

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

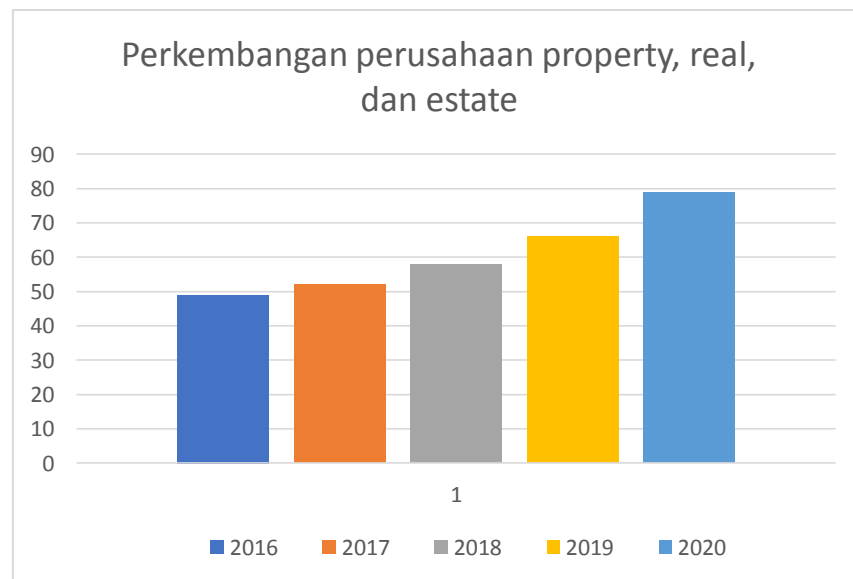
Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain yang digunakan sebagai sarana untuk kegiatan berinvestasi. Pasar modal digunakan untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik surat utang (obligasi), ekuiti (saham), reksa dana, instrumen derivatif maupun instrumen lainnya. Indonesia mempunyai tempat jual beli modal yang disebut dengan Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek Indonesia yang disingkat BEI merupakan lembaga yang mengelola pasar modal di Indonesia. Perusahaan publik yang tercatat di BEI dikelompokkan ke dalam tiga sektor besar, yaitu sektor industri penghasil bahan baku, sektor industri manufaktur, dan sektor jasa (Sahamok, 2021).

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan sektor properti *real, dan estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia. Alasan peneliti memilih perusahaan *property, real, dan estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia dikarenakan beberapa hal, yaitu data yang tersedia di Bursa Efek Indonesia lengkap dan sangat mudah diperoleh. Selain itu, data yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia akurat dan dapat dipertanggungjawabkan karena telah dipublikasikan ke publik. Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu yang dibutuhkan oleh orang pribadi maupun bisnis dan sektor ini juga memiliki peran penting dalam pertumbuhan ekonomi.

Industri *property, real, dan estate* pada umumnya adalah dua hal yang berbeda. *Property* adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Sedangkan *real estate* adalah tanah dan semua peningkatan secara permanen yang ada di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, tanah terbuka, pembangunan jalan, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen.

Setiap tahunnya, jumlah perusahaan sektor *property, real, dan estate* mengalami peningkatan. Dari tahun 2016 hingga 2020, jumlah yang tercatat mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Perkembangan jumlah perusahaan sektor *property, real, dan estate yang go public* selama tahun 2016-2020 sebagai berikut: Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang industri *real estate* tercantum dalam PMDN No. 5 Tahun 1974 yang mana industri *real estate* merupakan perusahaan *property* yang bergerak pada bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, dan juga industri pariwisata termasuk dalam salah satunya. Perusahaan *property, real, dan estate* diartikan sebagai perusahaan yang disamping memiliki kepemilikan juga melakukan penjualan atas kepemilikannya.

Berikut ini perkembangan perusahaan *property, real, dan estate* adalah sebagai berikut



Gambar 1.1

Perkembangan perusahaan *property, real, dan estate*

Sumber: data diolah sendiri (2022)

Gambar 1.1 menjelaskan bahwa perusahaan property, real, dan estate yang tercatat di bursa efek indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tersebut bagus laporan keuangannya sehingga sangat menarik dan layak untuk diteliti.

