

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam periode globalisasi memengaruhi berbagai sektor, terutama ekonomi, kompetisi di perusahaan lebih meningkat. Kondisi yang mendesak perusahaan dengan tujuan terus beradaptasi dengan perubahan zaman. Proses adaptasi tersebut menimbulkan tantangan tersendiri, terutama dalam pengambilan keputusan terkait pemenuhan kebutuhan dana untuk pertumbuhan perusahaan. Meningkatnya tuntutan perkembangan perusahaan menyebabkan kebutuhan pendanaan juga naik, untuk meningkatkan kemungkinan bahwa bisnis akan bergantung pada sumber pembiayaan eksternal, karena dana internal saja tidak cukup untuk menutupi seluruh kebutuhan operasional. Sehubungan dengan, agar mencapai struktur modal, bisnis harus menggabungkan pendanaan internal dan eksternal.

Sehubungan dengan berdampak pada struktur modal perusahaan, perusahaan harus mempertimbangkan dengan hati-hati saat memilih sumber pendanaan. Agar mendapatkan struktur modal ini efisien dan menguntungkan, manajemen harus memutuskan apakah dana yang diperlukan akan dipenuhi melalui utang atau modal sendiri. Ketika bisnis menemukan keseimbangan yang tepat antara utang dan ekuitasnya, itu akan memiliki struktur modal ini sempurna. Pengeluaran dana jumlah rata-rata diperhitungkan, yang berupa gabungan dari biaya modal dari saham, utang, dan laba ditahan yang digunakan oleh perusahaan, digunakan untuk menentukan kombinasi modal yang paling efisien. Kombinasi modal yang paling

efisien dapat berubah dari waktu ke waktu, tergantung pada bagaimana biaya modal rata-rata tertimbang berubah.[1]

Persentase laba ditahan perusahaan meningkat seiring dengan peningkatan laba. Ini memungkinkan bisnis untuk menggunakan dana internal untuk menjalankan bisnisnya, yang dapat mengurangi ketergantungan pada utang. Ketika proporsi kewajiban pada struktur modal menjadi lebih rendah, perusahaan bisa mengurangi biaya bunga dan ancaman kerugian total.[2] Kesuksesan atau kegagalan sebuah perusahaan sangat dipengaruhi oleh kemampuan manajemen dalam mengelola perusahaan. Karena banyak perusahaan yang gagal karena masalah dalam pengelolaan struktur modal, pengelolaan struktur modal sangat penting.

Banyak faktor memengaruhi struktur modal perusahaan, dan memahami faktor-faktor ini sangat penting untuk keberlangsungan bisnis. Wawasan ini membantu manajemen membuat keputusan tentang struktur modal terbaik. Oleh karena itu, ketika menentukan komposisi modal perusahaan, elemen-elemen yang memengaruhi struktur modal harus dipertimbangkan dengan hati-hati. Beberapa elemen yang telah diidentifikasi termasuk kestabilan perdagangan, kekuatan operasional, level perkembangan, perpajakan, kontrol manajerial, pandangan kreditur serta institusi penilai, keadaan di perusahaan, serta kebebasan anggaran. Variabel yang digunakan selama riset termasuk pertumbuhan penjualan, umur perusahaan, dan risiko bisnis, yang semuanya berdampak.[3]

*Tabel 1. 1*  
*Struktur Modal Perusahaan Property dan Real Estate pada tahun 2020-2023*

NO	KODE	Debt To Equity Ratio			
		2020	2021	2022	2023
1	APLN	1,68	1,81	1,30	1,11
2	ASPI	0,42	0,44	0,30	0,35
3	ASRI	1,26	1,30	1,10	1,10
4	ATAP	0,37	0,18	0,45	0,43
5	BAPA	0,06	0,05	0,05	0,07
6	BAPI	0,46	0,52	0,55	0,58
7	BBSS	0,02	0,02	0,02	0,02
8	BCIP	1,04	0,99	0,91	0,89
9	BEST	0,44	0,41	0,40	0,36
10	BIPP	0,76	0,77	0,75	0,85
11	BKSL	0,79	0,59	0,62	0,31
12	BSDE	0,87	0,80	0,71	0,62
13	CITY	0,09	0,09	0,09	0,13
14	CSIS	1,01	0,83	0,76	0,74
15	CTRA	1,25	1,10	1,00	0,95
16	DILD	1,60	1,73	1,63	1,23
17	DMAS	0,22	0,14	0,16	0,14
18	DUTI	0,33	0,40	0,43	0,32

