

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian**

Bursa Efek Indonesia adalah lembaga pemerintah yang secara resmi memfasilitasi kegiatan jual beli saham perusahaan yang telah *go public*. Visi dari Bursa Efek Indonesia adalah menjadi penyelenggara perdagangan efek dengan kredibilitas dunia. Sementara misinya adalah memberikan produk dan layanan yang inovatif dalam pasar keuangan yang teratur, wajar, dan mudah diakses oleh seluruh pemangku kepentingan.

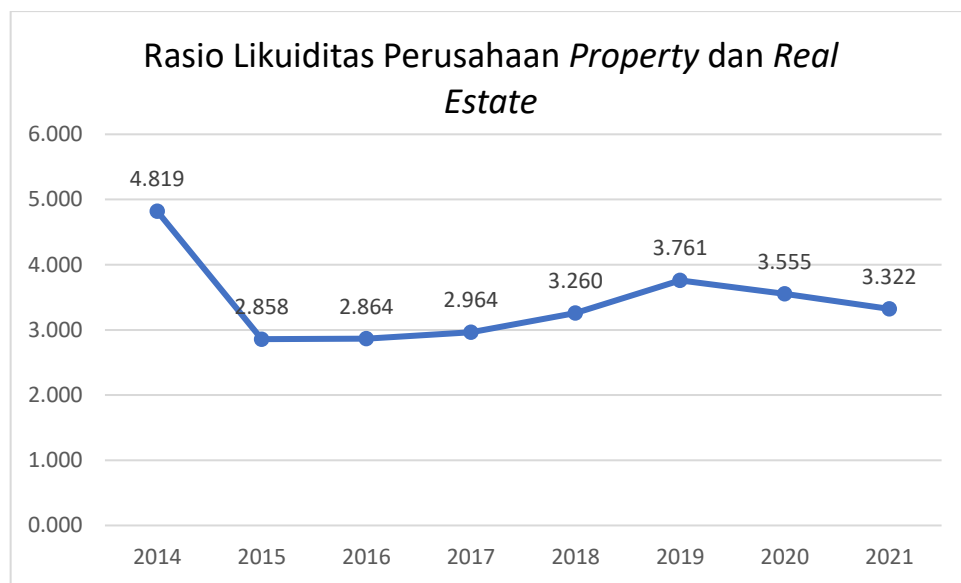
Terdapat dua belas sektor perusahaan yang resmi terdaftar di dalam Bursa Efek Indonesia, yaitu: 1) Sektor Energi, 2) Sektor Barang Baku, 3) Sektor Perindustrian, 4) Sektor Konsumen Primer, 5) Sektor Konsumen Non-Primer, 6) Sektor Kesehatan, 7) Sektor Keuangan, 8) Sektor Properti dan *Real Estate*, 9) Sektor Teknologi, 10) Sektor Infrastruktur, 11) Sektor Transportasi dan Logistik, 12) Sektor Produk Investasi Tercatat. Dari dua belas sektor ini, yang menjadi objek penelitian pada penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2018-2021.

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* adalah jenis usaha yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memberikan fasilitas pembangunan kawasan terpadu dan dinamis. Secara umum, terdapat perbedaan antara *property* dan *real estate* pada fisik dan kepemilikannya. Di dalam SK Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, *property* merupakan tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan bangunan, dengan kata lain *property* adalah industri *real estate* dengan hukum sewa dan kepemilikan. Sedangkan *real estate* lebih mengacu kepada fisik yang diartikan dengan kegiatan penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha industri seperti tanah dan bangunan.

Industri *property* dan *real estate* menghasilkan produk berupa apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran, *real estate* dan sebagainya. Salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting yaitu papan atau tempat tinggal menjadi alasan mengapa bisnis dalam bidang *property* dan *real estate* selalu

berkembang dan bertambah banyak jumlahnya hingga saat ini. Menurut data proyeksi penduduk Indonesia dari Badan Pusat Statistik (BPS) di tahun 2015-2045, diprediksikan jumlah penduduk dengan usia produktif (15-64 tahun) terus meningkat dan mencapai puncak pada tahun 2045 dengan jumlah 208 juta jiwa. Hal ini tentu akan membawa pengaruh positif terhadap industri *property* dan *real estate* di Indonesia.

