

ZONE

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal di Perusahaan Properti dan Real Estate

Ratna Palupi - PURBALINGGA.ZONE.CO.ID

Apr 16, 2022 - 10:33



Ilustrasi Foto: Perusahaan Property dan Real Estate yang tercatat di BEI (FOTO: Internet www.belajarcuan.com, www.idx.co.id)

PURBALINGGA - Di zaman globalisasi saat ini, banyak perusahaan yang telah melakukan pengembangan usaha dalam rangka memperluas kegiatan bisnisnya. Tak terkecuali perusahaan pada sektor properti dan real estate. Perusahaan yang berfokus pada penjualan maupun pembangunan tanah dan bangunan ini telah menarik minat masyarakat untuk menginvestasikan dananya pada sektor ini. Hal ini disinyalir pertumbuhan penduduk yang terus bertambah diikuti kebutuhan papan yang turut meningkat sehingga menyebabkan nilai jual perusahaan menjadi tinggi.

Dalam menjalankan kegiatan bisnisnya, pemenuhan aset industri besar seperti ini membutuhkan kombinasi dana yang tidak hanya berasal dari dana internal, namun juga dana eksternal. Kombinasi tersebut dapat ditetapkan melalui struktur modal.

Menurut Brigham dan Houston (2016), struktur modal adalah kebijakan perusahaan dalam menentukan besaran hutang, saham preferen, atau ekuitas biasa dalam mendanai aset perusahaan. Penetapan struktur modal yang optimal akan membantu perusahaan dalam pengoptimalan sumber dana sehingga biaya modal yang dikeluarkan dapat ditekan seminimal mungkin.

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal diantaranya pertumbuhan aset, non-debt tax shield, umur perusahaan dan profitabilitas. Dimana, pertumbuhan aset mencerminkan kekayaan aset dari waktu ke waktu. Non-debt tax shield merupakan penghematan pajak bukan dengan hutang, melainkan melalui depresiasi. Umur perusahaan menentukan tua mudanya perusahaan, dan profitabilitas kemampuan perusahaan dalam mendapat keuntungan dari aset yang dimiliki.

Melalui analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik, uji regresi linier berganda, uji T, dan uji F pada perusahaan properti dan real estate di Indonesia yang tercatat di BEI periode 2017-2020, ditemukan hasil bahwa pertumbuhan aset dan non-debt tax shield tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Sedangkan umur perusahaan dan profitabilitas memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal.

Pertumbuhan aset ternyata tidak dibarengi oleh kenaikan laba perusahaan, sehingga naik turunnya aset perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Begitu juga dengan non-debt tax shield yang tidak berpengaruh terhadap struktur modal karena manfaat keringanan pajak yang diperoleh dari depresiasi tidak bisa menggantikan manfaat yang diperoleh ketika perusahaan berhutang. Kedua hasil tersebut menjadi tidak relevan dengan teori trade off dan teori pecking order.

Penemuan hasil untuk umur perusahaan menyatakan semakin lama umur perusahaan akan menggunakan dana internal daripada dana eksternal karena sudah mencukupi kebutuhan, sehingga hutang semakin berkurang. Sedangkan untuk hasil profitabilitas menyatakan semakin profit perusahaan akan menggunakan dana internal berupa laba ditahan untuk menghindari ketergantungan pada pihak eksternal. Kedua hasil ini sesuai dengan teori pecking order yang meletakkan dana internal sebagai hierarki teratas dalam pemenuhan aset perusahaan.

Berdasar analisis hasil yang ditemukan, harapan bagi investor dan manajer perusahaan supaya menjadi pertimbangan pengambilan keputusan sebelum menetapkan besaran proporsi dana untuk pemenuhan aset perusahaan. Dengan mempertimbangkan umur perusahaan dan profitabilitas, diharapkan mampu menciptakan struktur modal yang optimal sesuai dengan kebutuhan dan tujuan perusahaan dimasa mendatang. (Afina Wijaya Dewanti/RP)