

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan bisnis *real estate* di Indonesia meningkat sangat pesat selama satu dekade terakhir. Seiring dengan berkembangnya perekonomian Indonesia, kebutuhan akan ruang tinggal dan perkantoran terus meningkat. Banyak indikator yang terlihat di masyarakat, seperti banyaknya pembangunan perumahan baru, termasuk apartemen yang relatif murah. Selain itu, elemen pendukung kepemilikan rumah juga semakin mudah menjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya melalui penyaluran pinjaman kepemilikan rumah yang melimpah. Kondisi lainnya adalah meningkatnya penyerapan pasar terhadap produk *real estate* dan upaya pemerintah untuk menarik investor. Oleh karena itu, perusahaan *property* dan *real estate* Indonesia dihadapkan pada keputusan penting untuk meningkatkan kemampuannya dalam menghasilkan keuntungan melalui pengelolaan sumber daya dan keputusan pendanaan untuk memperoleh sumber daya tersebut. Namun, bisnis *real estate* yang terlihat menarik ternyata bisa menimbulkan kerugian. Banyak proyek gedung perkantoran dan apartemen yang gagal hingga terbengkalai dan ditinggalkan ditengah jalan. Itu semua karena sistem manajemen proyek dan manajemen sumber daya manusia yang tidak berfungsi dengan baik.

Gencarnya pembangunan infrastruktur di Indonesia menjadi salah satu faktor meningkatnya peran konstruksi terhadap perekonomian Indonesia. Sektor Konstruksi dan *real estate* memiliki peranan yang penting dalam mewujudkan visi dan misi pemerintahan. Perusahaan konstruksi akan ikut sertameningkatkan sektor pendukung hingga menjadi fasilitator dalam pergerakan dan pertumbuhan barang maupun jasa (Badan Pusat Statistik, 2023). Kebutuhan akan properti

dan dorongan dari pembangunan yang dilaksanakan pemerintah membuat perusahaan sektor konstruksi dan *real estate* memanfaatkan momen ini dengan memaksimalkan operasional perusahaan. Dalam menjalankan operasional perusahaan, modal menjadi faktor penting. Kebutuhan akan modal atau dana harus tersedia karna tanpa adanya modal, kegiatan perusahaan tidak akan berjalan dengan lancar (Natalia, 2020) . Berdasarkan tabel 1.1 Indeks Kemahalan Konstruksi pertahun cenderung terus mengalami kenaikan

Tabel 1.1
Indeks KemahalanKonstruksi

Provinsi	Indeks kemahalan konstruksi		
	2020	2021	2022
DKI JAKARTA	116.84	121.42	121.48
SUMATERA UTARA	99.84	101.63	103.40
JAWA TENGAH	97.31	97.65	100.63
KALIMANTAN TENGAH	99.55	101.47	104.77
BANTEN	97.05	97.64	97.72

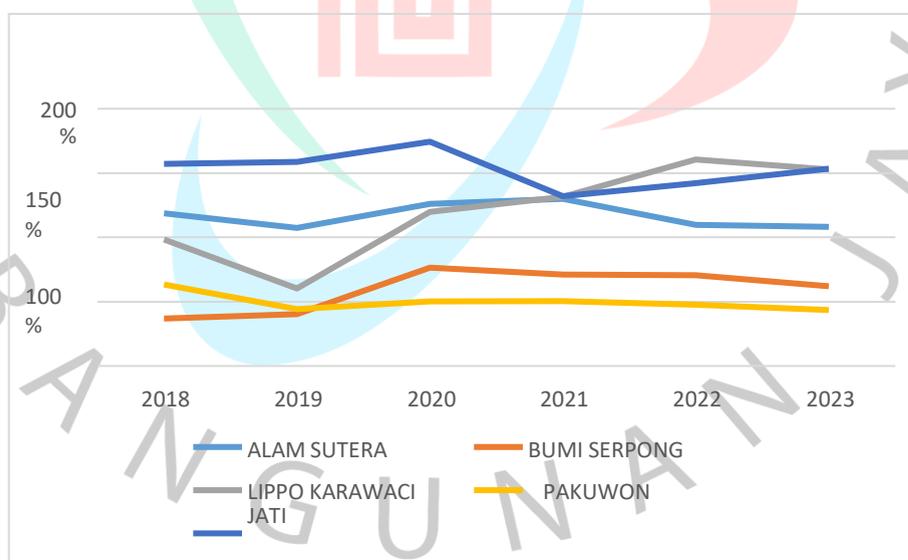
Sumber: Badan Pusat Statistik Indonesia, 2023

