjikan. Pembelian properti secara kredit dapat dilakukan dengan cara diangsur. Cara kredit ini banyak diminati oleh konsumen dari kalangan menengah ke bawah.

Masalah struktur modal adalah masalah yang sangat penting bagi perusahaan, karena struktur modal perusahaan merupakan cerminan dari kondisi *financial* perusahaan tersebut. Tinggi rendahnya struktur modal tentunya akan mempengaruhi para investor ketika akan menanamkan modalnya di dalam suatu perusahaan. Tidak hanya bagi para investor, kondisi *financial* perusahaan juga akan mempengaruhi pemikiran para pemegang saham, apakah kebijakan yang dilakukan oleh perusahaan yang dalam hal ini dipegang oleh manajer keuangan

memakmurkan para pemegang saham atau tidak.

Menurut Brealy et. al (2015:372) “*Capital structure is the mix of long-term debt and equity financing. and consider the expected rates of return required by debt as well as equity investor*” artinya struktur modal merupakan campuran tertentu dari utang jangka panjang dan ekuitas yang digunakan perusahaan untuk mendanai kegiatan operasinya. Struktur modal jug dapat dikatakan perbandingan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan utang jangka panjang dengan modal sendiri. Sumber dana modal sendiri dapat berasal dari laba ditahan, penggunaan laba dan cadangan.

Selain mendapatkan dana dari modal sendiri, perusahaan juga dapat menggunakan sumber pendanaan dari luar diantaranya berasal dari *supplier*, bank dan pasar modal. Bentuk pendanaan dari *supplier* adalah dengan memberikan penjualan secara kredit baik jangka pendek maupun jangka panjang. Bank dapat memberikan bentuk pendanaan berupa pinjaman hutang kepada perusahaan. Bentuk pendanaan dari pasar modal berupa *Initial Public Offering* (IPO) yang dilakukan oleh emiten (perusahaan).

Umumnya hutang digunakan perusahaan untuk melakukan ekspansi serta memaksimalkan keuntungan. Di sisi lain, penggunaan hutang dapat meningkatkan risiko karena jika perusahaan gagal dalam melunasi hutang maka likuiditas perusahaan terganggu dan akhirnya kebangkrutan harus ditanggung oleh perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah penting bagi setiap perusahaan. Adanya berbagai macam faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan merupakan dasar pertimbangan dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan. Menurut Sudana (2016:143), faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan diantaranya adalah faktor pertumbuhan penjualan, stabilitas penjualan, karakteristik industri, struktur aktiva, sikap manajemen perusahaan, sikap pemberi pinjaman.

Sektor industri *property and real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit diprediksi dan berisiko. Artinya pasang surut industri ini cukup memiliki volatilitas yang besar yaitu pada saat pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *property and real estate* mengalami *booming* seperti yang terjadi

di sekitar awal tahun 2015 hingga akhir 2016 dan sebaliknya pada saat perekonomian turun yang terjadi pada sepanjang tahun 2014, industri pada sektor ini mengalami penurunan. Selain itu industri *property and real estate* mengandung risiko tinggi yang disebabkan karena sektor ini menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan namun sumber pembiayaan atau sumber dana berasal dari kredit perbankan.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi industri *property and real estate* adalah tingginya harga bahan baku untuk industri ini, karena pengembang menggunakan bahan baku yang diimpor dari negara lain yang secara langsung harga yang ditetapkan adalah dolar. Saat ini kurs dolar terhadap rupiah masih fluktuatif yang menyebabkan perusahaan pengembang menyesuaikan keuangan perusahaan agar operasional terus berjalan.

Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi hutang, namun untuk dijadikan ke dalam kas dalam waktu yang singkat perusahaan mengalami kesulitan dan bahkan tidak dapat melunasi hutang tepat waktu. Selain itu, faktor lain yang menyebabkan pengembang mengalami kesulitan melunasi hutang adalah adanya penurunan tingkat penjualan. Penurunan tingkat penjualan ini disebabkan oleh adanya spekulasi tanah yang bermain harga sehingga harga tanah tersebut menjadi mahal. Karena mahalnya harga tanah tersebut terjadi *over supplied* dan target penjualan perusahaan tidak tercapai. Meskipun demikian, kenyataannya sektor industri ini diminati oleh kalangan pengusaha dan mendapat dukungan dari perbankan untuk menyediakan portofolio kredit di sektor *property and real estate*.

Berdasarkan hasil riset terdahulu yang dilakukan oleh Deviani dan Sudjarni (2018) dengan hasil secara parsial tingkat pertumbuhan memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal, struktur aktiva memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal, serta profitabilitas dan likuiditas memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal. Sukma Dewi dan Dana (2017) memperlihatkan hasil terdapat pengaruh negatif antara *Growth Opportunity* dan NDTs dengan struktur modal. *Fixed Asset Ratio* menunjukkan pengaruh positif signifikan terhadap struktur modal, dan likuiditas menunjukkan pengaruh positif

terhadap struktur modal. Widayanti, Triaryati dan Abundanti (2016) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal, tingkat pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal, likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal dan pajak tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Dimana dalam penelitian sebelumnya terdapat gap riset seperti masih adanya variabel penelitian yang tidak berpengaruh terhadap struktur modal seperti profitabilitas dan likuiditas, sedangkan perbedaan penelitian saat ini adalah pada obyek penelitian dan periode penelitian yang dilakukan. Dimana umumnya peneliti sebelumnya menggunakan sektor manufaktur, makanan dan minuman dan industri barang konsumsi dengan periode waktu di bawah tahun 2021, sedangkan peneliti menggunakan obyek perusahaan Real Estate dan Property dengan periode waktu terbaru yaitu 2015-2021.

Penelitian ini bermaksud menggali informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan-perusahaan di sektor *property and real estate* dan untuk membuktikan hasil analisa data sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan para investor maupun manajemen perusahaan. Salah satu hal yang menjadi permasalahan yang dihadapi manajemen perusahaan saat ini berkaitan dengan pengambilan keputusan dalam mengkombinasikan sumber pendanaan yang bersumber dari internal perusahaan dan eksternal perusahaan. Hal ini terjadi karena sumber pendanaan tersebut memiliki biaya yang disebut biaya modal atau *cost of capital*. Biaya modal yang tinggi dapat menyebabkan beban perusahaan menjadi meningkat. Oleh karena itu, manajemen harus mampu memilih sumber pendanaan dengan biaya modal yang paling rendah.

Mengingat banyaknya faktor yang berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan maka penelitian ini akan meneliti **"Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan (Pada Perusahaan Real Estate dan Property di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2021)"** dimana faktor-faktor tersebut terdiri dari Profitabilitas, Struktur aset, Peluang pertumbuhan dan Ukuran perusahaan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah terdapat pengaruh Struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah terdapat pengaruh Peluang pertumbuhan terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah terdapat pengaruh Ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Peluang pertumbuhan terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk semua kalangan, diantaranya yaitu :

1. Bagi Ilmu Pengetahuan

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang pengaruh Profitabilitas, Struktur aset, Peluang pertumbuhan dan Ukuran perusahaan terhadap struktur modal atau sejenis serta dapat bermanfaat untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka mengembangkan ilmu keuangan.

2. Bagi Regulator

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak terkait seperti regulator dalam hal ini Bursa Efek Indonesia untuk meningkatkan kinerja perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia di masa mendatang.

3. Bagi Investor

Dapat memberikan masukan kepada investor pemegang saham sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan pengelolaan keuangan.