**Tabel 1. 1 Jumlah Perusahaan Sektor *Property, Real, dan Estate*
Tahun 2016-2020**

Tahun	Jumlah
2016	49 Perusahaan
2017	52 Perusahaan
2018	58 Perusahaan
2019	66 Perusahaan
2020	79 Perusahaan

Sumber : www.idx.co.id

Tabel 1.1 menyajikan jumlah perusahaan sektor *property, real, dan estate* selama tahun 2016-2020. Pada tahun 2016, terdapat 49 perusahaan sektor *property real, dan estate*, tahun 2017 mengalami peningkatan sebanyak 3 perusahaan yaitu menjadi 52 perusahaan. Tahun selanjutnya, bertambah sebanyak 6 perusahaan yaitu menjadi 58 perusahaan pada tahun 2018. Kemudian, meningkat lagi pada tahun 2019 sebanyak 8 perusahaan sehingga jumlahnya menjadi 66 perusahaan.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan revolusi industri 4.0 mendorong pelaku bisnis untuk melakukan persaingan yang kompetitif. Persaingan semakin ketat sehingga mendorong perusahaan-perusahaan untuk terus berupaya mempertahankan bisnisnya dan menyesuaikan dengan perkembangan kondisi yang ada. Perusahaan harus selalu terus mengembangkan bisnisnya, dan tentunya tidak sedikit dana yang dibutuhkan. Berbagai jenis perusahaan seperti bidang manufaktur, dagang, maupun jasa yang memiliki daya saing untuk bertahan dan menjadi yang terbaik diantara persaingan perusahaan. Perusahaan memiliki tujuan yaitu tujuan jangka panjang dan jangka pendek. Tujuan utama dari perusahaan yaitu memaksimalkan laba atau nilai perusahaan. Perusahaan merupakan salah satu kekuatan bagi

perekonomian Indonesia, supaya dapat dibangunnya sistem perekonomian yang jauh lebih baik lagi. Semakin bertambahnya perusahaan yang berdiri serta berkembang maka perkembangan pemulihan perekonomian di Indonesia juga akan memberikan pengaruh positif.

Pertumbuhan perusahaan sektor *property, real, dan estate* berkembang cukup pesat, hal ini terlihat pada jumlah perusahaan sektor *property, real, dan estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selalu mengalami peningkatan di setiap tahunnya. *Property, real, dan estate* masih menjadi salah satu pilihan utama para investor dalam menginvestasikan dana. Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten *property, real, dan estate* menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan. Hal ini dapat dibuktikan dari data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi dalam rentang waktu 2000-2020. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor *property, real, dan estate* cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Struktur modal menjadi faktor penting dalam menilai kinerja perusahaan karena struktur modal dapat mempengaruhi kondisi keuangan dan harga saham perusahaan. Fahmi (2015), berpendapat bahwa struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholders' equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang mampu menghasilkan nilai perusahaan yang maksimal dengan biaya modal yang minimal dengan menggunakan utang secara optimal.

Perusahaan mencari sumber pendanaan baik dari internal maupun eksternal perusahaan. Keputusan pendanaan merupakan keputusan penting yang dihadapi oleh manajer, jika perusahaan memenuhi kebutuhan hanya dari sumber dari dalam perusahaan akan sangat mengurangi ketergantungan dari pihak luar. Ketentuan pendanaan berperan penting bagi perusahaan dalam menghadapi kompetisi bisnis pada masa sekarang dan masa depan. Hal ini termasuk ketentuan