Indeks kemahalan konstruksi sendiri merupakan tingkat harga konstruksi pada suatu wilayah. Hal ini mencerminkan semakin tingginya indekskemahalan konstruksi di suatu daerah akan sebanding dengan tingginya biaya operasional perusahaan tersebut (Badan Pusat Statistik, 2023). Tingginya biayaoperasional menjadi suatu tantangan yang harus diatasi untuk perusahaan konstruksi dan *real estate*, Hal ini dapat diatasi dengan menentukan struktur modal yang optimal. Dengan komposisi struktur modal yang optimal diharapkan akan membawa benefit yang lebih baik lagi bagi perusahaan.

Topowijono (2019) menyatakan bisnis *property* dan *real estate*

saat ini dimata masyarakat dinilai sangat menjanjikan karena harga *property* di Indonesia selalu meningkat setiap tahunnya. Kenaikan harga *property* di Indonesia disebabkan oleh pengaruh dari faktor *supply* dan *demand*, inflasi dan tingkat pertumbuhan penduduk. Perkembangan tersebut menyebabkan perusahaan *property* dan *real estate* selalu mengalami kenaikan dan pertumbuhan setiap tahunnya. Kondisi pertumbuhan yang selalu mengalami kenaikan membuat kebutuhan sumber dana perusahaan *property* dan *real estate* akan meningkat. Pengelolaan sumber modal melalui komposisi struktur modal yang baik dan benar akan mempengaruhi berjalannya kegiatan operasional perusahaan.

Sehubungan dengan itu, tentu perusahaan *property* dan *real estate* membutuhkan modal yang relatif tinggi untuk investasi. Hal ini ditunjukkan dengan besarnya perbandingan hutang dengan modal sendiri. Lima perusahaan *property* dan *real estate* memiliki perbandingan hutang dan modal sendiri yang relatif rendah (www.idx.co.id).



Gambar 1.1

Struktur Modal Perusahaan *Property* dan *Real Estate* periode 2018-2022

Sumber: www.idx.co.id, diolah peneliti 2024

Berdasarkan Gambar 1.1 di atas terlihat bahwa PT Pakuwon Jati Tbk memiliki perbandingan hutang dengan modal yang paling rendah, sedangkan PT Summarecon Agung Tbk memiliki perbandingan hutang dengan modal tertinggi. Dalam memenuhi kebutuhan dana, perusahaan perlu mempertimbangkan posisi Struktur Modal perusahaan, agar perusahaan berada dalam kondisi yang optimal, dimana tidak terlalu besar hutang agar beban perusahaan tidak banyak sehingga perusahaan mampu membayar hutang. Namun demikian perusahaan juga tidak baik kalau memiliki hutang yang terlalu rendah karena akan terbatas jumlah dana yang diperoleh akibatnya perusahaan tidak berkembang. Jadi disatu sisi perusahaan membutuhkan modal dari hutang, namun perusahaan perlu memperhatikan jumlah hutang agar tidak membebani perusahaan dalam membayarkan kewajibannya berupa bunga serta cicilan hutang (Yunita, 2019)

- Pengertian struktur modal dapat dikatakan sebagai pembiayaan untuk sumber perusahaan permanen diperoleh dari hutang jangka panjang, saham preferen dan ekuitas memegang saham (Bagus, 2019). Menurut Nengsih (2020) Struktur modal merupakan suatu perbandingan dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan, yang dapat berupa hutang, ekuitas, atau dengan menerbitkan saham. Kegunaan yang dimiliki oleh struktur modal yaitu menjadikan acuan manajemen sebuah perusahaan mengenai pengambilan keputusan modal kerja yang akan digunakan oleh suatu perusahaan. Jika perusahaan semakin berkembang maka skala produksi dan penjualan juga mengalami peningkatan dan menghasilkan laba yang lebih banyak. Rifiana (2021) menyatakan bahwa struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholders' equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang mampu menghasilkan nilai perusahaan yang maksimal dengan biaya modal yang minimal dengan

menggunakan utang secara optimal.

