

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan bisnis saat ini berkembang sangat pesat dan persaingan dalam dunia bisnis juga semakin ketat. Hal ini merupakan tantangan yang dihadapi oleh setiap perusahaan yaitu perusahaan harus selalu mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan terutama dalam membuat keputusan permodalan, karena modal perusahaan merupakan salah satu faktor fundamental dalam operasi perusahaan. Untuk itu persaingan ini memungkinkan perusahaan untuk membuat keputusan permodalan yang tepat, efisien dan efektif. Perusahaan harus teliti untuk menetapkan antara utang dan ekuitas untuk membangun struktur modal yang tepat (Desyana, 2022). Namun pertumbuhan perekonomian saat ini menjadi suatu masalah penting yang sedang dialami, seperti masalah pendanaan pada perusahaan. Masalah pendanaan adalah bagian yang sangat penting di dunia bisnis karena mempengaruhi pemangku kepentingan seperti kreditur, pemegang saham, dan manajemen perusahaan itu sendiri. Ketika sebuah perusahaan menjalankan bisnisnya, maka dibutuhkan struktur modal yang optimal untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan tersebut baik untuk investasi, dan keperluan lainnya.

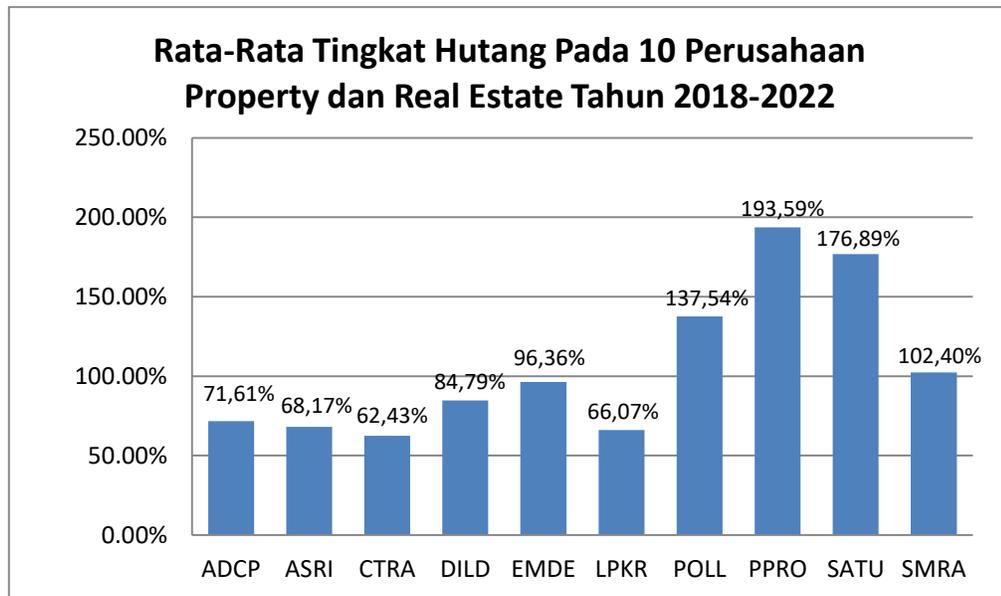
Struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yang berasal dari modal sendiri dan modal asing. Modal sendiri (*shareholder's equity*) merupakan sumber pendanaan internal yang berasal dari penerbitan saham, dan pinjaman bank yang bersifat jangka pendek seperti hutang dagang, *factoring*, *letter of credit*, serta pinjaman jangka pendek tanpa jaminan lainnya, sedangkan modal asing merupakan sumber pendanaan eksternal yang berasal dari hutang jangka panjang (*long-term liabilities*) seperti penjualan obligasi dan hutang perbankan yang bersifat jangka panjang. Dilihat dari sumber dana berasal, kebijakan struktur modal tidak dapat dianggap sebagai sesuatu yang sederhana,

karena memiliki dampak secara langsung pada stabilitas keuangan perusahaan (Fahmi, 2014). Selain itu, kebijakan struktur modal juga mempengaruhi tercapainya struktur modal yang optimal bagi perusahaan. Struktur modal optimal adalah struktur yang dapat memaksimalkan harga saham perusahaan yang umumnya membutuhkan rasio utang atau modal yang lebih rendah (Brigham & Houston, 2019). Perhitungan dalam struktur modal diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio*. Rasio ini merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar proporsi utang dibanding total modal sendiri yang digunakan dalam pendanaan perusahaan (Kasmir, 2015).

