BAB I
PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Persaingan dunia bisnis sekarang ini dapat dikatakan sangat sulit, sehingga setiap perusahaan harus menyusun strategi untuk dapat mempertahankan aktivitasnya di masa mendatang. Terdapat cara untuk tetap dapat mempertahankan aktivitasnya, hanya ada satu cara esensial, yakni dengan tetap mengembangkan aktivitasnya dengan memiliki eksistensi di bidangnya. Dalam perkembangan suatu perusahaan, manajemen memiliki peran penting dalam mengatur dan menggunakan modalnya dengan efektif dan efisien maka tujuan perusahaan yang telah ditentukan dapat tercapai yakni untuk mencapai keuntungan yang sebesar-besarnya dan kemakmuran dari pemegang saham. Usaha tersebut akan dapat mempertahankan eksistensi komersialnya secara optimal jika didukung oleh modal yang cukup. Persyaratan modal sangat penting dalam bisnis dengan menggabungkan sumber dana permanen yang dipergunakan teruntuk operasi yang akan mengoptimalkan nilai bisnis. Kebutuhan modal dapat diperoleh dari bermacam sumber dan memiliki jenis yang berbeda.

Perusahaan dapat mempergunakan sumber pembiayaannya untuk menjalankan aktivitas operasionalnya yakni dengan sumber pembiayaan internal *(internal financing)* yang asalnya dari dalam perusahaan itu sendiri seperti pelepasan aset, serta sumber pembiayaan eksternal *(external financing)* dari luar perusahaan. seperti hutang. Dalam aspek sumber penggunaan dananya, penggunaan dana internal lebih diutamakan dibanding dana dari sumber eksternal. Perihal tersebut dikarenakan pembiayaan internal tidak memunculkan biaya modal.

Struktur permodalan adalah alat pengambilan keputusan ataupun perbandingan manajemen suatu usaha dalam memperhatikan dan menetapkan pembiayaan usaha dalam periode waktu di masa mendatang. Dewi dan Agung (2013) menyatakan bahwa tujuan dari struktur modal yang sangat sulit ialah teruntuk mengoptimalkan nilai perusahaan itu sendiri, sehingga struktur modal sangat penting untuk pengambilan keputusan dalam pengeluaran bisnis perusahaan.

Baik ataupun buruk struktur modal dapat berpengaruh langsung kepada kondisi operasinal perusahaan, khususnya kondisi keuangan perusahaan, struktur modal jadi permasalahan yang terbilang sangat penting teruntuk tiap perusahaan. Dalam menetapkan keputusan pembiayaan dalam penggunaan hutang, manajemen perusahaan harus pandai dalam memutuskannya. Jika sebuah perusahaan terlalu berhutang, ia akan berjuang untuk tumbuh dan dapat menyebabkan pemegang saham menjadi berpikir kembali teruntuk melakukan investasinya di perusahaan itu. Struktur modal yakni perbandingan diantara pembiayaan jangka panjang atau dapat juga disebut dengan hutang jangka panjang dengan modalnya sendiri.

Perusahaan haruskan memerhatikan berbagai faktor yang bisa memberi pengaruh pada struktur modal agar dapat menetapkan struktur modal bagaimana yang sesuais untuk perusahaan. Berbagai faktor yang memberi pengaruh pada keputusan struktur modal yakni terdapat pajak, struktur aset, stabilitas penjualan, peluang pertumbuhan, sikap manajemen, profitabilitas, sikap pemberi pinjaman,

leverage operasi, kontrol, stabilitas penjualan, kondisi pasar, penilaian peringkat institusi, kondisi bisnis internal, dan fleksibilitas keuangan (Brigham dan Houtson, 2011:157). Tetapi mengacu pada Husnan (2012: 263), berbagai faktor yang dapat memberi pengaruh pada struktur modal ialah tingkat suku bunga, ukuran perusahaan, stabilitas penjualan dan pengendalian dana risiko kebangkrutan.