Sungkar (2021) menyatakan Perusahaan membutuhkan modal untuk menjalankan segala kegiatan usahanya sehingga dapat bertahan dan terus berkembang dari tahun ke tahun. Dana dapat diperoleh dari modal sendiri dan hutang, baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang. Perusahaan dengan kinerja yang baik akan mampu mencapai tujuan yang hendak dicapai oleh perusahaan, yaitu memaksimalkan nilai perusahaan atau memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Memaksimalkan nilai perusahaan dapat dilakukan dengan meningkatkan struktur modal perusahaan. Penelitian tentang struktur modal merupakan salah satu topik yang paling menarik dalam manajemen keuangan. Struktur modal dipengaruhi oleh banyak faktor seperti *asset tangibility*, beban pajak, profitabilitas dan lain-lain.

Menurut Rifiana, (2021) Struktur aktiva atau yang biasa disebut *asset tangibility* merupakan salah satu variabel penting dalam menentukan keputusan pendanaan, karena aktiva tetap yang dimiliki oleh suatu perusahaan dapat dijadikan collateral bagi pihak kreditur dalam melakukan pinjaman. Perusahaan yang tidak mempunyai aktiva yang dapat digunakan sebagai *collateral* oleh perusahaan dalam melakukan pinjaman, maka perusahaan tersebut akan cenderung menggunakan hutang dalam jumlah besar. Dengan demikian struktur aktiva akan menjadi penentu seberapa besar hutang yang dapat diperoleh. Perusahaan yang memiliki struktur aktiva yang besar cenderung memiliki risiko kebangkrutan yang rendah dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki struktur aktiva yang sedikit. Dengan besarnya aset diharapkan produktivitas perusahaan juga meningkat (Panjaitan, 2020). *Asset tangibility* merupakan rasio perbandingan aktiva tetap dengan total aktiva. Total aktiva tetap dengan menjumlahkan rekening-rekening aktiva tetap berwujud seperti tanah, gedung, mesin, dan peralatan, kendaraan dan aktiva berwujud lainnya kemudian dikurangi akumulasi penyusutan aktiva

tetap. Total aktiva dengan menjumlah aktiva lancar antara lain kas, investasi jangka panjang pendek, piutang wesel, piutang usaha, persediaan dan biaya dibayar dimuka.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Panjaitan (2020) menyatakan bahwa *asset tangibility* berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Senada dengan Penelitian terdahulu yang dilakukan Ambarwati (2023) dan Rifiana (2021) menyatakan bahwa *asset tangibility* berpengaruh terhadap struktur modal. Namun berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh Martin (2022) dan Yanti (2020) menyatakan bahwa *asset tangibility* tidak berpengaruh terhadap Struktur Modal.

Selain *asset tangibility* faktor lain yang mempengaruhi Struktur modal adalah Beban Pajak. Beban Pajak adalah jumlah agregat pajak kini dan pajak tangguhan yang dihitung dalam perhitungan laba rugi akuntansi pada suatu atau dalam periode berjalan sebagai beban atau penghasilan Septana (2022). Tujuan penting dari sebuah perusahaan adalah untuk menghasilkan laba. Laba yang besar diperoleh dengan cara melakukan kegiatan operasi dengan melalui proses produksi dan perencanaan keuangan yang baik. Banyak hal yang dapat mengurangi besar dari laba itu selain dari adanya biaya operasi yaitu dengan adanya Beban Pajak. Jenis asas dalam pemungutan pajak termasuk Asas domisili (asas tempat tinggal) Negara berhak untuk mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari luar negeri maupun dalam negeri.