19	ELTY	0,40	0,43	0,37	0,41
20	EMDE	3,48	1,20	1,30	1,59
21	FMII	0,39	0,37	0,15	5,92
22	GMTD	0,69	0,93	1,05	0,73
23	GPRA	0,64	0,59	0,51	0,54
24	HOMI	1,05	1,22	1,09	0,69
25	INPP	0,33	0,53	0,60	0,58
26	JRPT	0,46	0,44	0,42	0,42
27	KBAG	0,21	0,20	0,14	0,12
28	LAND	0,55	0,60	0,57	0,62
<b>MAX</b>		3,48	1,81	1,63	5,92
<b>MIN</b>		0,02	0,02	0,02	0,02
<b>RATA-RATA</b>		1,75	0,91	0,82	2,97

Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Tabel data 1.1 di atas menunjukkan fluktuasi dalam angka perusahaan berdasarkan *Debt to Equity Ratio* (DER) di perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari periode 2020-2023. Pada tahun 2020, DER rata-rata 1,75; itu turun menjadi 0,91 di periode 2021, serta kembali lagi turun ke 0,82 di periode 2022. Namun, pada tahun 2023, DER meningkat pesat menjadi 2,97.

Pertumbuhan penjualan menunjukkan seberapa kompetitif perusahaan dalam industrinya dan menunjukkan produktivitas dan kapasitas operasionalnya.

Karena perusahaan yang stabil dianggap lebih bisa menghadapi tekanan tidak berubah seperti bunga pinjaman sehubungan dengan badan usaha yang memiliki penjualan yang fluktuatif dan sulit diprediksi, aktivitas jual beli yang konsisten dianggap lebih terjamin agar mendukung penggunaan kredit jumlah besar. Kebutuhan pembiayaan untuk ekspansi bisnis seringkali membutuhkan tingkat kredit yang mana lebih banyak. Pertumbuhan transaksi positif ini menunjukkan bahwa bisnis terus berkembang dengan baik.[4]

Semakin stabil penjualan perusahaan, semakin baik dampaknya terhadap kelangsungan hidupnya. Meningkatkan penjualan dan laba akan meningkatkan pendapatan, sementara penurunan penjualan akan menurunkan pendapatan. Stabilitas usaha mengalami sebagian faktor utama untuk penanam modal ketika mereka memutuskan demi menanamkan modal di dalamnya.

Umur perusahaan, yang dihitung berdasarkan jumlah tahun sejak didirikan, menunjukkan seberapa baik reputasinya di pasar dan seberapa banyak asimetri informasi yang dihadapinya.[5] Badan usaha di mana lama berdiri mempunyai kapasitas yang lebih besar untuk mendapatkan dana secara mandiri dan mengurangi ketergantungannya pada kredit, menguntukan dalam waktu dekat dan juga rentang waktu. Akibat kondisi di mana lebih stabil dan preferensi untuk menggunakan pendanaan internal, perusahaan yang lebih tua biasanya cenderung mengurangi penggunaan utang. Namun, perusahaan yang lebih tua mungkin masih membutuhkan utang jangka panjang untuk menutupi biaya yang besar.

Ketidaktentuan sesuai dengan menghadapi usaha saat melaksanakan operasinya dikenal sebagai ancaman bisnis. Saat badan usaha memiliki utang yang tinggi, risiko ini meningkat. Perusahaan yang memiliki risiko bisnis yang besar sering memakai utang sebagai sumber investasi, karena risiko yang terlibat, keputusan ini harus dipertimbangkan dengan cermat. Risiko bisnis tinggi membuat kreditur ragu untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan yang berisiko tinggi karena ada kemungkinan gagal bayar dan kebangkrutan[6]. Akibatnya, perusahaan berisiko tinggi biasanya mengurangi jumlah utang mereka untuk mencegah kebangkrutan.

