

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Situasi ekonomi saat ini memberikan dampak terhadap perekonomian nasional membuat semakin ketatnya dunia dalam persaingan bisnis dan menjadi topik perbincangan saat ini. Dalam menghadapi persaingan tersebut perusahaan harus mempersiapkan strategi yang baik seperti mengelola pendanaan perusahaan agar tetap stabil. Industri *property* dan *real estate* dianggap pilihan investasi yang menjanjikan. Melihat lahan yang semakin sempit dan bertambahnya jumlah penduduk membuat harga semakin meningkat. Salah satu faktor yang bisa menjadi penentu kemajuan sebuah negara yaitu dengan adanya infrastruktur yang memadai. Jika infrastruktur di sebuah negara lambat yang berarti bahwa perekonomian di negara tersebut sedang tidak efisien.

Disisi lain industri *property* dan *real estate* ini merupakan industri yang memiliki karakteristik yang sangat sulit untuk di prediksi dan juga berisiko tinggi, karena pembiayaan atau sumber dana perusahaan umumnya berasal dari kredit perbankan, sedangkan perusahaan beroperasi menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Perusahaan yang kekurangan modal akan mengalami kesulitan dalam membiayai aktivitasnya serta akan menjadi hambatan bagi perusahaan untuk berkembang, maka dari itu perusahaan harus menentukan besarnya modal yang dibutuhkan untuk membiayai aktivitas

bisnisnya (Maryanti, 2016). Oleh karena itu, perusahaan yang bergerak di industri properti dan real estate mempunyai struktur modal yang tinggi sehingga menyebabkan keputusan pendanaan menjadi hal yang penting bagi perusahaan yang bergerak di industri properti dan real estate. Struktur modal menjadi fokus utama bagi perusahaan tersebut karena baik buruknya sebuah perusahaan struktur modal dapat mempengaruhi kondisi keuangan sebuah perusahaan.

Manurung, (2012) menyatakan bahwa pendanaan perusahaan dapat berasal dari dua sumber yaitu sumber internal dan sumber eksternal struktur Modal sangat Penting mengingat kombinasi pembiayaan yang salah akan mempengaruhi kinerja dan kelangsungan berjalannya bisnis suatu perusahaan. Oleh karena itu keputusan terkait struktur modal menjadi krusial karena sangat berhubungan dengan pencapaian suatu perusahaan. Keputusan struktur modal mewakili suatu keputusan keuangan yang penting dari sebuah organisasi bisnis, selain keputusan investasi, dimana keputusan atas struktur modal melibatkan sejumlah dana yang besar dan memiliki implikasi jangka panjang pada perusahaan.

Permintaan terhadap properti dan real estate berbanding terbalik dengan stok yang ada, ini merupakan adanya peluang yang sangat besar. Maka dari itu bisnis ini banyak dilirik oleh investor dalam negeri maupun luar negeri (Kolang et al., 2017). Menjanjikannya bisnis ini tentu sangatlah menarik bagi para investor. Namun permintaan terhadap kebutuhan properti dan real estate tidak sebanding dengan ketersediaan yang ada terhadap produk. Ketimpangan

jumlah permintaan ini merupakan bukti prospek industri properti dan real estate yang memiliki potensi yang sangat besar. Pada situasi seperti ini menjadi ketertarikan bukan hanya dimata pelaku bisnis tetapi juga mata para konsumen. Kini kerap kali konsumen membeli bukan hanya untuk kebutuhan, namun biasanya digunakan juga sebagai investasi jangka panjang.

Dalam penelitian ini, peneliti berfokus pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2017-2023. Alasan pemilihan industri property dan real estate karena berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), industri manufaktur berperan penting dalam pembangunan nasional dan turut memacu pertumbuhan ekonomi.



Gambar 1. 1 Pertumbuhan Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Periode 2017-2023

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat diketahui bahwa pertumbuhan di sektor property dan real estate cenderung bergerak lambat dan naik turun selama enam tahun terakhir. Pada tahun 2020 – 2021 adanya penurunan yang sangat drastis mengingat saat itu sedang terjadinya pandemi covid-19, dimana terjadinya

kenaikan kebutuhan biaya hidup yang mengakibatkan masyarakat lebih memilih untuk menyimpan uang tunai dibanding berinvestasi pada asset tetap.

Sektor property yang meliputi sektor konstruksi dan real estate merupakan salah satu sektor yang penting karena mampu menarik dan mendorong kegiatan di berbagai sektor ekonomi, mempengaruhi perkembangan sektor keuangan, serta berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan lapangan kerja. Sektor property juga menjadi satu sektor yang dalam menjalankan kegiatan operasionalnya selalu menggunakan prosentase hutang yang tinggi. Dari tingkat hutang yang tinggi inilah maka sektor property dan real estate menjadi sektor yang memiliki risiko tinggi. Jika perusahaan salah dalam menangani hutang ini maka perusahaan akan memiliki prosentase risiko tinggi akibat tidak mampu mengembalikan hutang beserta biaya modal yang harus dibayarkan kepada kreditur.