Dari berbagai penelitian yang sudah dilaksanakan oleh peneliti sebelumnya, ditemukan bahwasanya ada masih kurangnya penelitian mengenai beragam faktor yang dapat memberi pengaruh pada struktur modal. Maka dari itu, dilakukannya penelitian ini tujuannya teruntuk mengukur kembali berbagai variabel yang memengaruhi struktur modal supaya peneliti dapat melihat dan memahami apakah hasil penelitian ini dapat dikatakan konsisten dengan penelitian terdahulu. Pada tahun 1980-an, perusahaan-perusahaan di bidang real estate mulai terdata di BEI. Sektor real estate yakni bisnis yang sangat berdampak terhadap lika-liku perekonomian di Indonesia, maka dengan perkembangan tersebut, sektor real estate dikatakan sebagai sektor yang dapat bertahan dari keadaan perkembangan makro ekonomi yang terjadi di Indonesia. Hal ini dapat diperlihatkan dengan makin banyaknya pada sektor real estate yang melakukan ekspansi aset seperti tanah, melaksanakan ekspansi usaha, serta pada 2020 sektor real estate yang tercatat di BEI telah berkembang jadi sebanyak 150 perusahaan. Tabel di bawah ini menunjukkan evolusi struktur modal dengan indikator rasio utang terhadap ekuitas perusahaan real estate.

Tabel Perkembangan Struktur Modal pada periode 2018 – 2020

Tahun	Debt to Equity Ratio (DER)
2018	1,42
2019	1,30
2020	1,68

TABEL I. 1 Perkembangan Struktur Modal pada periode 2018 – 2020

Berdasar pada tabel yang telah dipaparkan di atas, sehingga dapat dilakukan analisis bahwa struktur modal di salah satu perusahaan properti yang terdata di BEI dari 2018 sampai 2020 ini sedang mengalami fluktuasi atau naik turun. Di tahun 2018 menuju tahun 2019 debt to equity ratio terjadi penurunan sebanyak 0,12, perihal ini dikarenakan perusahaan properti pada tahun tersebut lebih dominan mempergunakan modalnya sendiri (ekuitas) dibandingankan dengan utang jangka panjang maka dapat memberi pengaruh pada penurunan persentase struktur modal pada perusahaan properti.

Pada tahun 2019 ke tahun 2020 debt to equity ratio alami kenaikan sebanyak 0,38. Perihal ini dikarenakan dunia properti sedang memulai bangkit karena investor asing mulai memberikan kepercayaan untuk melakukan penanaman modal sesudah terjadinya guncangan ekonomi makro di Indonesia diakhir tahun 2008. Merujuk kepada penjelasan latar belakang permasalahan yang sudah dijelaskan sebelumnya, sehingga penulis menjadi memiliki ketertarikan guna melaksanakan penelitiannya yang berjudul **"Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Risiko Bisnis, *Growth Oppurtunity*, dan Struktur Aktiva terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Properti dan *real estate*".**

I.2 TINJAUAN PUSTAKA

I.2.1 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap struktur modal

Ukuran perusahaan mencerminkan kecil atau besar sebuah perusahaan, ukuran perusahaan bisa ditentukan dari bidang usaha yang dilakukan (Seftianne dan Handayani, 2011)

Hudan dan Triyanto (2018:1598) dikatakan, semakin besarnya ukuran perusahaan yang maka semakin bersar penggunaan struktur modal dana eksternal juga, sehingga ukuran perusahaan ada pengaruh pada struktur modalnya.

I.2.2 Teori Pengaruh Profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal

Zuhro (2016:7) tingginya profitabilitas sebagai dana internal dibandingkan dengan dana eksternal. Dana internal tinggi mempergunakan laba ditahan besar dengan risiko rendah daripada dana eksternal maka kemampuan perusahaan membiayai operasionalnya dengan dana internal.

Ramadhani dan Fitra (2019:260), profitabilitas memberi pengaruhnya pada hutang dimana profitabilitas tinggi dapat meminimalkan hutang mengakibatkan menurunnya struktur modal.

I.2.3 Teori Pengaruh Risiko Bisnis berpengaruh terhadap struktur modal

Menurut pendapat Dahlena (2017:7) mengenai perusahaan berisiko tinggi harus menggunakan lebih sedikit utang teruntuk menghindari kemungkinan terjadinya kebangkrutan. Jika munculnya risiko bisnis yang tinggi, maka cenderung berpengaruh positif pada rasio leverage didalam struktur modal. Perusahaan dengan tingginya risiko komersial ini condong memiliki struktur modal dengan pengaruh yang lebih kecil daripada perusahaan dengan risiko komersial yang rendah condong memiliki struktur modal dengan pengaruh yang tinggi.

Kamaludin dan Indriani (2018:305) Risiko bisnis ataupun risiko yang terdapat didalam operasional perusahaan jika ia tidak mempergunakan hutang. Risiko bisnis ini juga dapat diartikan menjadi risiko yang berhubungan dengan unsur ketidakpastian yang ada pada proyeksi tingkatan pengembalian aktiva (ROA) sebuah perusahaan dimasa depan.