Pada tahun 2022, sudah tercatat sebanyak 82 perusahaan dalam sektor *property* dan *real estate* yang sahamnya sudah *go public* di Bursa Efek Indonesia. Menurut pengamat properti M.Gali Ade Novran, pencapaian nilai ekonomi sektor *property* dan *real estate* dalam 10 tahun terakhir mencapai Rp324,3 triliun yang mencatat sejarah baru pada sektor ini, dilansir dari laman berita investor.id. Sektor ini merupakan salah satu investasi jangka panjang yang diminati para investor.



**Gambar 1.1 Rasio Likuiditas Perusahaan *Property* dan *Real Estate***

*Sumber: Data diolah (2022)*

Pada gambar 1.1 rasio likuiditas dari perusahaan sektor *property* dan *real estate* menunjukkan adanya penurunan berturut-turut dari 2019 hingga 2021. Hal ini dipicu dengan kondisi penurunan penjualan terutama selama tahun 2020 akibat Covid-19 yang menurunkan daya beli masyarakat. Tetapi, hal ini berbanding terbalik dengan harga produk dari sektor properti yang mengalami kenaikan baik di

negara maju (*advanced economies*) maupun negara berkembang (*emerging market*), dilansir dari laman berita CNBC Indonesia. Kondisi ini mendorong para investor untuk menempatkan kelebihan likuiditasnya pada instrumen non-keuangan terutama properti. Namun demikian, penting bagi perusahaan sektor *property* dan *real estate* untuk memiliki struktur modal yang optimal karena sektor ini banyak melakukan investasi pada aktiva tetap seperti tanah dan gedung. Berdasarkan hal di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti perusahaan sektor *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian ini.

## **1.2. Latar Belakang Penelitian**

Semakin berkembang dan bertumbuhnya perusahaan dalam pasar, maka akan dibutuhkan modal yang besar pula untuk melakukan ekspansi guna mempertahankan eksistensi dan menaikkan pendapatan perusahaan. Struktur modal yang efisien sangat penting bagi perusahaan dalam hal ini, sehingga peran manajemen keuangan dalam menentukan kombinasi *debt* dan *equity* adalah tantangan yang harus dihadapi agar mampu mencapai struktur modal yang optimal untuk mempertahankan kinerja perusahaan.

Struktur Modal merupakan perimbangan atau perbandingan antara modal asing dan modal sendiri (Husnan & Pudjiastuti, 2015). Menurut Sartono (2012), keputusan pendanaan yang dicerminkan melalui struktur modal berkaitan dengan perbandingan besarnya penggunaan hutang oleh perusahaan dengan ekuitas untuk pembiayaan investasi. Masnoon & Anwar (2012) mengatakan bahwa struktur modal yang optimal adalah kombinasi jumlah hutang serta ekuitas yang sedemikian rupa sehingga dapat meminimalisir biaya modal perusahaan. Semakin besar struktur modal maka risiko yang ditanggung akan besar pula. Karena setiap sumber modal memiliki jangka waktu, tingkat risiko dan biaya yang beragam, maka penting bagi manajemen untuk membuat keputusan struktur modal yang tepat di perusahaannya.

Beberapa teori yang melandasi struktur modal diantaranya yaitu *Trade off Theory* dan *Pecking Order Theory* (Ngjeliu, 2018). Menurut *trade off theory*, perusahaan memilih struktur modal yang optimal dengan menetapkan

keseimbangan antara keuntungan yang akan didapatkan dengan biaya yang akan dikeluarkan atas kewajiban yang ditambahkan (Frank & Goyal, 2008).

