

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia memiliki banyak potensi pertumbuhan serta pendapatan negara dari berbagai sektor, salah satunya sektor ekonomi. Pertumbuhan sektor ekonomi suatu negara bisa dilihat dari perkembangan Perusahaan perusahaan yang ada di negara tersebut. Industri di negara Indonesia mempunyai beragam jenis dari yang berskala kecil hingga skala besar. Hal ini menjadikan kondisi perekonomian di Indonesia memiliki persaingan yang sangat ketat terkait keberlangsungan hidup suatu Perusahaan (Saputra & Fatimah, 2022).

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu ladang investasi yang memberikan keuntungan bagi para investor karena setiap tahun harga tanah dan bangunan cenderung meningkat. Bersamaan dengan bertambahnya jumlah penduduk Indonesia sehingga kebutuhan pokok dan tempat tinggal juga meningkat

Pertumbuhan industri properti yang sangat cepat ini disebabkan oleh persaingan bisnis yang semakin ketat. Persaingan ini mendorong setiap perusahaan untuk terus meningkatkan kinerjanya. Perusahaan perlu mempertahankan keberadaannya dengan menciptakan strategi dan inovasi baru. Umumnya, tujuan utama perusahaan yang telah *go public* adalah untuk memperoleh laba maksimal dengan biaya tertentu demi

meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham. Kemajuan industri mendorong perusahaan untuk menjamin kelangsungan dan perkembangan mereka di masa depan. Oleh karena itu, perusahaan harus mempertimbangkan semua aspek keuangan dengan baik dan bijak agar tujuan tersebut tercapai.

Analisis rasio keuangan dilakukan untuk mempermudah penganalisa (analisis) memahami kondisi keuangan perusahaan. Untuk melakukan analisis rasio keuangan diperlukan perhitungan rasio-rasio keuangan yang mengukur aspek-aspek tertentu. Analisis rasio dalam penelitian ini adalah dengan melihat rasio keuangan pada beberapa tahun sehingga dapat melihat apakah terdapat kemajuan atau kemunduran kinerja keuangan. Rasio keuangan yang umum digunakan adalah rasio profitabilitas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, rasio likuiditas, dan rasio nilai pasar (Ariyanti, Notoatmojo, dan Muamaroh., 2023).

Sektor *property* dan *real estate* mempunyai peranan penting sebagai kebutuhan setiap manusia khusus guna kelangsungan dan perkembangan sektor - sektor di Indonesia. Lemahnya kemampuan beli masyarakat ini membuat pertumbuhan penjualan akan properti mengalami penurunan. Pertumbuhan penjualan industri properti khususnya rumah mengalami fluktuasi disetiap tahunnya. Pada rentan waktu 2015 hingga 2017 industri properti mengalami perlambatan sebesar 11,58% yang tercermin dari penurunan tajam terhadap penjualan rumah (Mandasari & Mukaram, 2018).

Kinerja keuangan merupakan salah satu faktor yang menjadi acuan investor dalam membeli saham. Bagi perusahaan, meningkatkan kinerja keuangan adalah suatu keharusan agar saham perusahaan tetap menarik bagi investor (Saddam & Sarwani, 2021). (Djamilah & Surenggono, 2017), mengungkapkan bahwa kinerja keuangan digunakan sebagai tolak ukur untuk menciptakan surplus bagi perusahaan. Caranya yaitu dengan melakukan analisa pada laporan keuangan menggunakan rasio (Ima Mu'tiani & Amanah, 2019). Kinerja keuangan terus dinilai oleh perusahaan untuk menambah efektivitas dan efisiensi perusahaan dalam memperoleh *income* (Wardani & Dewi, 2016). Penilaian terhadap kinerja keuangan perusahaan tersebut merupakan salah satu cara yang dilakukan manajemen untuk mempertanggungjawabkan penggunaan dana kepada investor sebagai penyandang dana serta untuk mencapai tujuan perusahaan. (Agustiningsih et al., 2016). Pengukuran melalui *Return On Asset* (ROA) mampu menjelaskan kinerja keuangan dalam tingkat profit neto terhadap total aset perusahaan (Jufrizen et al., 2019).

Informasi tentang kinerja keuangan perusahaan dapat ditemukan dalam laporan keuangan. Laporan keuangan adalah ringkasan mengenai kondisi keuangan perusahaan pada waktu tertentu. Oleh karena itu, laporan keuangan menjadi alat penting untuk memperoleh informasi terkait posisi keuangan dan hasil yang dicapai perusahaan. Sebelum membuat keputusan investasi, investor harus menganalisis laporan keuangan perusahaan agar bisa mendapatkan keuntungan sesuai harapan.