I.2.4 Teori Pengaruh *Growth Opportunity* berpengaruh terhadap struktur modal

Tinggi ataupun stabilnya pertumbuhan penjualan bisa memberi dampak yang positif pada laba perusahaan, maka jadi pertimbangan bagi manajemen perusahaan ketika menetapkan struktur modal perusahaan (Sudarmika dan Made, 2015). Tingginya tingkat perkembangan penjualan sebuah perusahaan maka akan condong untuk memutuskan dalam mengambil hutang atau menambah aktiva tetap agar membutuhkan dana yang lebih banyak.

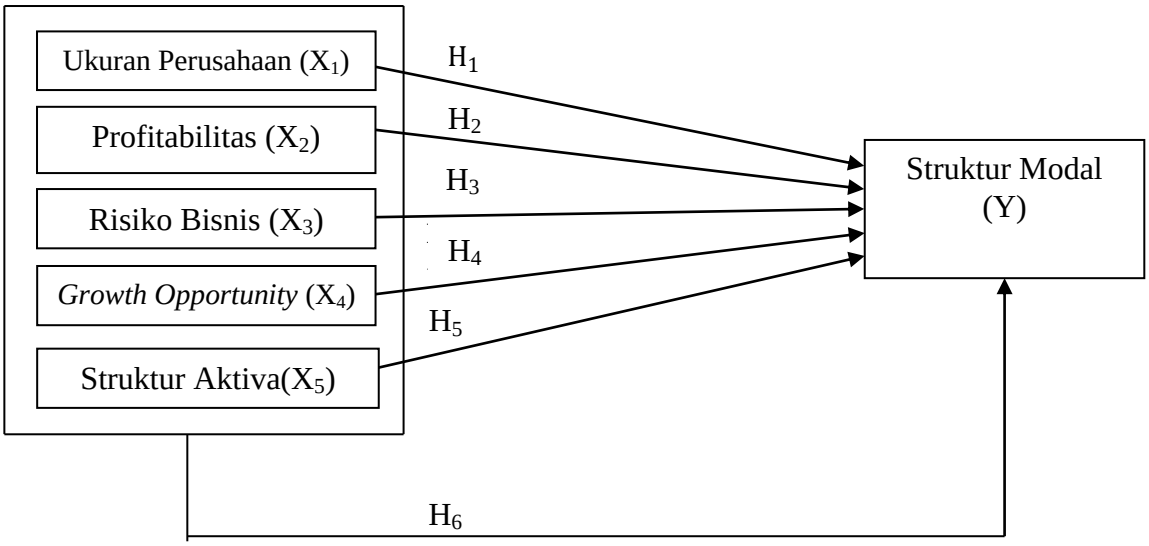
I.2.5 Teori Pengaruh Struktur Aktiva berpengaruh terhadap struktur modal

Puspawardhani (2014) menjelaskan bahwasanya semakin besarnya struktur aset, maka penggunaan modal utang dalam struktur modal juga akan semakin besar. Perihal tersebut memperlihatkan bahwasanya semakin banyak aktiva tetap yang bisa dijadikan jaminan utang. Pada saat yang sama, kemampuan perusahaan dalam menjamin kewajiban jangka panjangnya menurun seiring dengan penurunan struktur aset perusahaan. Perusahaan dengan struktur aset yang besar condong mempunyai risiko bangkrut yang lebih kecil daripada perusahaan dengan struktur aset yang relatif lebih kecil.

Widati dan Nafisah (2017:20) mengemukakan bahwasanya ukuran struktur aset perusahaan besar condong mempunyai tingkat hutang yang tinggi, sebab sejumlah aset tetap dalam perusahaan dapat menjamin pembayaran hutang.

I.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual mampu divisualisasikan yakni :



I.4 Hipotesis

H_1 : Ukuran perusahan berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan properti dan *real estate* di BEI Periode 2018-2020.

H_2 : Profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan properti dan *real estate* di BEI Periode 2018-2020.

H_3 : Risiko Bisnis berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan properti dan *real estate* di BEI Periode 2018-2020.

H_4 : *Growth Opportunity* berpengaruh terhadap struktur modal. perusahaan properti dan *real estate* di BEI Periode 2018-2020.

H_5 : Struktur Aktiva berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan properti dan *real estate* di BEI Periode 2018-2020.