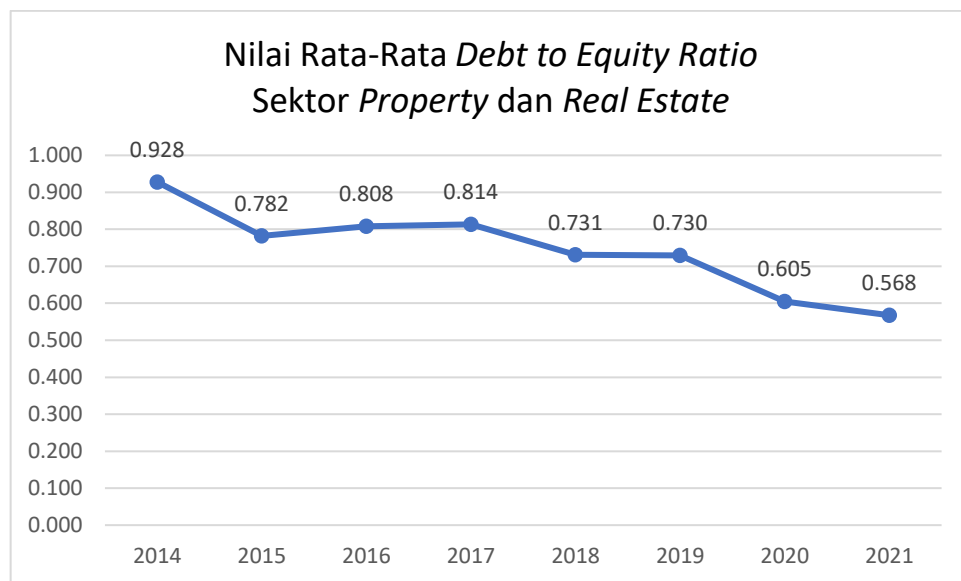
*Pecking order theory* dipopulerkan oleh Myres dan Majluf (1984) yang menyatakan bahwa teori ini paling realistis dalam struktur modal. Perusahaan akan lebih memilih pendanaan atau sumber modal internal seperti laba ditahan dibandingkan pembiayaan yang memiliki biaya lebih besar seperti utang eksternal dan penerbitan saham baru yang bisa memunculkan informasi asimetris. Informasi asimetris terjadi saat salah satu pihak memiliki lebih banyak informasi sehingga mengambil manfaat atas hal tersebut. Manajer keuangan tidak akan memilih solusi penerbitan saham apalagi saat nilai saham perusahaan sedang turun, para investor akan melihat ini sebagai hal yang negatif dan akan menolak saham tersebut sehingga bisa menyebabkan penurunan aset perusahaan (Gherghina et al., 2020).

Penelitian pertama kali mengenai struktur modal dilakukan oleh Modigliani dan Miller pada tahun 1958 yang membuktikan bahwa struktur modal tidak berkaitan dengan nilai perusahaan. Dilakukan penelitian selanjutnya pada tahun 1963 yang mengembangkan preposisi terhadap penyisipan pajak penghasilan sehingga ditemukan bahwa adanya penggunaan utang memberi dampak pada peningkatan nilai perusahaan akibat dari pembayaran bunga utang yang mengurangi jumlah pajak yang ditanggung perusahaan. Hal ini akan memacu perusahaan untuk meningkatkan produktivitas untuk mencapai tingkat keuntungan yang tinggi dibandingkan hanya mengandalkan dana internal.

Teori-teori diatas mendasari dan mendorong para peneliti untuk melakukan eksplorasi dalam menemukan hal-hal apa saja yang dapat membantu perusahaan dalam menyusun keputusan struktur modal perusahaan. Keputusan manajemen keuangan sangat penting dalam menentukan proporsional penggunaan struktur modal dalam perusahaan. Apabila keputusan tidak tepat atau struktur modal tidak optimal akan menurunkan nilai perusahaan dan bisa menyebabkan kebangkrutan. Dengan demikian, manajemen keuangan harus memperhatikan determinan yang mempengaruhi struktur modal.