Indonesia memberlakukan jenis sistem pemungutan pajak, yaitu *Self Assessment System* dimana dalam melakukan penentuan besar pajaknya yang harus dibayar dilakukan sendiri oleh wajib pajak, dengan arti lain wajib pajak yang menghitung, membayar dan melaporkan besaran pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak ataupun melalui sistem administrasi online yang telah dibuat pemerintah. Hal ini memungkinkan wajib pajak dapat merencanakan pajaknya dengan

melakukan pengumpulan dan penelitian terhadap peraturan perpajakan agar dapat diseleksi jenis tindakan penghematan yang akan dilakukan. Pada umumnya penekanan perencanaan pajak adalah untuk meminimumkan kewajiban pajak. Dalam skema Pembiayaan, hutang akan menimbulkan biaya operasional dalam bentuk bunga yang mempengaruhi tagihan pajak.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Melya (2021) menyatakan bahwa beban pajak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Senada dengan Penelitian terdahulu yang dilakukan Muarif (2023) dan Vanny, (2023) menyatakan bahwa Beban Pajak berpengaruh terhadap struktur modal. Namun berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh Septana, (2022) dan Sungkar (2021) menyatakan bahwa Beban pajak tidak berpengaruh terhadap Struktur Modal

Faktor lain yang mempengaruhi Struktur modal adalah Profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Berdasarkan teori *pecking order*, perusahaan dengan profitabilitas tinggi dan stabilitas penjualan yang baik cenderung tidak memiliki terlalu banyak dana dari pihak luar. Hal ini dikarenakan tingginya profitabilitas yang memungkinkan perolehan laba ditahan juga tinggi pada periode akhir perusahaan yang dapat digunakan untuk pendanaan perusahaan kedepannya. Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh laba hal ini berhubungan dengan total asset atau aktiva, penjualan, maupun ekuitasnya (Natalia, 2020). Profitabilitas yang tinggi mencerminkan kepemilikan dana internal berupa laba ditahan yang lebih banyak dibanding dengan profitabilitas yang rendah. Perusahaan dengan profitabilitas tinggi cenderung menggunakan dana sendiri karena perusahaan mampu membiayai operasional perusahaan dibanding dengan mengambil hutang jangka panjang. Dapat dikatakan pula perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi memiliki strukturmodal

yang kecil Zulkarnain (2020)

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Natalia (2020) menyatakan bahwa Profitabilitas Berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Senada dengan Penelitian terdahulu yang dilakukan Zulkarnain (2020) dan Nengsing (2020) menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal. Namun berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh Vionita (2020) dan Septiani (2020) menyatakan bahwa Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap Struktur Modal .

Risiko bisnis adalah ketidak pastian yang harus dihadapi perusahaan dalam pelaksanaan bisnisnya. Risiko bisnis erat kaitannya dengan perusahaan *property* dan *real estate* karena dalam operasional bisnisnya membutuhkan modal yang relatif tinggi untuk investasi. Risiko bisnis dapat terjadi ketika perusahaan tidak mampu membiayai operasional perusahaan dan dipengaruhi oleh stabilitas pendapatan dan biaya. Risiko bisnis dapat dipahami sebagai potensi terjadinya kerugian yang mungkin terjadi pada suatu entitas bisnis jika tidak dikelola dengan baik. Bagi investor maupun kreditur, risiko bisnis dapat diartikan sebagai kemungkinan bahwa dana yang telah dialokasikan ke suatu perusahaan tidak menghasilkan *return* sesuai dengan apa yang diharapkan. Oleh karena itu, risiko bisnis harus diantisipasi dengan baik agar kinerja perusahaan optimal dan keberlangsungan usaha perusahaan terjaga.