Dalam penelitian ini, peneliti berfokus pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2017-2023. Alasan memilih sektor ini karena lemahnya pertumbuhan sektor property and real estate membuat perusahaan dalam sektor ini perlu untuk memperhatikan struktur modalnya agar mampu membiayai kebutuhan investasi perusahaan. Struktur modal menjadi suatu hal yang penting bagi perusahaan property and real estate dikarenakan perusahaan property and real estate cenderung melakukan banyak investasi pada aktiva tetap seperti tanah dan gedung, sehingga memerlukan modal yang cukup besar dan perlu membentuk struktur modal yang optimal. Terdapat fakta menarik terkait

struktur modal perusahaan property and real estate selama periode 2017 – 2023 sehingga menarik untuk diteliti.

Maka dengan ini peneliti tertarik mengambil judul “**DETERMINAN STRUKTUR MODAL PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2017 – 2023**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan informasi yang di dapatkan dalam latar belakang, rumusan masalah ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Asset* (ROA) memiliki pengaruh terhadap Struktur Modal Perusahaan Property dan Real Estate (Periode 2017 - 2023) ?
2. Apakah *Ukuran Perusahaan* (SIZE) memiliki pengaruh terhadap Struktur Modal Perusahaan Properti dan Real Estate (Periode 2017 - 2023) ?
3. Apakah *Pertumbuhan Perusahaan* (GROWTH) memiliki pengaruh terhadap Struktur Modal Perusahaan Properti dan Real Estate (Periode 2017 - 2023) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diambil berdasarkan rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis perilaku Struktur Modal (DER) dengan rasio *Return On Asset* (ROA), *Ukuran Perusahaan* (SIZE), dan *Pertumbuhan Perusahaan* (GROWTH).
2. Menguji *Return On Asset* (ROA) mempengaruhi terhadap Struktur Modal.

3. Menguji *Ukuran Perusahaan* (SIZE) mempengaruhi terhadap Struktur Modal.
4. Menguji *Pertumbuhan Perusahaan* (GROWTH) mempengaruhi terhadap Struktur Modal.

1.4 Manfaat Penelitian

Harapannya penelitian ini dapat memberikan manfaat dari semua kalangan, manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan peneliti mengenai tujuan *Return On Asset*, *Ukuran Perusahaan* dan *Pertumbuhan Perusahaan*, serta pengaruhnya terhadap Struktur Modal.

1.4.2 Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan menjadi bahan pertimbangan perusahaan dan bisa memberikan manfaat dan pentingnya menerapkan *Return On Asset*, *Ukuran Perusahaan*, dan *Pertumbuhan Perusahaan*, dan dapat dijadikan sebagai referensi ataupun evaluasi untuk manajemen perusahaan tersebut.

1.4.3 Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mendalam dan menjadi sumber informasi di lingkungan kampus atau luar kampus.

1.4.4 Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya dan juga sebagai sumber informasi untuk pemahaman lebih lanjut

1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti membatasi permasalahan yang akan dikaji agar lebih fokus dan spesifik. Hal ini bertujuan agar penelitian yang dilakukan lebih mendalam dan tidak menyimpang ke permasalahan yang lain. Oleh Karena itu batasan masalah dalam penelitian ini mencakup pada 3 variabel yaitu *Return On Asset*, *Ukuran Perusahaan*, dan *Pertumbuhan Perusahaan*. Penelitian ini membatasi objek hanya pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Penelitian ini melibatkan rentang waktu dari tahun 2017-2023.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Penjelasan mengenai latar belakang, rumusan masalah penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan.

BAB II TELAAH PUSTAKA

Penjelasan mengenai sumber referensi terkait topik penelitian secara umum, penelitian terdahulu, membuat kerangka pemikiran dan merumuskan hipotesis penelitian..

BAB III METODE PENELITIAN

Penjelasan ini meliputi rincian tentang desain penelitian, model konseptual penelitian, operasional variabel, pengambilan sampel dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Penjelasan mengenai pembahasan, pendahuluan penelitian, hasil analisis data, serta membahas hasil penelitian dengan tujuan agar mudah diinterpretasikan.

BAB V PENUTUP

Penjelasan mengenai kesimpulan yang terdapat dari hasil penelitian pembahasan dari implikasi manajerial dan sudut pandang manajerial, disertakan juga saran atau rekomendasi untuk penelitian yang akan dilakukan di masa mendatang.