Analisis laporan keuangan dapat menunjukkan kualitas kinerja perusahaan. Sejalan dengan itu, peningkatan kinerja diperlukan oleh setiap perusahaan untuk mencapai tujuannya. Pengukuran kinerja perusahaan sangat penting untuk evaluasi kinerja perusahaan yang diukur dengan *return on asset*. Hal ini dapat menjadi sinyal bahwa investor melakukan keputusan investasi pada perusahaan (saham) dengan kinerja perusahaan yang baik, akibatnya saham perusahaan meningkat dan nilai saham perusahaan tersebut akan meningkat (Azizah & Purwanto, 2022).

Permasalahan lesunya penjualan industri secara terus menerus akan berdampak pada kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba. PSAK No. 25 tahun 2007 menyatakan bahwa laba dapat dilihat pada laporan laba rugi yang merupakan salah satu laporan keuangan utama perusahaan yang melaporkan hasil kegiatan dalam meraih keuntungan untuk periode tertentu. Laba merupakan sebuah ukuran untuk menilai kesuksesan atau keberhasilan terhadap semua perusahaan, dengan adanya laba dapat kita bandingkan keberhasilan dan efektivitas setiap perusahaan dengan perusahaan lainnya dalam menjalankan kinerja keuangan pada masing-masing perusahaan tersebut (Prakoso & Akhmadi, 2020)

Berdasarkan beberapa fenomena yang terjadi di perusahaan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST), PT Intiland Development Tbk (DILD), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), dan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), dapat disimpulkan bahwa penurunan laba bersih di sektor properti disebabkan oleh beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut

antara lain adalah lemahnya pasar properti nasional, yang tercermin dari rendahnya daya beli masyarakat, sehingga penjualan properti dan apartemen mengalami penurunan. Selain penurunan penjualan, tingginya beban pokok penjualan, beban usaha, serta beban bunga dan keuangan yang ditanggung perusahaan juga berdampak pada rendahnya pendapatan yang dihasilkan. Penurunan penjualan dan pendapatan serta peningkatan beban-beban tersebut menjadi penyebab utama turunnya laba Perusahaan (Hasanah, Jubaedah, dan Dwi., 2018).

Namun informasi laba yang tinggi terkadang disajikan karena dampak dari keterbatasan manajemen dalam memilih dan menerapkan kebijakan akuntansi perusahaan. Standar akuntansi sebagai pedoman penyajian laporan keuangan memiliki celah yang dapat digunakan manajemen untuk mengatur laba sesuai dengan kepentingan manajemen. Maka laporan keuangan sebagai landasan fundamental dalam pengambilan keputusan keuangan hendaklah dapat memberikan informasi yang relevan dan akurat sesuai dengan kebutuhan para pengguna laporan. Investor, sebagai salah satu pihak yang berkepentingan terhadap laporan keuangan perusahaan, dalam pengambilan keputusan investasi tidak hanya sekedar membutuhkan informasi yang bersifat mendasar. Laporan keuangan yang berkualitas tentu menjadi dambaan setiap investor, karena akan menjamin tingkat kepercayaan investor terhadap kinerja Perusahaan (Syafri Hani, 2020).

Struktur modal adalah kombinasi antara utang dan ekuitas yang digunakan oleh perusahaan untuk membiayai operasionalnya. Oleh karena itu, manajer keuangan perusahaan harus memperhitungkan struktur modal yang optimal. Teori sinyal menggambarkan bagaimana manajer perusahaan memandang prospek perusahaan dan memberikan sinyal kepada investor atau pemegang saham. Jika manajer yakin dengan prospek perusahaan, maka manajer dapat menggunakan hutang yang lebih besar dalam struktur modal perusahaan, yang dapat dianggap sebagai sinyal yang dapat diandalkan di masa depan. Investor akan menangkap sinyal positif ini dan membuat investor tertarik untuk memiliki dan membeli perusahaan, yang tentunya akan meningkatkan harga saham di pasar (Erwin Leo Agustian & Agustin Ekadjaja, 2022).

Penentuan proporsi struktur modal dalam sebuah perusahaan harus dipertimbangkan dengan cermat, karena hal ini membantu perusahaan dalam menghasilkan laba. Dengan demikian, hal ini akan mencerminkan kinerja keuangan yang baik (Mandasari & Mukaram, 2018). Penentuan struktur modal berbeda di setiap perusahaan, dan keputusan yang diambil untuk menyeimbangkan antara modal asing atau utang dengan modal pribadi juga bervariasi.