Struktur modal dapat dihitung dengan rasio solvabilitas atau *leverage*. Salah satu jenis rasio *leverage* adalah rasio utang terhadap ekuitas atau *debt to equity ratio*

(DER). Menurut Hery (2016:162-169), rasio *leverage* dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam memutuskan sumber pendanaan perusahaan atau pembentukan struktur modal, salah satunya adalah rasio utang terhadap ekuitas (DER) yang diukur dengan jumlah utang dibagi dengan jumlah modal. Berikut merupakan data statistik nilai struktur modal yang diproyeksikan menggunakan DER pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* selama periode 2014-2021.



**Gambar 1.2 Nilai Rata-Rata Struktur Modal menggunakan DER pada Sektor *Property* dan *Real Estate* Tahun 2014-2021**

*Sumber: Data diolah (2022)*

Pada gambar 1.2 menunjukkan bahwa nilai rata-rata *debt to equity ratio* (DER) pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* sangat berfluktuatif setiap tahunnya. Diawali dengan nilai rata-rata DER yang tertinggi pada tahun 2014 yakni sebesar 0.928 lalu menurun pada tahun 2015 dengan nilai sebesar 0.782. Selanjutnya, di tahun 2016 nilai rata-rata DER mengalami kenaikan sebesar 0.808 diikuti kenaikan pada tahun 2017 sebesar 0.814. Kemudian pada tahun 2018 nilai rata-rata DER turun menjadi 0.731 diikuti dengan penurunan di tahun 2019 sebesar 0.730. Penurunan berturut-turut terjadi di 2020 dan 2021 dengan nilai rata-rata DER masing-masing sebesar 0.605 dan 0.568. Tahun 2021 merupakan nilai rata-rata DER terendah pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* selama delapan tahun terakhir dan menarik untuk diteliti. Nilai DER yang relatif menurun setiap

tahunnya menandakan bahwa perusahaan sektor *property* dan *real estate* mulai menggunakan modal sendiri dibandingkan menggunakan modal eksternal atau asing.

Dilansir dari laman berita detikfinance.com, suku bunga Bank Indonesia terus mengalami kenaikan, hal ini berarti era suku bunga rendah sudah berakhir dan bunga dalam posisi tren meningkat. Tingginya suku bunga akan mempengaruhi suku bunga kredit di bank. Menurut *managing director* Ciputra Grup Budiarsa Sastrawinata, kenaikan suku bunga tentu akan berdampak pada sektor *property* dan *real estate* (dilansir dari berita Kompas.com). Kenaikan suku bunga acuan akan ditransmisikan terhadap bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang berdampak pada kemampuan daya beli konsumen kelas menengah kebawah. Meskipun demikian, prospek sektor *property* dan *real estate* masih bisa kearah positif dikarenakan kebutuhan dasar papan yang terus meningkat seiring kenaikan jumlah penduduk di Indonesia.

Seiring dengan pendapat Modigliani dan Miller mengenai dampak positif dari utang bagi perusahaan seperti bunga dari utang akan mengurangi beban pajak perusahaan (Gherghina et al., 2020). Para manajer keuangan harus bisa menentukan proporsional yang tepat untuk menentukan struktur modal yang optimal. Bagaimana penggunaan modal sendiri dan modal eksternal untuk memenuhi aktivitas investasi perusahaan. Semakin besar struktur modal maka risiko yang ditanggung akan besar pula. Karena setiap sumber modal memiliki jangka waktu, tingkat risiko dan biaya yang beragam, maka penting bagi manajemen untuk membuat keputusan struktur modal yang tepat di perusahaannya.

Dengan perkembangan persaingan serta inovasi yang berkelanjutan, menuntut sebuah perusahaan untuk terus melakukan perluasan dan pengembangan usahanya agar mampu bertahan dan bersaing dipasar. Hal ini mendorong manajemen untuk mengumpulkan dan mengelola dana yang besar agar dapat memenuhi kebutuhan tersebut. Dalam persaingan antar perusahaan, mengelola struktur modal diharapkan dapat mensejahterakan pemegang saham dan karyawannya (Zuhro & Suwitho, 2016).

Penelitian-penelitian terdahulu telah banyak dilakukan di beberapa negara seperti China, India, Malaysia, Eropa Indonesia dan berbagai negara lainnya.

Penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti Indonesia seperti Febriani & Kristanti (2020) yang meneliti variabel profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, struktur aset, *non-debt tax shield* dan risiko bisnis. Septiani & Lestari (2020) meneliti *tangible asset*, profitabilitas dan risiko bisnis. Gusni (2020) meneliti variabel likuiditas, *growth opportunity*, *tangibility*, *non-debt tax shield* dan risiko bisnis. Mustikaweni & Aisjah (2019) meneliti variabel profitabilitas, *asset tangibility*, ukuran perusahaan, *growth opportunity* dan *non-debt tax shield*. Wulandari & Artini (2019) meneliti variabel *non-debt tax shield*, ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan. Kurniawan & Kurnia (2019) meneliti variabel kinerja keuangan, ukuran perusahaan dan risiko bisnis terhadap struktur modal. Dewiningrat & Mustanda (2018) meneliti variabel likuiditas, profitabilitas, pertumbuhan penjualan dan struktur aset.

Penelitian terdahulu terhadap struktur modal juga dilakukan di luar negeri seperti Sikveland et al. (2022) meneliti variabel *profitability*, pertumbuhan, struktur aset, *non-debt tax shield*, *firm size* dan *clustering*. Iyoha et al. (2022) meneliti variabel *profitability*, *firm size*, *growth tax shield* dan *asset tangibility*. Haron et al. (2021) meneliti variabel *non-debt tax shield*, *firm size*, risiko bisnis, *tangibility*, likuiditas, profitabilitas, pertumbuhan, *age*, *share price performance*, *ownership concentration*, *industry munificence*, *industry dynamism*, dan *industry concentration*. Kahya et al. (2020) meneliti variabel profitabilitas, *leverage*, likuiditas, *size*, *market valuation* dan *distance from bankruptcy*. Rani et al. (2019) meneliti variabel profitabilitas, *size*, *non-debt tax shield*, *the collateral value of asset*, pertumbuhan, *uniqueness*, rasio dividen, *cost of debt*, likuiditas, *tax rate*, *debt serving capacity*, *age* dan *business group affiliation*.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang telah dilakukan di beberapa negara, penulis menemukan hasil variabel yang berbeda antara penelitian satu dengan penelitian lainnya. Variabel yang mengalami inkonsistensi hasil adalah *asset tangibility*, likuiditas, *non-debt tax shield* (NDTS), *business risk*, *growth* dan *firm size*. Dengan adanya inkonsistensi hasil, penulis akan meneliti kembali variabel-variabel independen yang mempengaruhi struktur modal tersebut.

*Asset tangibility* atau aset berwujud adalah aset yang dimiliki dengan kegunaan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa dan diharapkan dapat digunakan dalam periode lebih dari satu tahun (Kieso et al., 2017). Aset Berwujud dihitung dengan perbandingan antara aset tetap berwujud (minus aset tidak berwujud) dengan total aset. *Asset tangibility* dapat dijadikan jaminan bagi kreditur, sehingga hal ini mempermudah perusahaan dengan aset berwujud yang besar maka hutang yang akan diperoleh akan lebih besar sehingga apabila perusahaan dengan *asset tangibility* besar membutuhkan dana cukup besar dan tidak dapat dipenuhi oleh pendanaan internal maka dapat memilih hutang sebagai alternatif pendanaan (Muhammad & Mukhibad, 2021). Berdasarkan hasil penelitian Septiani & Lestari (2020) menunjukkan bahwa *asset tangibility* berpengaruh positif dan signifikan, hasil tersebut sama dengan hasil penelitian Iyoha et al. (2022). Tetapi hasil tersebut bertolak belakang terhadap penelitian yang menyatakan bahwa *asset tangibility* tidak berpengaruh terhadap struktur modal Gusni (2020).

Kebijakan hutang yang diambil perusahaan berkaitan dengan kemampuan perusahaan dalam mengembalikan hutangnya. Semakin tinggi likuiditas perusahaan maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Hal ini sejalan dengan penelitian yang menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal Dewiningrat & Mustanda, (2018) dan Kahya et al. (2020). Tetapi pada Rani et al. (2019) likuiditas tidak mempengaruhi struktur modal.

