

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia usaha yang semakin pesat membuat persaingan antara perusahaan menjadi ketat, baik pada sector industry atau jasa termasuk didalamnya bisnis Property dan Real Estate. Dalam menghadapi persaingan sebuah perusahaan harus mempunyai keunggulan baik dalam produk maupun jasa. Akan tetapi, dalam memiliki suatu keunggulan semua perusahaan sangat memerlukan jumlah pendanaan yang akan dipakai untuk pembiyaan pada investasi yang akan perusahaan lakukan, Umayroh dan Irsad (2021). Maka dari itu yang membuat pentingnya penentuan struktur modal.

Menurut Ariani & Ni Komang (2017) Struktur modal merupakan suatu landasan dari kebijakan yang telah diambil oleh perusahaan untuk dapat mengambil keputusan terkait jenis sekuritas yang dikeluarkan oleh perusahaan. Permasalahan terkait struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi perusahaan karena hal tersebut dapat memberikan pengaruh secara langsung terhadap perusahaan. Pengelolaan pada manajemen keuangan merupakan unsur yang sangat perlu untuk di perhatikan. Perusahaan dapat memenuhi segala kebutuhan terkait dana yang akan dipakai pengembangan usaha. Pemenuhana dana ini bersumber dari dana sendiri, modal saham ataupun hutang, baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang. Jika suatu perusahaan dalam pemenuhan pendanaannya mengutamakan modal berasal dari dalam perusahaan, maka ketergantungan pada

pihak luar berkurang. Oleh sebab itu harus terdapat kesinambungan antara perbandingan jumlah hutang dan modal sendiri.

Tolak ukur yang digunakan untuk mengukur struktur modal adalah DER (*Debt to Equity Ratio*) yaitu rasio yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh hutang dengan seluruh ekuitas. DER dapat diukur melalui total hutang terhadap total ekuitas.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan property dan real estate periode 2016-2020. Perusahaan property dan real estate merupakan salah satu sub sector perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan public dalam *Table2 property, real estate*, dan kontruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Tabel 1.1

Data Debt to Equity Ratio (DER) pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020

No	Kode Perusahaan	DER				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	BCIP	1,58	1,34	1,07	1,00	1,04
2.	BEST	0,43	0,49	0,51	0,43	0,44
3.	DILD	1,34	1,08	1,18	1,04	1,60
4.	DMAS	0,06	0,07	0,04	0,17	0,22
5.	DUTI	0,24	0,27	0,34	0,30	0,33
6.	ELTY	1,26	1,28	0,41	0,40	0,40
7.	EMDE	0,98	1,37	1,61	1,78	3,26
8.	GMTD	0,92	0,77	0,64	0,60	0,69
9.	GPRA	0,59	0,45	0,42	0,51	0,64
10.	GWSA	0,07	0,08	0,09	0,08	0,08
11.	LPCK	0,33	0,61	0,23	0,12	0,48
12.	LPKR	1,21	1,10	0,98	0,60	1,20
13.	MDLN	1,20	1,06	1,48	1,64	2,52
14.	MTLA	0,58	0,61	0,51	0,59	0,46
15.	MTSM	0,13	0,15	0,20	0,43	0,62
RATA-RATA		10,84	10,59	9,52	9,30	13,39

Sumber: Bursa Efek Indonesia (BEI) 2016-2020, data diolah oleh penulis

Berdasarkan Tabel 1.1 nilai rata-rata Debt to Equity Ratio (DER) pada Perusahaan Property dan Real Estate di BEI Rata-rata DER tahun 2016 sebesar 10,84 terjadi kenaikan, di tahun 2017 rata-rata DER sebesar 10,59 terjadi penurunan, di tahun 2018 rata-rata DER sebesar 9,52 terjadi penurunan, di tahun 2019 rata-rata DER sebesar 9,30 terjadi penurunan, kemudian ditahun 2020 rata-rata DER sebesar 13,39 yang terjadi kenaikan (Bursa Efek Indonesia). DER pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami fluktuasi yang disebabkan oleh tidak seimbangnya total *liability* dan total ekuitas kemudian tahun 2020 rata-rata DER 13,39 hingga terjadi kenaikan. Pada tahun 2020 merupakan tahun melonjaknya Covid-19 sehingga banyak perusahaan *Property* dan *Real Estate* mengalami penurunan struktur modal yang mengakibatkan perusahaan mengalami kenaikan hutang (DER). Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal akibat fenomena tersebut diantaranya adalah struktur aktiva, pertumbuhan asset, dan ukuran perusahaan.

