

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Kondisi Perekonomian global yang masih terus berkembang pada saat ini telah banyak membawa banyak perubahan pada perekonomian nasional, ditandai dengan semakin ketatnya persaingan dunia usaha antar perusahaan, baik di sektor industri maupun jasa, dalam menghadapi persaingan tersebut perusahaan dituntut untuk mempunyai keunggulan bersaing yang baik dalam segala hal (Laksana & Widyawati, 2016).

Saat membuat rencana bisnis, hal terpenting yang dapat dilakukan oleh seorang pembisnis adalah memilih sumber pendanaan yang akan digunakan untuk mendanai bisnisnya apakah mungkin untuk bisnisnya atau tidak, bisnis sering kali membutuhkan modal untuk membuka bisnis baru ataupun untuk mengembangkan bisnisnya, perusahaan besar dan kecil tidak terlepas dari pentingnya pembiayaan (Ibrahim & Sitohang, 2019).

Perusahaan kemungkinan besar akan menggunakan sumber pembiayaan eksternal karena tidak mungkin hanya menggunakan pembiayaan internal untuk memenuhi semua kebutuhan pembiayaan operasional perusahaan, perusahaan pasti akan menggunakan sumber pembiayaan internal dan eksternal penting bagi perusahaan untuk memadukan dengan baik sumber pembiayaan yang tersedia untuk

operasionalnya guna menciptakan struktur permodalan perusahaan yang baik (Septiani & Suryana, 2018).

Struktur modal yaitu keputusan keuangan yang berkaitan dengan pendanaan suatu usaha yang optimal (Ibrahim & Sitohang, 2019). Struktur modal dapat diukur dengan debt-to-equity ratio (DER), yaitu rasio antara total hutang dan ekuitas (Laksana & Widyawati, 2016). Struktur modal menentukan penggunaan hutang perusahaan untuk pembiayaan kegiatan operasi perusahaan (Israel, Mangantar, & Saerang, 2018).

Struktur modal sangat penting karena struktur modal perusahaan merupakan gambaran keadaan keuangan masing-masing perusahaan, struktur modal dapat mempengaruhi modal investor yang ditanamkan pada perusahaan dan saham menerima informasi tentang laporan perusahaan dalam bentuk laporan keuangan yang disampaikan setiap tahun (Cahyani & Isbanah, 2019).

Ada beberapa hal yang mempengaruhi struktur modal yaitu ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham. Ukuran perusahaan merupakan gambaran perusahaan yang mencerminkan keberhasilan perusahaan, yang dapat dilihat dari total aset yang dimiliki perusahaan (Maha Dewi & Sudiartha, 2017). Masih menurut Maha Dewi & Sudiartha (2017) menyatakan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, maka semakin tinggi pula rasio hutang yang digunakan untuk meningkatkan prospek perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan skala perusahaan yang dilihat dari total aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan, ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang penting dalam penggunaan struktur modal perusahaan (Novyarni & Wati, 2018). Meningkatnya ukuran perusahaan maka akan diikuti pula dengan peningkatan struktur modal, karena ukuran perusahaan yang besar merupakan sinyal yang positif bagi pihak luar untuk memberikan tambahan modal sehingga modal menjadi besar (Lianto, 2020).

Ukuran perusahaan dianggap mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah bagi perusahaan untuk memperoleh sumber dana yang dapat digunakan untuk memenuhi tujuan perusahaan, Disisi lain dapat menimbulkan hutang yang besar karena perusahaan tidak terlalu mengambil resiko dalam memenuhi kewajibannya (Indriyani, 2017).

Pada penelitian terdahulu mengatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal (Lianto, 2020). Hal ini telah dibuktikan oleh (Andika & Fitria, 2016) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. berbeda dengan penelitian (Mariani, 2021) bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Lalu ada Aset atau Struktur Aset ialah segala sumber daya atau harta yang dimiliki perusahaan untuk digunakan dalam operasional (Novyarni & Wati, 2018). Semakin tinggi Struktur Aset maka semakin tinggi struktur Modalnya (Andika & Sedana, 2019).

Struktur Aset yang digunakan untuk membandingkan jumlah aset tetap dengan total aset perusahaan menggambarkan jumlah aset yang dapat dijadikan jaminan, struktur aset dapat digunakan untuk menentukan berapa besar hutang jangka panjang yang bisa di ambil, hal ini tentu akan berpengaruh terhadap penentuan besarnya struktur modal (Setiawati & Veronica, 2020).

Penelitian terdahulu menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh positif terhadap struktur modal yang memiliki arti semakin besar struktur aset perusahaan maka semakin besar pula struktur modal perusahaan (Dharmadi & Dwija Putri, 2018). Sedangkan menurut (Andika & Fitria, 2016) yang menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh negatif terhadap struktur modal, lalu menurut (Santika & Sudiyatno, 2011) yang menyatakan bahwa Struktur Aset adalah positif tetapi tidak signifikan terhadap struktur Modal.