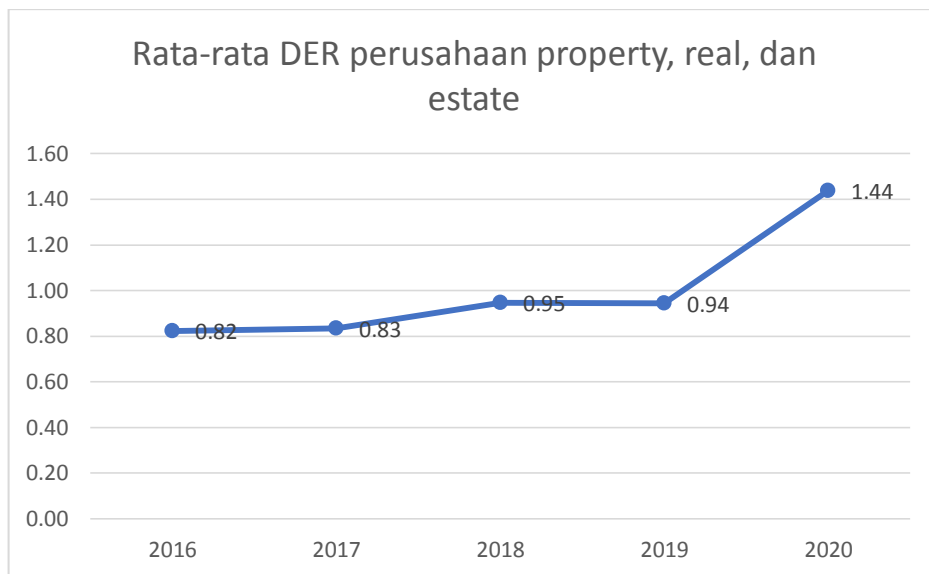
umum dalam manajer keuangan, khususnya berkaitan dengan aktivitas dari perusahaan serta termasuk keputusan pada struktur modal. Keputusan terhadap struktur modal yaitu bagian dari keputusan yang memiliki kaitan dengan dasar utang dan saham, baik dari saham biasa maupun preferen yang akan diterapkan oleh perusahaan (Mulyawati, 2021).

Keputusan pendanaan menjadi sangat penting bagi perusahaan dimana pengambilan keputusan yang tepat pada perusahaan tersebut diambil oleh manajer perusahaan (Setiawati & Veronica, 2020). Pengambilan keputusan pendanaan digambarkan dengan struktur modal. Struktur modal menjadi kajian yang menarik karena berkaitan dengan dana perusahaan. Baik buruknya perusahaan berdasarkan perspektif keuangan perusahaan bisa dilihat berdasarkan struktur modalnya.

Menurut Dewi dan Suci (2019), struktur modal perusahaan merupakan kombinasi dari saham biasa dan preferen serta campuran dari semua sumber anggaran. Struktur modal didefinisikan sebagai perbandingan atau pertimbangan antara proporsi jumlah modal asing (utang) dengan proporsi jumlah modal sendiri yang biasanya berasal dari saham *preferen*, saham biasa, dan *retained earning* (laba ditahan) (Irfani, 2020). Dalam menentukan sumber dana baik sumber dana internal maupun eksternal, setiap perusahaan biasanya memiliki ketentuan yang berbeda. Perusahaan cenderung lebih menyukai pendanaan internal dibandingkan pendanaan eksternal.

Kombinasi antara sumber dana yang terdiri dari hutang dan saham yang akan menghasilkan nilai hasil tertinggi dari perusahaan akan disebut struktur modal yang optimal (Ismiyatun et al., 2021). Struktur modal dapat diukur dari rasio perbandingan antara total utang terhadap modal sendiri yang biasa disebut *Debt to Equity Ratio* (DER). DER dapat menunjukkan tingkat risiko suatu perusahaan. Semakin tinggi rasio DER, akan semakin tinggi risiko yang akan terjadi dalam perusahaan, karena pendanaan perusahaan dari unsur utang lebih besar daripada modal sendiri.

Berikut ini rata-rata struktur modal pada perusahaan *property, real, dan estate* dengan menggunakan DER selama tahun 2016-2020.