Faktor pertama yang mempengaruhi struktur modal dalam penelitian ini adalah struktur aktiva. Struktur aktiva merupakan perbandingan antara total aktiva tetap dengan total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan. Untuk mengukur besar kecilnya struktur aktiva maka dapat dihitung dalam bentuk rasio dengan membandingkan total aktiva tetap terhadap total aktiva (Ahmad, Lestari, & Dalimunte, 2017). Sedangkan menurut (Suwate & Dewi, 2016) struktur aktiva dapat digunakan untuk menentukan seberapa besar hutang jangka panjang yang dapat diambil dan hal ini akan berpengaruh juga terhadap penentuan besarnya struktur modal. Aktiva tetap perusahaan yang jumlahnya besar akan mempunyai

peluang untuk memperoleh tambahan modal dengan hutang, karena aktiva tetap dapat dijadikan sebagai jaminan untuk memperoleh hutang (Batubara & Topowijono, 2017). Semakin tinggi struktur aktiva perusahaan menunjukkan semakin tinggi kemampuan dari perusahaan tersebut untuk dapat menjamin hutang jangka panjang yang dipinjamnya (Ni Putu & Made, 2019). Menurut Bambang (2008) perusahaan yang sebagian besar aktivasnya berasal dari aktiva tetap akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dananya dengan utang. Perusahaan dengan jumlah aktiva tetap yang besar dapat menggunakan utang lebih banyak karena aktiva tetap dapat dijadikan jaminan yang memadai pinjaman-pinjaman perusahaan.

Dewi (2014) menyatakan bahwa struktur aktiva terhadap struktur modal ialah signifikan positif. Penelitian ini sejalan oleh Cahyani (2017), mendapatkan hasil struktur aktiva berpengaruh positif terhadap struktur modal. Hasil penelitian yang berbeda ditemukan oleh Sansoethan (2016) yang menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh negative terhadap struktur modal.

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi struktur modal dalam penelitian ini adalah pertumbuhan asset merupakan suatu perubahan bisa karena peningkatan atau penurunan terhadap total aktiva. Presentase pertumbuhan sebuah asset dihitung untuk mengetahui perubahan suatu asset pada tahun ini dan tahun sebelumnya, Suryati dan Neni (2020). Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan tinggi akan lebih banyak menggunakan hutang sebagai sumber pendanaannya daripada perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang rendah, Brigham dan Erhart (2005).

Pertumbuhan asset terhadap struktur modal menurut Wijaya dan Jessica (2017) menyatakan bahwa pertumbuhan asset berpengaruh positif terhadap struktur modal.

Faktor ketiga yang mempengaruhi struktur modal pada penelitian ini adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan dimana perusahaan yang besar akan lebih mudah mendapatkan pinjaman dari luar dibandingkan dengan perusahaan kecil, Fahmi L. Z (2017). Penentuan besar kecilnya ukuran perusahaan dapat ditentukan berdasarkan total penjualan, total aktiva, rata-rata tingkat penjualan, dan rata-rata total aktiva, Seftianne (2011). Menurut Verena dan Mulyo (2013) dalam penelitian menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal, yang berarti perusahaan yang besar dimana modal perusahaan tersebar sangat luas dan setiap perluasan modal hanya akan mempunyai pengaruh yang kecil terhadap kemungkinan hilangnya atau bergesernya pengendalian perusahaan yang dominan terhadap perusahaan yang bersangkutan. Sebaliknya Damayanti (2013) menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh negative terhadap struktur modal.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mengambil judul untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, PERTUMBUHAN ASET, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP STRUKTUR MODAL (STUDI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE TAHUN 2016-2020)”**.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah rasio Struktur Aktiva berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2020?
2. Apakah rasio Pertumbuhan Aset berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2020?
3. Apakah rasio Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2016-2020?
4. Apakah rasio Struktur Aktiva, Pertumbuhan Asset, dan Ukuran Perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2020?

1.3 Tujuan Penelitian

A. Tujuan Umum

Untuk mengetahui sejauh mana pengaruh Struktur Aktiva, Pertumbuhan Aset dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI pada periode 2016-2020.