Non-debt tax shield (NDTS) adalah penghematan pajak sebagai akibat dari pembebanan depresiasi aktiva berwujud yang dapat mempengaruhi struktur modal perusahaan. Penelitian terdahulu yang meneliti NDTS pada struktur modal adalah penelitian Mustikaweni & Aisjah (2019), Gusni (2020), dan Rani et al. (2019) yang menunjukkan NDTS memengaruhi struktur modal secara positif dan signifikan. Tetapi pada penelitian Febriani & Kristanti (2020) NDTS secara simultan mempengaruhi struktur modal tetapi secara parsial tidak mempengaruhi struktur modal. Wulandari & Artini (2019) dalam penelitiannya menemukan NDTS tidak berpengaruh pada struktur modal.



*Business risk* atau risiko bisnis adalah risiko dimana suatu perusahaan tidak bisa menutup biaya operasionalnya (Nasution,2017). Semakin besar pengaruh operasional pada perusahaan dengan menggunakan biaya tetap akan semakin tinggi risiko bisnisnya. Risiko bisnis dapat meningkat apabila suatu perusahaan tersebut menggunakan hutang terlalu tinggi. Pada penelitian ini, risiko bisnis diukur dengan *degree of operating leverage* (DOL). Penelitian Kurniawan & Kurnia (2019) menemukan bahwa risiko bisnis berpengaruh terhadap struktur modal. Tetapi pada penelitian lainnya menunjukkan bahwa risiko bisnis tidak berpengaruh pada struktur modal (Haron et al. (2021), Febriani & Kristanti (2020) dan Septiani & Lestari (2020).

*Growth* atau pertumbuhan perusahaan adalah peningkatan ataupun penurunan dari total aset yang dimiliki perusahaan (Rubiyana & Kristanti, 2020). Menurut penelitian sebelumnya, pertumbuhan perusahaan mempengaruhi struktur modal Dewiningrat & Mustanda (2018), Wulandari & Artini (2019) dan Haron et al. (2021). Penelitian lain menemukan pertumbuhan perusahaan tidak signifikan terhadap struktur modal Gusni (2020) dan Rani et al. (2019),

*Firm size* atau ukuran perusahaan menunjukkan skala besar kecilnya suatu perusahaan. Perusahaan besar lebih memilih menggunakan sumber pendanaan eksternal karena lebih memiliki peluang untuk memiliki akses ke pasar modal. Sehingga, ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Penelitian sebelumnya Wulandari & Artini (2019) dan Kurniawan & Kurnia (2019) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal. Tetapi pada penelitian Haron et al. (2021) ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Metode pengujian menggunakan *generalized method of moments* (GMM) yang dikenalkan oleh Hansen pada 1982. Dimana metode ini dapat mengetahui pengaruh struktur modal pada variabel yang diteliti. Hubungan yang terjadi antara variabel dengan *error term* disebut sebagai endogenitas. Arellano & Bond (1991) mengemukakan pengembangan metode GMM menggunakan teknik estimasi untuk menghindari endogenitas dan permasalahan autokorelasi. Menurut Verbeek (2014) penggunaan GMM memberikan keuntungan bagi penelitian, antara lain; (1) GMM

tidak memerlukan syarat distribusi seperti asumsi normalitas, (2) GMM dapat menangani isu heterokedastisitas dan (3) memberikan kemudahan dalam penentuan variabel yang sesuai untuk menangani endogenitas.