Hal ini terjadi karena banyak perusahaan properti yang masih mendanai kegiatan operasionalnya dengan utang dari pihak luar dibandingkan dengan sumber pendanaan internal. Mengingat kebutuhan dana di sektor properti sangat besar, struktur modal cenderung meningkat

seiring dengan tingginya penggunaan utang. Sebaliknya, jika ada penurunan, perusahaan cenderung menggunakan lebih sedikit utang sebagai modalnya. Oleh karena itu, sangat penting bagi perusahaan untuk mengukur tingkat utang yang digunakan. Pengukuran ini berguna untuk mengetahui apakah tingkat utang perusahaan masih dalam batas wajar atau sebaliknya. Sejalan dengan itu, manajer perusahaan harus mempertimbangkan dengan cermat penggunaan utang dalam struktur modal yang optimal untuk membiayai kegiatan operasional. Struktur modal yang baik mencerminkan kinerja keuangan perusahaan yang baik pula (Mandasari & Mukaram, 2018).

Dari kondisi diatas, maka penulis tertarik untuk mengambil atau melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2023”**.

1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas, penulis mengidentifikasi beberapa masalah, yaitu:

1. Lemahnya sektor properti pada tahun 2023 disebabkan oleh rendahnya daya beli masyarakat yang berakibat pada penurunan penjualan. Selain penurunan penjualan, tingginya beban pokok penjualan dan pendapatan, serta beban umum dan administrasi yang ditanggung

perusahaan, menyebabkan penurunan profit. Oleh karena itu, perusahaan harus mampu mengelola kinerja keuangan dengan baik agar dapat menghasilkan keuntungan yang diharapkan.

2. Struktur modal perusahaan properti mengalami fluktuasi. Hal ini disebabkan oleh masih banyaknya perusahaan yang mendanai kegiatan operasionalnya dengan utang atau sumber pendanaan eksternal dibandingkan dengan sumber pendanaan internal.

1.2.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, menjadi fokus utama dalam penelitian ini adalah membatasi masalah-masalah yang akan dikembangkan sebagai berikut:

1. Bagaimana struktur modal pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2023?
2. Bagaimana kinerja keuangan pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2023?
3. Seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2023?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui struktur modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023
2. Untuk mengetahui kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.
3. Untuk mengetahui besarnya pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teori

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada perkembangan ilmu akuntansi, khususnya terkait pengaruh pilihan struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan di indonesia. penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi investor, Penelitian ini dapat memberikan informasi tambahan untuk berinvestasi pada perusahaan yang bergerak pada bidang perbankan konvensional dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja perusahaan.
- b. Bagi Pemegang saham dan pihak Manajemen perbankan konvensional, sebagai bahan pertimbangan manajemen dalam mengelolah perusahaan agar dapat menghasilkan kinerja perusahaan yang baik dan mampu memberikan keuntungan bagi perusahaan.

3. Kegunaan Kebijakan

Penelitian ini memotivasi para pengambil kebijakan dalam merumuskan dan mendesain keputusan agar dapat menghasilkan kinerja perusahaan yang lebih baik yang berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan

1.4 Sistematika Penulisan

Pada penelitian ini terdapat lima bab yang dijadikan sebagai sistematika penulisan yang berisikan pemaparan singkat pada tiap bab. Sistematika penulisan pada penelitian ini yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan menjelaskan latar belakang penelitian ini didasarkan pada pentingnya sektor property dan

real estate sebagai salah satu penggerak utama perekonomian Indonesia yang memberikan kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan dan pendapatan negara. Pesatnya pertumbuhan industry property menuntut Perusahaan untuk terus meningkat kinerja keuangannya untuk menjaga keberlanjutan dan menghadapi persaingan yang ketat. Masalah penelitian yang terjadi dalam penelitian ini bagaimana struktur modal terhadap kinerja keuangan pada Perusahaan tersebut. Kemudian dijelaskan pula rumusan masalah yang ada, tujuan dan kegunaan penelitian yang akan dicapai dalam penelitian, serta sistematika dalam penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian tinjauan pustaka berisi teori dalam penelitian ini menggunakan Teori Keagenan atau Teori Agensi. Selanjutnya, terdapat penelitian terdahulu yang sesuai dengan topik yakni ada 5 penelitian terdahulu, kerangka pemikiran yaitu Struktur Modal (X) dan Kinerja Keuangan (Y), serta pengembangan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bagian metode penelitian desain penelitian data yang digunakan adalah data sekunder. Laporan keuangan diperoleh dari website BEI, metode penelitian menguraikan definisi, populasi sebanyak 22 perusahaan, dan 88 sampel, jenis dan

sumber data melalui website BEI, dan metode analisis yang digunakan yakni analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik, dan analisis regresi linier berganda.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian hasil dan pembahasan menganalisis data-data yang didapatkan. Selain itu, menjelaskan hasil perhitungan yang didapatkan untuk melihat pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan dan nilai Perusahaan pada Perusahaan manufaktur bursa efek Indonesia 2020-2023

BAB V PENUTUP

Pada bagian penutup berisikan kesimpulan dari keseluruhan penelitian yang telah dilakukan, keterbatasan, dan saran untuk penelitian selanjutnya.