Isu mengenai struktur modal merupakan hal menarik untuk diteliti karena struktur modal perusahaan berpengaruh penting terhadap aktivitas perusahaan. Pengawasan pemilik perusahaan terhadap manajemen ikut mempengaruhi keputusan struktur modal perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Struktur modal menunjukkan proporsi penggunaan hutang untuk membiayai investasinya, maka dengan hanya melihat struktur modal perusahaan, investor dapat mengetahui keseimbangan antara *risk* dan *return* perusahaan (Ruan et al., 2011).

Seperti fenomena yang terjadi pada beberapa perusahaan property dan real estate yang menunjukkan tingginya total hutang lebih besar dibandingkan dengan total ekuitas (modal), dimana hal tersebut dapat meningkatkan tingginya risiko perusahaan. Tingkat hutang yang tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan. Hal ini menandakan beban bunga perusahaan akan semakin besar dan mengurangi profitabilitas atau laba perusahaan. Tingkat hutang dapat dikatakan ideal jika memiliki presentase nilai hutang dibawah 35%, artinya hutang yang perlu dibayarkan sesuai dengan pendapatan yang diterima. Sedangkan hutang dapat dikatakan kurang ideal jika memiliki presentase nilai

hutang diatas 50%, artinya kondisi keuangan mengalami masalah yang cukup parah karena tidak seimbang antara hutang dan pendapatan. Berikut ini terdapat 10 perusahaan property dan real estate tahun 2018-2022 dengan tingkat hutang yang tinggi yaitu diatas 50%.



(Sumber : <https://www.idx.co.id> data di olah oleh penulis)

Gambar 1.1 Grafik Rata-Rata Tingkat Hutang

Berdasarkan gambar grafik diatas menunjukkan rata-rata tingkat hutang perusahaan property dan real estate tahun 2018-2022 diatas 50%, yaitu pada perusahaan Adhi Commuter Properti Tbk (ADCP) sebesar 71,61%, Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) sebesar 68,17%, Ciputra Development Tbk (CTRA) sebesar 62,43%, Intiland Development Tbk (DILD) sebesar 84,79%, Megapolitan Developments Tbk (EMDE) sebesar 96,36%, Lippo Karawaci Tbk (LPKR) sebesar 66,07%, Pollux Properties Indonesia Tbk (POLL) sebesar 137,54%, PP Properti Tbk (PPRO) sebesar 193,59%, Kota Satu Properti Tbk (SATU) sebesar 176,89%, Summerecon Agung Tbk (SMRA) sebesar 102,40%. Tingginya tingkat hutang yang dimiliki oleh perusahaan tersebut disebabkan karena pendanaan perusahaan untuk aktivitas operasional sangat bergantung dengan hutang

dibandingkan dengan modal sendiri, yang mengakibatkan perusahaan memiliki risiko lebih besar. Fenomena tersebut menggambarkan bahwa tingginya hutang perusahaan akan menurunkan nilai perusahaan di mata investor sehingga perusahaan akan kesulitan memperoleh sumber dana dan tidak dapat mencapai struktur modal yang optimal sehingga dapat mengakibatkan kebangkrutan pada perusahaan. Dengan demikian struktur modal pada sektor property dan real estate pada 10 perusahaan tersebut dapat dilihat bahwa perusahaan tidak dapat mengelola ekuitasnya dengan baik dikarenakan sangat bergantung pada tingkat hutang yang tinggi sehingga dapat menurunkan struktur modal pada sektor property dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

Baik buruknya struktur modal perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Bagi suatu perusahaan penting untuk mengetahui faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal, karena hal itu berhubungan dengan pihak manajemen dalam mengambil keputusan struktur modal yang tepat bagi kelangsungan hidup perusahaan. Adanya faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan menjadi hal yang penting sebagai pertimbangan dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan (Farisa & Widati, 2017).