Akibat dari endogenitas adalah estimator yang diperoleh menjadi bias dan tidak konsisten, sekalipun dengan peningkatan jumlah sampel. Menurut Clark & Drew A (2015) penggunaan GMM dapat membantu permasalahan endogenitas yang terjadi. Hal ini juga didukung dengan penelitian oleh Nguyen (2022), Iyoha et al. (2022), Chua et al. (2022), Haron et al. (2021), Enjolras et al. (2021) dan Rani et al. (2019) dalam penelitiannya meneliti determinan yang mempengaruhi struktur modal menggunakan GMM untuk mengurangi permasalahan endogenitas. Penelitian ini akan mengadopsi GMM sebagai metode pengujian untuk mengetahui pengaruh struktur modal pada faktor-faktor yang dinilai dapat mempengaruhinya.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, masih ditemukan inkonsistensi yang menjadi perbedaan dalam hasil penelitian pada faktor-faktor yang dinilai dapat mempengaruhi struktur modal. Bekenan dengan hal ini, maka masih relevan untuk melakukan penelitian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal dengan judul: **“Analisis Determinan Struktur Modal Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2021”**

### **1.3. Perumusan Masalah**

Tantangan yang dihadapi para manajer keuangan adalah membuat keputusan pendanaan yang tepat bagi perusahaan. Keputusan pendanaan yang baik akan menghasilkan struktur modal optimal dimana proposional antara modal sendiri dan modal eksternal dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Selama tahun 2014-2021, fenomena yang terjadi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* adalah tingakt *debt to equity ratio* (DER) relatif menurun. Penurunan ini menunjukkan bahwa perusahaan *property* dan *real estate* cenderung menggunakan modal sendiri dalam pembiayaan perusahaan. Dominasi dari modal internal dalam perusahaan belum tentu akan menghasilkan struktur modal yang optimal.

Dalam menyusun struktur modal yang optimal, penting bagi perusahaan untuk mempertimbangkan faktor apa saja yang dapat mempengaruhi struktur modal.

Terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, namun masih ditemukan inkonsistensi dalam hasil penelitian satu dengan penelitian lainnya. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian kembali mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal diantaranya *asset tangibility*, likuiditas, *non-debt tax shield* (NDTS), *business risk*, *growth* dan *firm size*.

Berdasarkan faktor-faktor yang mengalami inkonsistensi pada hasil penelitian sebelumnya, maka dapat dirumuskan pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana *asset tangibility*, likuiditas, *non-debt tax shield* (NDTS), *business risk*, *growth*, *firm size* dan struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?
2. Apakah *asset tangibility*, likuiditas, *non-debt tax shield* (NDTS), *business risk*, *growth*, dan *firm size* secara simultan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial antara variabel *asset tangibility* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?
4. Apakah terdapat pengaruh secara parsial antara variabel likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?
5. Apakah terdapat pengaruh secara parsial antara variabel *non-debt tax shield* (NDTS) terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?
6. Apakah terdapat pengaruh secara parsial antara variabel *business risk* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?
7. Apakah terdapat pengaruh secara parsial antara variabel *growth* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?

8. Apakah terdapat pengaruh secara parsial antara variabel *firm size* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dibuat sebelumnya, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai meliputi:

1. Untuk mengetahui *asset tangibility*, likuiditas, *non-debt tax shield* (NDTS), *business risk*, *growth*, *firm size* dan struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.
2. Untuk mengetahui *asset tangibility*, likuiditas, *non-debt tax shield* (NDTS), *business risk*, *growth*, dan *firm size* secara simultan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial antara variabel *asset tangibility* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial antara variabel likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.
5. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial antara variabel *non-debt tax shield* (NDTS) terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.
6. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial antara variabel *business risk* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.
7. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial antara variabel *growth* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.

8. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial antara variabel *firm size* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2014-2021.

## **1.5. Manfaat Penelitian**

### **1.5.1. Aspek Teoritis**

- a. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan kontribusi yang lebih luas tentang pengaruh *Asset Tangibility*, Likuiditas, *Non-Debt Tax Shield (NDTS)*, *Business Risk*, *Growth*, *Firm Size* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2021.

- b. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan ataupun referensi dalam melakukan penelitian di kemudian hari yang serupa dengan penelitian ini.

### **1.5.2. Aspek Praktis**

- a. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan dalam membuat keputusan pendanaan dan bahan evaluasi terhadap struktur modal oleh perusahaan.

- b. Investor

Penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan acuan tambahan bagi investor dalam pertimbangan mengambil keputusan melakukan pendanaan perusahaan terhadap faktor-faktor terkait yang mempengaruhinya.