Selanjutnya yang mempengaruhi struktur modal adalah Kepemilikan institusi memiliki kekuatan lebih dari pemegang saham lain dalam grup untuk memilih proyek berisiko dengan harapan pengembalian yang tinggi, pemilik saham institusional lebih menyukai tingkat hutang yang tinggi

karena mengurangi pajak perusahaan, jika jumlah modal yang diinvestasikan oleh pemegang saham institusi kecil (Prasetyo & Hadiprajitno, 2019). Semakin tinggi kepemilikan institusional maka semakin tinggi struktur modal (Miraza & Muniruddin, 2017).

Masi menurut Prasetyo & Hadiprajitno (2019) manajemen akan berusaha mencari sumber hutang yang lebih banyak karena pemegang saham mengendalikan arus kas perusahaan, yang juga akan mencegah manajer menggunakan dana tersebut, meskipun risiko kebangkrutan tinggi pemegang saham institusi mendiversifikasi investasi mereka untuk mengelola risiko ini.

Penelitian terdahulu menurut (Thesarani, 2017) menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal. (Cahyani & Isbanah, 2019) mengemukakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh yang signifikan terhadap struktur modal.

Berikut ini data Ukuran perusahaan, struktur aset, kepemilikan saham dan struktur modal yang di kutip dari idx.com, disini di ambil 6 perusahaan dari yang tercatat yang terdapat di bursa efek indonesia sektor properti periode 2017-2021.

**Tabel 1. 1**  
**Ukuran Perusahaan, Struktur Aset, Kepemilikan Saham dan Struktur**  
**Modal Sektor Properti di BEI Periode 2017 - 2021**

Nama Perusahaan	Tahun	Ukuran Perusahaan (X)		Struktur Aset (%)		Kepemilikan Saham (%)		Struktur modal (%)	
PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	2017	31,459		60,91		0,61		57,38	
	2018	31,584	↑	59,79	↓	0,60	↓	72,03	
	2019	31,628	↑	55,45	↓	0,60		62,29	
	2020	31,740	↑	53,40	↓	0,65	↑	76,56	
	2021	31,750	↑	53,80	↑	0,65		71,25	
PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	2017	24,083		67,24		0,76		150,41	
	2018	24,110	↑	72,03	↑	0,76		143,91	
	2019	24,106	↓	72,26	↑	0,80	↑	129,51	
	2020	24,137	↑	61,58	↓	0,83	↑	167,64	
	2021	24,111	↓	59,61	↓	0,83		180,95	
PT Summarecom Agung Tbk (SMRA)	2017	23,799		57,72		0,40		159,32	
	2018	23,872	↑	54,90	↓	0,40		157,15	
	2019	23,896	↑	43,77	↓	0,38	↓	158,40	
	2020	23,939	↑	52,30	↑	0,40	↑	174,31	
	2021	23,985	↑	49,89	↓	0,30	↓	131,96	
PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)	2017	23,755		5,84		0,47		141,80	
	2018	23,763	↑	9,66	↑	0,47		118,72	
	2019	23,809	↑	7,09	↓	0,47		126,15	
	2020	23,779	↓	8,25	↑	0,40	↓	107,29	
	2021	23,811	↑	6,21	↓	0,45	↑	130,01	
PT PP Properti Tbk (PPRO)	2017	30,162		43,42		0,65		151,19	
	2018	30,433	↑	36,80	↓	0,65		183,16	
	2019	30,606	↑	35,23	↓	0,65		219,75	
	2020	30,549	↓	54,40	↑	0,65		84,67	
	2021	30,680	↑	36,60	↓	0,65		98,98	
PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)	2017	29,990		57,93		0,89		26,88	
	2018	30,168	↑	55,19	↓	0,89		34,29	
	2019	30,255	↑	51,23	↓	0,89		30,19	
	2020	30,252	↓	55,84	↑	0,89		33,14	
	2021	30,359	↑	48,24	↓	0,89		39,66	

Sumber tabel : idx.com, data diolah tahun 2022

Keterangan :

- : GAP Empiris X<sub>1</sub> Terhadap Y
- : GAP Empiris X<sub>2</sub> Terhadap Y
- : GAP Empiris X<sub>2</sub> Terhadap Y

Berdasarkan tabel 1.1 Diatas, pada tahun 2018 hingga 2020 terjadi penurunan Struktur Modal (DER) yang terjadi pada Sektor Properti. Menurut (Kontan.co.id) sepanjang tahun 2018 kinerja sektor properti belum mendapat sentimen kuat untuk bertumbuh. Sektor Tersebut menunjukkan ukuran perusahaan dan struktur aset mengalami kenaikan namun struktur modal perusahaan mengalami penurunan.

Secara umum, penjualan properti dinilai belum dapat bertumbuh signifikan di tahun 2019. Hal tersebut di disebabkan karena harga lahan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, sehingga mengakibatkan persediaan mengalami keterbatasan dan bahan baku ikut serta mengalami kenaikan (Kontan.co.id).

Pada tahun 2020 akibat pandemik Covid-19, Penurunan tersebut berdampak sektor properti. Sebagian besar harga properti seperti rumah, apartemen, mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya ke hati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran di tengah pandemi (kemenkeu.go.id).

turunnya struktur modal berdampak pada turunnya permintaan tetapi pada saat yang sama ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham mengalami kenaikan. Sehingga apabila dilihat dari teori yang ada, dijelaskan bahwa ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham mengalami peningkatan maka struktur modal pun harus meningkat.