Good Corporate Governance (GCG) atau tata kelola perusahaan adalah salah faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan. *Good Corporate Governance* (GCG) adalah seperangkat peraturan yang menetapkan hubungan antara pemegang saham, pengurus, pihak kreditur, pemerintah, karyawan serta para pemegang kepentingan internal dan eksternal lainnya sehubungan dengan hak-hak dan kewajiban mereka, atau dengan kata lain sistem yang mengarahkan dan mengendalikan perusahaan. (*Forum for Corporate Governance in Indonesia / FCGI*). *Good Corporate Governance* (GCG) sangat berpengaruh dalam penentuan struktur modal perusahaan. Suatu perusahaan akan mendapatkan modal yang optimal jika memiliki dan menerapkan *good corporate governance* (GCG) dalam perusahaannya. GCG akan mendorong para investor dan pihak manajemen

perusahaan untuk bertindak sesuai dalam mengambil keputusan terkait struktur modal sehingga keputusan yang diambil tersebut selaras dengan kepentingan investor dan manajemen perusahaan. *Corporate governance* dan struktur modal merupakan bagian dasar dalam kesetimbangan ekonomi dalam perusahaan. Penerapan *corporate governance* dan struktur modal yang baik dapat mengurangi sistem pengelolaan dan budaya yang buruk, hingga kebangkrutan. Sehingga, perusahaan perlu dikelola oleh pihak yang mampu dalam menentukan keputusan yang benar (Kusumo & Hadiprajitno, 2017). Oleh karena itu, pentingnya *corporate governance* yang baik dan pemilihan struktur modal yang optimal guna kelangsungan usaha untuk meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu, dapat mengurangi risiko yang akan terjadi pada perusahaan (Budiman & Helena, 2017). Terdapat beberapa pemangku kepentingan yang terdapat di dalam perusahaan diantaranya kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, ukuran dewan direksi dan dan komisaris independen. Faktor tersebut diperkirakan memengaruhi keputusan pendanaan.

Berbagai penelitian telah dilakukan mengenai pengaruh GCG terhadap struktur modal. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan masih terdapat *research gap* mengenai pengaruh GCG terhadap struktur modal. Penelitian terdahulu yang dilakukan Javaid et al. (2023) menyatakan bahwa GCG yang terdiri dari ukuran dewan direksi, komisaris independen, kepemilikan institusioanal, dan kepemilikan manajerial memberi pengaruh positif terhadap struktur modal. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Purag dan Abdullah 2016) menyatakan bahwa GCG yang terdiri dari ukuran dewan, dewan komposisi, dan dewan keahlian keuangan memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal. Penelitian juga dilakukan oleh Hadiprajitno (2019), Dewi & Dewi (2018), Ngatemin et al. (2019) dan Aisyatul & Zuhriyah, (2020) menunjukkan adanya pengaruh positif GCG dengan indikator indikator kepemilikan institusional terhadap struktur modal perusahaan. Hasil ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Sulistiana & Asyik (2018) dan Audina (2020) yang menunjukkan

pengaruh negatif antara kepemilikan institusional terhadap struktur modal perusahaan.

Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia (SBI) memengaruhi desain permodalan suatu perusahaan. Artinya, strategi acuan suku bunga yang ditetapkan oleh bank nasional diandalkan untuk meningkatkan pembangunan permodalan suatu perusahaan. Sebagaimana diindikasikan oleh Weston & Brigham (1993), biaya pinjaman adalah biaya yang dibayarkan untuk modal dan penambahan modal yang merupakan efek samping dari nilai. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Chang et al. (2015) yang menyatakan suku bunga berpengaruh terhadap struktur modal. Peningkatan biaya produk yang sebanding dengan nilai uang tunai dapat diartikan sebagai pengurangan biaya pinjaman asli. Dalam kondisi tersebut, maka pihaknya mendesak para eksekutif untuk memutuskan untuk menggunakan obligasi karena secara jujur harganya menjadi lebih murah. perusahaan pada umumnya akan memanfaatkan kewajiban ketika tingkat pembengkakannya tinggi karena sebenarnya biaya modal lebih murah. Penelitian ini didukung oleh hasil penelitian yang dilakukan oleh Belema & Odi (2020) yang menyatakan bahwa inflasi memiliki pengaruh signifikan terhadap Struktur Modal, namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Mahanani & Asandimitra (2017) yang menyatakan inflasi tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Nilai tukar suatu negara ditentukan oleh permintaan dan penawaran mata uang negara tersebut terhadap permintaan dan penawaran mata uang asing. Permintaan untuk mata uang tersebut terutama didorong oleh investasi asing dan keinginan untuk produk dan jasa asing. Depresiasi nilai tukar adalah penurunan harga mata uang domestik terhadap mata uang asing, sementara apresiasi nilai tukar adalah peningkatan harga mata uang domestik terhadap mata uang asing. Apresiasi nilai tukar sering disertai dengan peningkatan arus modal masuk ke negara itu. Perusahaan akibatnya akan memiliki akses ke lebih banyak modal asing untuk