Gambar 1.2 Rata-rata Struktur Modal menggunakan DER Perusahaan *Property, Real, dan Estate* tahun 2016-2020

Sumber : Data yang diolah (2022)

Pada gambar 1.1 menjelaskan bahwa pada perusahaan *property, real, dan estate* selama tahun 2016-2020 mengalami fluktuatif. Selama tahun 2016 rata-rata DER pada perusahaan *property, real, dan estate* sebesar 0,82% kemudian pada tahun 2017 mengalami peningkatan sebesar 0,83%, setelah itu pada tahun 2018 terus mengalami peningkatan sebesar 0,95%. Di tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 0,94%. Namun pada tahun 2020 mengalami peningkatan yang signifikan sebesar 1.44%. Tahun 2020 rata-rata DER perusahaan mengalami peningkatan yang signifikan sehingga sangat bagus untuk diteliti. Beberapa teori yang dapat melandasi struktur modal perusahaan diantaranya adalah *Agency Theory, Pecking Order Theory, dan Trade-off Theory*. Menurut *trade-off theory*, struktur modal di artikan sebagai keseimbangan antara keuntungan penggunaan utang dengan biaya *financial distress* dan biaya agensi.

Trade-off theory merupakan penyeimbangan antara keuntungan dan kerugian atas penggunaan utang. Ketika perusahaan sedang mengalami keuntungan akibat berhutang, maka penambahan utang tersebut boleh dilakukan. Akan tetapi, apabila penggunaan utang pada perusahaan tersebut terus dilakukan akan mengalami kerugian yang besar. Penelitian Darmawan, et al (2021) menyatakan bahwa struktur modal di pengaruhi secara signifikan oleh :

Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap besaran struktur modal. Ukuran perusahaan menunjukkan besarnya total aset yang dimiliki perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar akan lebih memberikan sinyal positif kepada investor atau kreditur untuk menanamkan modalnya di perusahaan sehingga akan menyebabkan penggunaan dana eksternal semakin tinggi. Menurut penelitian Saidi (2004) ukuran perusahaan yaitu ukuran atau besarnya aset yang dimiliki.

Perusahaan besar akan membutuhkan dana yang besar pula untuk pemenuhan kebutuhan dana tersebut salah satu alternatif yang digunakan yaitu dengan menggunakan hutang. Menurut penelitian Kartika & Andi (2009) fleksibilitas atau kemudahan inilah yang membuat perusahaan-perusahaan besar lebih cepat mendapatkan dana untuk keberlanjutan keuangan pada perusahaan tersebut.

Pertumbuhan asset menunjukkan besarnya dana yang di alokasikan oleh perusahaan ke dalam aktivanya. Asset merupakan aktiva yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan. Pertumbuhan asset menuntut perusahaan untuk menyediakan dana yang memadai. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan lebih tinggi cenderung lebih banyak menggunakan hutang. Menurut Brigham & Houston (2001) perusahaan yang mempunyai tingkat pertumbuhan yang tinggi cenderung menggunakan dana dari luar. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang cepat harus lebih banyak mengandalkan modal external dari pada perusahaan yang lambat pertumbuhannya.

Terjadinya peningkatan asset yang diikuti hasil operasi akan semakin menambah kepercayaan pihak luar (kreditur) terhadap perusahaan, maka proporsi

hutang akan semakin besar dari pada modal sendiri. Berdasarkan keyakinan kreditur atas dana yang ditanamkan ke dalam perusahaan dijamin oleh besarnya asset yang dimiliki perusahaan.

Struktur aktiva atau yang biasa disebut tangibility of Asset merupakan salah satu variabel penting dalam menentukan keputusan pendanaan, karena aktiva tetap yang dimiliki oleh suatu perusahaan dapat dijadikan collateral bagi pihak kreditur dalam melakukan pinjaman. Perusahaan yang tidak mempunyai aktiva yang dapat digunakan sebagai collateral oleh perusahaan dalam melakukan pinjaman, maka perusahaan tersebut akan cenderung menggunakan hutang dalam jumlah besar (Brigham dan Houston, 2014). Penelitian yang dilakukan oleh Andhika dan Sedana (2019) menunjukkan bahwa struktur aktiva (*tangibility*) berpengaruh positif terhadap struktur modal. Chiang dkk., (2010) Dalam penelitiannya pada perusahaan kontraktor bangunan di Hong Kong ditemukan bahwa tangibility berpengaruh positif terhadap struktur modal. Penelitian ini sejalan dengan teori trade-off yang menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki tangibility tinggi akan membutuhkan agunan aset untuk mendapatkan hutang yang lebih besar.