Sementara di tahun 2021 sektor properti mengalami kenaikan struktur modal. pada tahun tersebut menunjukkan masih adanya pergerakan harga properti yang positif di tengah pandemi, dan menunjukkan terus meningkatnya permintaan akan properti, namun ukuran perusahaan dan Struktur Aset dan kepemilikan saham mengalami penurunan (Kemenkeu.go.id). Turunya ukuran perusahaan mengakibatkan para investor akan ragu untuk melakukan investasi pada sektor properti.

Berdasarkan latar belakang peneliti memiliki ketertarikan untuk meneliti dan memutuskan untuk mengambil judul **UKURAN PERUSAHAAN, STRUKTUR ASET DAN KEPEMILIKAN SAHAM BERPENGARUH TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017 – 2021.**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, amak dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Adanya kenaikan performa Ukuran Perusahaan, Struktr Aset dan Kepemilikan Saham namun tidak di ikuti dengan peningkatan Struktur Modal.
2. Adanya kenaikan Struktur Modal pada tahun 2021 dengan tidak diikuti kenaikan Ukuran Perusahaan, Struktur Aset dan Kepemilikan saham.
3. Terdapat perbedaan *gap* antara teori dengan data empiris penelitian.



### **1.3 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perkembangan Ukuran Perusahaan pada perusahaan sektor Properti yang terdaftar di BEI tahun 2017-2021.
2. Bagaimana perkembangan struktur aset pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 – 2021.
3. Bagaimana perkembangan kepemilikan saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 -2021.
4. Bagaimana perkembangan Struktur modal pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 – 2021.
5. Seberapa besar pengaruh ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham terhadap struktur modal secara parsial dan simultan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 – 2021.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan untuk :

1. Mengetahui perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 -2021.
2. Mengetahui perkembangan struktur aset pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 -2021.
3. Mengetahui perkembangan kepemilikan saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 -2021.

4. Mengetahui perkembangan struktur modal pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 -2021.
5. Mengetahui besarnya pengaruh ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham terhadap Struktur Modal secara parsial dan simultan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2017 -2021.

## **1.5 Kegunaan Penelitian**

### **1.5.1 Kegunaan Praktis**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh perusahaan yang terkait dan sebagai informasi bahan masukan yang berhubungan dengan pembahasan ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham terhadap struktur modal.

### **1.5.2 Kegunaan Akademis**

#### **1. Bagi pengembangan Ilmu**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi wawasan dan pengetahuan khususnya mengenai ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham pengaruhnya terhadap struktur modal, sehingga dapat pengembangan dari manajmene keuangan.

#### **2. Bagi Peneliti Selanjutnya**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan menjadi refensi yang diperlukan mengenai topik penelitian yang sama dalam bidang

ukuran perusahaan, struktur aset dan kepemilikan saham terhadap struktur modal.

## 1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian

### 1.6.1 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di 6 perusahaan sektor Properti yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2017 -2021.

Lokasi penelitiannya di beberapa perusahaan yang diteliti, diantaranya sebagai berikut :

**Tabel 1. 2**  
**Lokasi Penelitian**

Nama Perusahaan	Alamat Perusahaan
PT. Bumi serpong damai Tbk. (BSDE)	Jl. Jendral Sudirman, kav 32 Jakarta – 10220 Indonesia
PT. Agung Podomoro Tbk. (APLN)	Jl. MH Thamrin kav 8-10 Jakarta 10230 – Indonesia
PT. Summarecom Agung Tbk. (SMRA)	Plaza Summareco. Jl. Perintis Kemerdekaan No. 42. Jakarta Timur 13210
PT. Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI)	Wisma Argo Manunggal, lt. 18. Jl.Jend. Gatot Subroto kav.22
PT. PP Properti Tbk. (PPRO)	Jl.Letjend. TB Simatupang No. 57 Jakarta
PT. Duta Pertiwi Tbk. (DUTI)	Jl. Jendral Sudirman, kav 31 Jakarta - 10220

Sumber : Annual Report, 2022

Pengambilan data diperoleh melalui *Indonesian Stock Exchange* (IDX) Kota Bandung yang beralamatkan di jalan PH. H. Mustofa No.33 Bandung, Jawa Barat telepon : (022) 20524208 email : [kantorperwakilan.jawabarat@idx.co.id](mailto:kantorperwakilan.jawabarat@idx.co.id). Dan data didapat juga melalui

website *Indonesian Stock Exchange* (IDX) yaitu [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) dan [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

### 1.6.2 Waktu Penelitian

**Tabel 1. 3**  
**Waktu Penelitian**

No.	Kegiatan Penelitian	Maret				April				Mei				Juni				juli				Agustus					
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
1.	Survei Penelitian																										
2.	melakukan Penelitian																										
3.	mencari data																										
4.	Membuat proposal																										
5.	Seminar																										
6.	Revisi																										
7.	Penelitian Lapangan																										
8.	Bimbingan																										
9.	Sidang																										