Karena banyaknya peluang investasi yang menarik di perusahaan properti dan real estate, saya memilih agar fokus pada perusahaan dalam industri ini berkonsentrasi pada kepemilikan, pengembangan, dan pemasaran properti fisik seperti tanah dan bangunan. Meskipun istilah "property company" dan "real estate" sering digunakan untuk merujuk pada aset dipegang dan dikelola melalui perusahaan. Jenis properti ini beragam, termasuk apartemen, rumah tinggal, ruko, kantor, hotel, pabrik, gudang, dan properti khusus seperti rumah sakit atau gedung konser.

Salah satu industry di mana tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan perusahaan properti dan real estate, yang dianggap memiliki potensi keuntungan yang menjanjikan dan menarik minat banyak investor. Karena properti sering digunakan sebagai jaminan dalam pengadaan dana, investasi dalam industri properti dan real estate sering kali menguasai struktur modal yang amat tinggi, dengan kombinasi utang jangka panjang dan ekuitas yang bervariasi.

Meskipun perusahaan properti dan real estate memegang banyak potensi keuntungan, mereka juga rentan terhadap berbagai variabel ekonomi keseluruhan, contohnya kenaikan harga, bunga kredit serta nilai tukar. Kondisi ekonomi secara keseluruhan memengaruhi harga properti, tetapi sektor ini biasanya tetap stabil atau bahkan meningkat nilainya dalam jangka panjang. Hal ini disebabkan oleh pasokan lahan kosong yang semakin berkurang sementara permintaan masyarakat untuk tempat tinggal dan bisnis terus meningkat.

Karena properti adalah aset fisik yang dapat diakses dan dibutuhkan oleh masyarakat, investasi dalam real estate memiliki nilai yang stabil. Dengan peningkatan permintaan dan penurunan ketersediaan lahan, nilai investasi properti umumnya cenderung meningkat seiring waktu. Oleh karena itu, meskipun kondisi ekonomi sedang tidak stabil, harga properti dalam bisnis ini cenderung tidak turun dan bahkan dapat terus meningkat seiring waktu.

Berdasarkan penjelasan ini, penulis ingin melakukan penelitian berjudul "Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Umur Perusahaan, Dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2023".

## **1.2.Rumusan Masalah**

1. Apakah pertumbuhan penjualan memengaruhi struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2023?

2. Apakah umur perusahaan berdampak pada struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2023?
3. Apakah risiko bisnis memengaruhi struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2023?
4. Apakah pertumbuhan penjualan, umur perusahaan, dan risiko bisnis secara bersamaan memengaruhi struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2023?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk memahami dampak pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2020-2023.
2. Untuk mengevaluasi pengaruh umur perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2020-2023.
3. Untuk menilai pengaruh risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2020-2023.
4. Untuk mengidentifikasi dampak pertumbuhan penjualan, umur perusahaan, dan risiko bisnis secara bersamaan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2020-2023.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menyajikan data empiris terkait pengaruh pertumbuhan penjualan, usia perusahaan, dan risiko bisnis terhadap struktur modal, sehingga dapat memperkaya pengetahuan dalam bidang manajemen keuangan, khususnya terkait dengan struktur modal. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan pandangan dan referensi akademis dalam bidang yang bersangkutan.

##### **2. Kegunaan Praktis**

###### **a. Bagi Penulis**

Penelitian ini bertujuan guna memperluas wawasan dan pemahaman penulis mengenai komposisi modal, sehingga bermanfaat untuk eksistensi peneliti baik saat ini maupun di masa depan.

###### **b. Bagi Investor**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dalam membuat keputusan investasi pada Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dengan mempertimbangkan rasio keuangan.

###### **c. Bagi Peneliti Selanjutnya**

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi atau panduan bagi penelitian lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal di masa mendatang.