Berdasarkan uraian dan fenomena yang telah penulis kutip tersebut, beserta dengan adanya hasil dari penelitian-penelitian terdahulu yang masih bersifat kontradiktif atau berbeda-beda, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul, **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, *Tangibility* terhadap Struktur Modal (Studi Empiris pada Perusahaan *Property, Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020)”**.

1.3 Perumusan Masalah

Perusahaan yang memiliki struktur modal optimal akan menghasilkan tingkat pengembalian yang optimal pula. Terdapat banyak faktor yang dapat mempengaruhi besar kecilnya struktur modal suatu perusahaan.

Berdasarkan uraian penjelasan tersebut, maka penulis menyatakan perumusan masalah dalam pertanyaan penelitian, yaitu:

1. Bagaimanakah Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, *Tangibility*, dan Struktur Modal pada Perusahaan *Property, Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
2. Bagaimanakah pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, dan *Tangibility* secara simultan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property, Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
3. Bagaimanakah pengaruh secara parsial:
 - a. Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
 - b. Pertumbuhan Asset terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
 - c. *Tangibility* terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property,Real dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah penulis rumuskan, maka penelitian ini memiliki tujuan, antara lain:

1. Untuk mengetahui Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, *Tangibility*, dan Struktur Modal pada Perusahaan *Property, Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, dan *Tangibility* secara simultan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property, Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial:
 - a. Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

- b. Pertumbuhan Asset terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.
- c. *Tangibility* terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property, Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Aspek Teoritis

Penelitian ini dibuat dengan harapan bermanfaat untuk menambah wawasan yang lebih luas mengenai Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, dan *Tangibility* serta pengaruhnya terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property, Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

1.5.2 Aspek Praktis

Penelitian ini dibuat dengan harapan dapat menjadi penyumbang kontribusi dalam hal memberi gambaran pemikiran dan ide bagi pembuat keputusan bagi:

1. Bagi Investor

Sebagai bahan untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan *property, real, dan estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta membantu dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi dengan melihat kelangsungan usaha yang dimiliki perusahaan.

2. Bagi Perusahaan

Meskipun penulis menyadari bahwa penelitian ini jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap semoga penelitian ini memberi manfaat bagi perusahaan. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan bagi perusahaan dan pertimbangan yang berarti dalam membuat keputusan keuangan dimasa yang akan datang khususnya yang mempengaruhi kebijakan struktur modal.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Penulisan penelitian ini memiliki sistematika yang terbagi atas lima bab, yakni:

a. **BAB I PENDAHULUAN**

Bagian yang berisi tentang objek penelitian, latar belakang penelitian secara umum sampai khusus yang berisi fenomena atau isu yang telah dan masih terjadi, perumusan masalah telah dirumuskan sesuai dengan latar belakang penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan tugas akhir.

b. **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bagian ini terdiri atas landasan teori yang berisi tentang Struktur Modal yang menjadi objek penelitian, serta Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, dan *Tangibility* sebagai variabel bebas dalam penelitian. Bab ini juga merincikan hal-hal terkait dengan penelitian yang dikutip dari penelitian atau jurnal sebelumnya.

c. **BAB III METODE PENELITIAN**

Bagian ini menjelaskan tentang jenis penelitian yang digunakan, sistematik penelitian yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian. Bab ini mencakup antara lain; teknik dan metode pengumpulan data, populasi dan sampel, serta metode analisis.

d. **BAB IV HASIL DAN ANALISIS**

Bagian ini merupakan pemaparan dan penguraian hasil dan analisis yang berdasarkan perhitungan data statistik, berupa data kuantitatif yang digunakan untuk menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Asset, dan *Tangibility* terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property Real, dan Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

e. **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bagian ini mencakup rangkuman dari hasil penelitian yang sudah dipaparkan, bab ini juga memberikan jawaban atas pertanyaan dari perumusan masalah dan juga saran yang diberikan penulis untuk pihak yang berkepentingan dan memerlukan penelitian ini.

Halaman ini sengaja dikosongkan