

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Struktur Modal adalah perimbangan atau perbandingan antara modal asing dan modal sendiri. Modal asing diartikan dalam hal ini adalah hutang baik jangka panjang maupun dalam jangka pendek. Sedangkan modal sendiri bisa terbagi atas laba ditahan dan bisa juga dengan penyertaan kepemilikan perusahaan.

Struktur modal perbandingan hutang jangka panjang dengan modal sendiri ( Riyanto, 2001 ). Struktur modal merupakan cermin dari kebijaksanaan perusahaan dalam menentukan jenis sekuritas yang dikeluarkan, karena masalah struktur modal adalah erat hubungannya dengan masalah kapitalisasi, dimana disusun dari jenis-jenis funds yang membentuk kapitalisasi adalah struktur modalnya. Keputusan struktur modal berkaitan dengan pemilihan sumber dana baik yang berasal dari dalam maupun dari luar, sangat mempengaruhi nilai perusahaan. Sumber dana perusahaan dari internal berasal dari laba ditahan dan depresiasi.

Dana yang diperoleh dari sumber eksternal adalah dana yang berasal dari para kreditur dan pemilik perusahaan. Pemenuhan kebutuhan dana yang berasal dari kreditur merupakan utang bagi perusahaan. Dana yang diperoleh dari para pemilik merupakan modal sendiri. Kebijakan mengenai struktur modal melibatkan trade off antara risiko dan tingkat pengembalian.

Penambahan utang akan memperbesar risiko perusahaan tetapi sekaligus juga memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan. Risiko yang makin tinggi akibat membesarnya utang cenderung menurunkan harga saham, tetapi meningkatkan tingkat pengembalian yang diharapkan akan menaikkan harga saham tersebut. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang

mengoptimalkan keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga memaksimumkan harga .

saham. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan pemijam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang (Kasmir, 2010 : 157). Menurut Rizqia, et al. (2013) struktur modal memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan dengan baiknya nilai perusahaan maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor, demikian pula sebaliknya Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham.

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, dan struktur modal. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Sartono, 2001). Perusahaan-perusahaan dengan profit yang tinggi cenderung menggunakan lebih banyak pinjaman untuk memperoleh manfaat pajak. Profitabilitas adalah rasio dari efektifitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan.

Tren investasi yang berkembang di masyarakat 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. Harga tanah cenderung naik bahkan diperkirakan kenaikan yang terjadi sebesar 40% setiap tahunnya. Persediaan dari lahan atau tanah untuk tinggal bersifat tetap dan di sisi lain permintaan semakin tinggi akan hunian,

permintaan ini sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk dan masyarakat yang mempunyai uang lebih dari cukup memilih tanah atau properti menjadi investasi mereka.

Selain itu Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk mendapatkan laba dalam suatu periode tertentu. Profitabilitas penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidupnya dalam jangka panjang, karena profitabilitas menunjukkan apakah badan usaha tersebut mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang. Dengan demikian setiap badan usaha akan selalu berusaha meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu badan maka kelangsungan hidup badan usaha tersebut akan lebih terjamin.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber – sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal, atau penjualan perusahaan. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *return on Asset (ROA)*. Return on Asset (ROA) digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan. Jadi, semakin besar ROA yang dimiliki oleh sebuah perusahaan maka semakin efisien penggunaan aktiva sehingga akan memperbesar laba. Laba yang besar akan menarik investor karena perusahaan memiliki tingkat pengembalian yang semakin tinggi. Dengan kata lain, semakin tinggi rasio ini maka semakin baik produktivitas asset dalam memperoleh keuntungan bersih.

Dan dari keseluruhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar dari manusia sehingga harga properti akan terus meningkat seiring dengan kenaikan permintaan. Bunga kredit mengalami peningkatan menyusul kenaikan BI *rate* dan bank sentral masih mengetatkan penyaluran kredit, bisnis properti dan *real estate* di Tanah Air masih tetap *booming*, setidaknya hingga 2015.

Para pengembang terus berekspansi. Merespons kinerja yang terus membaik, harga dari saham perusahaan akan terus meroket. Dalam tiga tahun terakhir, *capital gain* saham properti dan *real estate* terus melesat. Pemegang

saham mempunyai kepentingan untuk meningkatkan nilai perusahaan demi memaksimalkan kekayaannya, peningkatan nilai perusahaan lebih direpresentasikan oleh harga saham (diproksikan dengan *price book value*). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan profitabilitas (diproksikan dengan *return to equity*) dalam memediasi pengaruh struktur modal (diproksikan dengan *debt to equity ratio*). Populasi penelitian adalah perusahaan properti dan *real estate* di BEI Tahun 2015-2017.

Alasan saya memilih penelitian pada perusahaan Properti dan Real estate ingin melihat tingkat profitabilitas perusahaan tersebut. Dan juga tren investasi yang berkembang di masyarakat saat ini adalah industri sektor properti dan *real estate* terus berkembang pesat dan semakin banyak perusahaan yang ikut andil dalam pemanfaatan peluang ini. Harga tanah cenderung naik bahkan diperkirakan akan terus mengalami peningkatan Persediaan dari lahan atau tanah untuk tinggal bersifat tetap dan di sisi lain permintaan semakin tinggi akan hunian, permintaan ini sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk dan masyarakat yang mempunyai uang lebih dari cukup memilih tanah atau properti menjadi investasi mereka, selain itu tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar dari manusia sehingga harga properti akan terus meningkat seiring dengan kenaikan permintaan. Dan Pembangunan properti yang cukup meningkat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ditunjang oleh sektor properti dan real estate. Hal ini pulalah yang membuat Saya tertarik untuk menjadikan perusahaan properti dan real estate sebagai objek yang akan diteliti. Dengan demikian Saya mengambil objek penelitian yaitu, perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015 – 2017.

Saya akan menggunakan penentuan sampel dengan *purposive sampling method*. Pengujian hipotesis menggunakan tehnik analisis jalur dengan alat bantu aplikasi SPSS. Penelitian menunjukkan hasil dimana profitabilitas mampu memediasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, karena utang akan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

## **1.2 Rumusan masalah**

1. Bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas pada sektor perusahaan properti dan Real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?
2. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor perusahaan properti dan real estate pada bursa efek indonesia periode 2015-2017?
3. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan yang di mediasi oleh profitabilitas?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas pada sektor perusahaan properti dan Real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017
2. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor perusahaan properti dan real estate pada bursa efek indonesia periodde 2015-2017?
3. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan yang di mediasi oleh profitabilitas.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menjadi landasan maupun solusi pembelajaran secara lebih lanjut. Selain itu juga menjadi nilai tambah pengetahuan dalam bidang Ekonomi.

### 1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik, diantaranya bagi perusahaan, investor, maupun bagi peneliti selanjutnya yang masing-masing akan dijelaskan sebagai berikut:

1. penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan solusi terkait dengan permasalahan mengenai Struktur Modal, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan.
2. penelitian ini dapat dijadikan sebagai input informasi terkait dengan pengambilan keputusan di dalam investasi sehingga investor dapat mengambil keputusan secara efektif dan efisien pada sektor perusahaan Properti dan Real Estate.
3. selanjutnya Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu sumber referensi maupun acuan bagi mahasiswa maupun pembaca untuk melakukan penelitian di waktu yang akan datang