tujuan pendanaan. Menurut Fanelli dan Keifman (2002) meningkatnya nilai tukar akan menyebabkan penurunan kas dan meningkatkan beban bunga dan akhirnya meningkatkan rasio hutang. Hal ini terjadi karena perubahan nilai tukar dapat mempengaruhi struktur modal dari perusahaan-perusahaan yang menggunakan dana asing. Dalam hubungannya antara nilai tukar terhadap struktur modal, penelitian Suyanto (2007) menunjukkan hubungan positif, sedangkan penelitian Mufidah (2012) yang menemukan bahwa nilai tukar berpengaruh negatif terhadap struktur modal perusahaan property. Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui bahwa nilai tukar bisa mempengaruhi struktur modal.

Penelitian ini menggunakan periode tahun 2018-2022 yang merupakan tahun terbaru untuk diteliti dimana objek penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan real estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia. Alasan menggunakan sektor properti dan real estate sebagai objek penelitian, karena sektor ini cukup berkembang dan memiliki prospek yang baik. Melihat jumlah penduduk yang semakin terus bertambah, untuk itu pembangunan perumahan, apartemen, gedung, mall, perkantoran, dan lainnya juga semakin banyak. Hal ini tentu saja menjadi kesempatan para investor untuk berinvestasi sehingga membuat prospek perdagangan saham yang dimiliki institusi, manajerial, dewan direksi dan komisaris independen akan terus meningkat begitu juga dengan pertumbuhan makroekonomi akan semakin tinggi.

Berdasarkan uraian tersebut dan fenomena yang terjadi serta masih banyak hasil dari penelitian terdahulu yang tidak konsisten yang menyebabkan munculnya gap research. Sehingga peneliti melakukan penelitian yang berjudul **“PENGARUH GOOD CORPORATE GOVERNANCE, TINGKAT SUKU BUNGA, DAN NILAI TUKAR TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2018-2022”**.

1.2 Rumusan Masalah

Terdapat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah *Good Corporate Governance* berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal pada Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2022?
2. Apakah Tingkat Suku Bunga berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal pada Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2022?
3. Apakah Nilai Tukar berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal pada Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2022?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

1. Ruang Lingkup Subyek

Subyek dalam penelitian ini adalah Struktur Modal, *Good Corporate Governance*, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar.

2. Ruang Lingkup Obyek

Obyek dalam penelitian ini adalah Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2022.

3. Ruang Lingkup Tempat

Tempat yang digunakan dalam penelitian ini yaitu melalui situs www.idx.co.id.

4. Ruang Lingkup Waktu

Waktu yang digunakan dalam penelitian ini adalah selama satu semester.

5. Ruang Lingkup Ilmu Pengetahuan

Ruang lingkup ilmu pengetahuan dalam penelitian ini adalah ilmu manajemen keuangan.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan perumusan masalah, tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap Struktur Modal pada Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Struktur Modal pada Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh Nilai Tukar terhadap Struktur Modal pada Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2022.

1.5 Manfaat Penelitian

Diharapkan kontribusi dari penelitian ini dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan wawasan para pembaca dan juga dapat menjadi tambahan referensi di bidang struktur modal dan penerapan *Good Corporate Governance*, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar perusahaan bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Bagi perusahaan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan bagi perusahaan sektor properti dan real estate untuk dapat mengoptimalkan penggunaan sumber dana pada struktur modal perusahaan dengan memperhatikan mekanisme *Good Corporate Governance*, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar. Bagi Investor hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan pada para investor saat ingin menginvestasikan dananya kepada perusahaan yang memiliki kinerja perusahaan yang baik, memiliki struktur modal yang aman.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penelitian ini, dibuat dengan menggunakan lima bab pembahasan yang didalamnya terdiri dari sub-sub bab sebagai perincinya. Adapun sistematika penelitiannya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini mendeskripsikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan, manfaat dan sistematika penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang teori-teori yang digunakan dalam penelitian, penelitian terdahulu, kerangka penelitian dan pengembangan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan metode penelitian yang akan dilakukan dalam rancangan penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, variabel penelitian dan definisi operasional serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan dari hasil-hasil tahapan penelitian, mulai dari pengujian hipotesis serta pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini menguraikan kesimpulan dan saran dari seluruh penelitian yang telah dilakukan.