B. Tujuan Khusus

1. Menguji Struktur Modal perusahaan yang diukur menggunakan Rasio Struktur Aktiva
2. Menguji Struktur Modal perusahaan yang diukur menggunakan Rasio Pertumbuhan Aset.

3. Menguji Struktur Modal perusahaan yang diukur menggunakan Rasio Ukuran Perusahaan.
4. Menguji Struktur Aktiva, Pertumbuhan Aset, dan Ukuran Perusahaan secara simultan apakah berpengaruh terhadap Struktur Modal Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2020.

1.4 Kegunaan Penelitian

Berikut beberapa kegunaan penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagi khasanah ilmu pengetahuan, hasil penelitian ini berguna untuk menambah wawasan terutama disiplin ilmu manajemen khususnya pada kajian-kajian mengenai manajemen keuangan dengan memberikan gambaran mengenai pengaruh Struktur Aktiva, Pertumbuhan Aset dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
2. Bagi penyelesaian masalah secara operasionalnya, hasil penelitian berguna untuk analisis masalah, perencanaan penyelesaian, operasi penyelesaian, pengecekan jawaban dan interpretasi hasil terkait Struktur Aktiva, Pertumbuhan Aset, dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
3. Bagi penyelesaian masalah secara kebijakan, hasil penelitian ini berguna untuk menyusun peraturan dan tata kelola berkenaan dengan pengambilan keputusan yang terkait Struktur Aktiva, Pertumbuhan Aset dan Ukuran

Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate pada tahun 2016-2020

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disajikan untuk memberikan gambaran keseluruhan isi penelitian. Adapun sistematika pembahasan kedalam tiga bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Pembahasan awal dengan menjabarkan latar belakang masalah timbul yang untuk dijadikan sebagai dasar penulis dalam melakukan penelitian. Rumusan masalah merupakan pertanyaan atas masalah-masalah yang muncul dalam latar belakang dan diperlukan jawaban dari melalui pengumpulan data. Tujuan dan kegunaan penelitian merupakan hal yang diharapkan atas hasil rumusan masalah yang mengacu pada latar belakang dan rumusan masalah. Dalam bab terakhir ringkasan penulisan berisi ringkasan dan pembahasan materi singkat pada setiap bab penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua menguraikan tentang teori-teori yang melandasi penelitian ini dan menjadi acuan teori yang relevan yang digunakan dalam penelitian ini, Selain itu, pada bab ini juga menjelaskan hasil-hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Kerangka pemikiran adalah suatu skema atau konsep yang menjelaskan secara garis besar alur pemikiran antar variabel

independen yaitu struktur aktiva, pertumbuhan asset dan ukuran perusahaan terhadap variabel dependen yaitu struktur modal. Dalam penelitian ini berdasarkan rumusan permasalahan yang ada. Hipotesis merupakan pernyataan yang berupa jawaban sementara terhadap rumusan masalah yang masih perlu dilakukan analisis untuk dibuktikan kebenarannya.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang variabel penelitian dan definisi operasional, populasi dan sampel, sumber data, metode pengumpulan data, serta analisis data. Variable penelitian dan definisi oprasional menguraikan mengenai variable-variabel yang digunakan serta definisi secara operasional sebagai dasar penulis dalam penelitian objek. Populasi dan sampel merupakan tahapan dalam penentuan wilayah objek, dimulai dengan penentuan populasi yang kemudian diperkecil dengan sampel dengan karakteristik yang sesuai dengan penelitian. Jenis dan sumber data adalah uraian dari jenis data yang digunakan dalam penelitian ini serta sumber data bagaimana penulis memperoleh data yang diperlukan., metode pengumpulan data, serta analisis data merupakan metode yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data serta menganalis data untuk penelitian ini.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bab terpenting karena menguraikan tentan deskripsi objek penelitian, analisis data dan pembahasan dari data yang diperoleh. Deskripsi objek penelitian menguraikan tentang objek yang digunakan oleh peneliti. Analisis data dan pembahasan berisi penjelasan dan hasil analisis terhadap data-data dengan

metode analisis yang sudah ditentukan dan menggunakan bantuan aplikasi pengolah data statistik SPSS serta hasil analisis data penelitian yang sebelumnya sudah diolah.

BAB V PENUTUP

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran dari hasil penelitian. Kesimpulan dalam penelitian ini merupakan uraian singkat yang didapat dari hasil penelitian. Saran dalam penelitian merupakan hal yang diajukan peneliti untuk pihak perusahaan yang bersangkutan dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.