

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Property adalah harta berupa tanah dan gedung beserta sarana yang merupakan sebuah elemen yang tidak dapat dipisahkan dari tanah dan gedung. Sedangkan *real estete* adalah properti yang terdiri dari tanah, bangunan di atasnya. Perkembangan industri *property* dan *real estate* meningkat setiap tahunnya karena kebutuhan akan papan atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, sedangkan pertumbuhan penduduk setiap tahun selalu mengalami peningkatan. Dalam pemerintahan Jokowi sedang menggagas sebuah program pembangunan prasarana untuk mendukung perekonomian di Indonesia. Pemerintah memprioritaskan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk mendapatkan tempat tinggal. Dengan meningkatkan investasi di bidang properti merupakan salah satu cara yang efektif untuk mendorong kemajuan bangunan tempat tinggal bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah di Indonesia. Hal ini mendorong persaingan yang semakin ketat antar perusahaan di bidang *property* dan *real estate* (Nafilah, 2019).

Dengan adanya *booming* bisnis investasi yang ada di kalangan masyarakat Indonesia saat ini adalah menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau properti yang mengakibatkan industri sektor properti dan *real estate* terus berkembang pesat dan semakin banyak perusahaan yang ikut andil dalam pemanfaatan peluang ini. Dengan jumlah penduduk Indonesia yang sangat banyak, membutuhkan tempat tinggal yang harus dipenuhi. Ini merupakan peluang bisnis yang sangat baik, oleh karena itu bisnis *property* dan *real estate* sangat berkembang di Indonesia.

Investor dalam menganalisis adanya kenaikan ataupun penurunan harga saham atau *capital gain*, perlu mengetahui laporan keuangan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tersebut sehingga para investor dapat mengetahui perkembangan nilai perusahaan yang dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti

struktur modal maupun profitabilitas perusahaan tersebut. Menurut Martono dan Harjito (2004 : 240), bahwa struktur modal yang baik sangat dibutuhkan untuk membangun suatu perusahaan. Jika memiliki struktur modal yang baik, maka diharapkan perusahaan dapat membayar semua biaya administrasi dan operasionalnya.

Menentukan struktur modal yang baik penting untuk diketahui kondisi keuangan serta kemampuan perusahaan dalam membayar dan membiayai sendiri kegiatan operasionalnya. Jika kondisi keuangannya baik, maka sebenarnya tidak diperlukan untuk mencari atau menambah modal melalui hutang, karena itu hanya akan mengurangi laba yang didapatkan perusahaan. Pendapat ini didukung oleh Brealey *et al*, (2008) dimana ia lebih mengandalkan modal sendiri dari pada penambahan modal dari luar perusahaan.

Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Jadi dapat dikatakan bahwa selain memperhatikan efektivitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, investor juga memperhatikan kinerja manajemen yang mampu mengelola sumber dana pembiayaan secara efektif untuk menciptakan laba bersih.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti ini tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI pada Tahun 2016-2018)”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan?

2. a) Apakah struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas berpengaruh langsung terhadap profitabilitas?
- b) Apakah profitabilitas berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh langsung struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan.
2. a) Untuk mengetahui pengaruh langsung antara struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap profitabilitas.
b) Untuk mengetahui pengaruh langsung profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

1) Bagi Investor

Sebagai pertimbangan dalam melakukan investasi pada suatu perusahaan dalam melihat keputusan pendanaan yang dipakai oleh suatu perusahaan apakah memakai modal dari dalam perusahaan atau luar perusahaan. Selain itu sebagai salah satu referensi dalam pengambilan keputusan untuk penanaman modal yang akan dilakukan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2) Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam memberikan informasi kepada perusahaan sebagai pertimbangan dalam mengambil keputusan selanjutnya, terutama berkaitan dengan variabel-variabel yang diteliti pada penelitian ini yaitu struktur modal, ukuran perusahaan, likuiditas, profitabilitas, dan nilai perusahaan.

3) Bagi Peneliti

Untuk menguji pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel intervening. Peneliti memperoleh pengetahuan dan informasi dalam bidang keuangan dan memahami tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

4) Bagi Akademis

Sebagai bahan informasi dan referensi atau bahan rujukan dalam perbendaharaan ilmu pengetahuan dan saling melengkapi dengan penelitian sebelumnya maupun yang akan dilakukan oleh para peneliti yang akan datang serta penelitian ini di harapkan dapat memacu penelitian yang lebih baik mengenai permasalahan ini.