Dari beberapa penelitian terdahulu menunjukkan adanya perbedaan hasil antara satu peneliti dengan peneliti lain sehingga muncul *research gap* atas faktor- faktor yang sebenarnya berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Perbedaan tersebut memotivasi penulis untuk menganalisa lebih lanjut dan melakukan penelitian ulang berdasarkan fenomena yang terjadi dan *research gap* yang ada. Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis memilih judul **“Pengaruh *Asset Tangibility* , Beban Pajak dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Dengan Risiko Bisnis Sebagai Variabel**

Moderasi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2023 ”. Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan bukti empiris seberapa besar pengaruh masing-masing variabel terhadap penghindaran pajak perusahaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka pembahasan akan menitikberatkan pada masalah pokok yaitu:

1. Apakah *Asset Tangibility* berpengaruh terhadap Struktur Modal?
2. Apakah Beban Pajak berpengaruh terhadap Struktur Modal?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Struktur Modal?
4. Apakah Resiko Bisnis dapat memoderasi pengaruh *Asset Tangibility* terhadap Struktur Modal?
5. Apakah Resiko Bisnis dapat memoderasi pengaruh Beban Pajak terhadap Struktur Modal?
6. Apakah Resiko Bisnis dapat memoderasi pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal?
7. Apakah *Asset Tangibility*, Beban Pajak dan Profitabilitas secara bersama-sama berpengaruh terhadap Struktur Modal?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memberikan bukti empiris pengaruh *Asset Tangibility* terhadap Struktur Modal.
2. Untuk mengetahui dan memberikan bukti empiris pengaruh Beban Pajak terhadap Struktur Modal.
3. Untuk mengetahui dan memberikan bukti empiris pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal.
4. Untuk mengetahui dan memberikan bukti empiris Resiko Bisnis dapat memoderasi pengaruh *Asset Tangibility* terhadap Struktur Modal.
5. Untuk mengetahui dan memberikan bukti empiris Resiko Bisnis dapat memoderasi pengaruh Beban Pajak terhadap Struktur Modal.
6. Untuk mengetahui dan memberikan bukti empiris Resiko Bisnis dapat memoderasi pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal.
7. Untuk mengetahui dan memberikan bukti empiris pengaruh *Asset Tangibility*, Beban Pajak dan Profitabilitas secara bersamaan terhadap Struktur Modal.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan melakukan penelitian *asset tangibility* dan beban pajak terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2016-2023 yang diharapkan memberikan manfaat bagi beberapa pihak yaitu :

1.4.1 Manfaat Bagi Perusahaan dan Investor

Penelitian ini diharapkan mampu berkontribusi menjadi sumber referensi untuk penelitian terkait dengan *asset tangibility*, beban pajak dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*. Merupakan wujud dari aplikasi ilmu pengetahuan yang didapat selama perkuliahan

1.4.2 Manfaat Bagi Perusahaan dan Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan membantu perusahaan emiten dalam menentukan *asset tangibility*, beban pajak dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*. Selain itu dapat dijadikan pertimbangan atau pedoman atas gambaran menentukan rencana perusahaan dimasa yang akan datang demi mendapatkan hasil lebih optimal.

1.4.3 Manfaat Bagi Regulator

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam peninjauan kebijakan perusahaan terkait dengan *asset tangibility*, beban pajak dan profitabilitasterhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*.

Untuk mempermudah penyusunan dan pembahasan isi proposal ini. Maka sistematika pembahasan terbagi menjadi 5 (lima) bab dengan urutan sebagaiberikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka pemikiran, hipotesis, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini berisikan landasan teori yang menjelaskan secara singkat mengenai Struktur Modal dan faktor lainnya seperti *Asset Tangibility*, Beban Pajak dan Profitabilitas. Serta referensi penulis dalam melakukan penelitian yang didasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap Struktur Modal.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini membahas metode penelitian yang menguraikan variabel penelitian dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data yang digunakan, metode pengumpulan data dan metode analisis data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan dan menguraikan ruang lingkup perusahaan, sejarah perusahaan, struktur organisasi laporan keuangan perusahaan barang konsumsi sub sektor *property* dan *real estate* di Indonesia tahun 2016- 2023

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang uraian penulis memberikan kesimpulan dari hasil penelitian pada setiap bab nya dan saran-saran untuk penelitian selanjutnya.



