

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tren investasi yang berkembang di masyarakat saat ini adalah menginvestasikan uang dalam bentuk tanah ataupun properti yang mengakibatkan industri sektor *real estate and property* terus berkembang. Pada dasarnya nilai perusahaan menjadi indikator kemakmuran para pemegang saham. Meningkatnya nilai perusahaan merupakan sebuah prestasi bagi perusahaan, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat. Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai ekspektasi nilai investasi pemegang saham (harga pasar ekuitas) atau ekspektasi nilai total perusahaan (harga pasar ekuitas ditambah dengan nilai pasar hutang), atau ekspektasi harga pasar aktiva. Tujuan utama perusahaan menurut *theory of the firm* dalam (Wiyono dan Kusuma, 2017:81) nilai perusahaan menjadi cerminan perusahaan dalam mengelola kegiatannya, sehingga investor dalam melakukan keputusan investasi di pasar modal memerlukan informasi tentang penilaian saham yaitu nilai buku (*book value*), price book value (PBV).

PBV merupakan salah satu rasio penilaian yaitu rasio yang memberikan ukuran kemampuan manajemen menciptakan nilai pasar usahanya diatas biaya investasi dengan cara membandingkan nilai pasar saham terhadap nilai buku (Kasmir, 2009). Semakin tinggi PBV menunjukkan perusahaan semakin dipercaya yang artinya nilai perusahaan menjadi lebih tinggi.

Pada *Trade-off theory* menyatakan jika struktur modal semakin tinggi maka PBV akan meningkat selama struktur modal belum mencapai titik optimalnya. Struktur modal saat ini dijadikan para investor sebagai acuan untuk mengetahui keseimbangan antara *risk and return*. Manajer keuangan harus memperhatikan dampak perubahan pada kombinasi modal, karena dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap tingkat resiko dalam menginvestasikan dananya, sehingga manajer keuangan perusahaan juga mempunyai kepentingan untuk menciptakan

dan menjaga nilai perusahaannya. Untuk mencapai tujuan tersebut manajer keuangan perlu memperhatikan segala bentuk aktivitas perusahaan seperti pengelolaan keuangan perusahaan.

Struktur modal merupakan penggunaan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri, dan dalam penelitian ini menggunakan struktur modal diukur dengan *Debt to Equity Ratio*, yang merupakan golongan rasio hutang (Kasmir, 2009) dimana semakin besar rasio tersebut maka semakin besar penggunaan dana utang atas ekuitas perusahaan, yang nantinya akan berpengaruh pada persediaan dana dalam memenuhi pendanaan perusahaan. Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Dewi dkk (2014) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, selain itu hasil penelitian Hamidy dkk (2015) juga menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan hasil penelitian Julia Putri (2016) mengatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan juga hasil penelitian Meythi dkk (2012) mengatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Tabel 1.1 Research Gap

Variabel Independen	Variabel Dependen	Hasil	Peneliti
<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	<i>Price Book Value</i> (PBV)	Berpengaruh	1. Dewi dkk. (2014) 2. Hamidy dkk. (2015)
<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	<i>Price Book Value</i> (PBV)	Tidak Berpengaruh	1. Putri (2016) 2. Meythi dkk (2012)

Dari beberapa penelitian sebelumnya, adapun variabel lain yang memediasi hubungan struktur modal dengan nilai perusahaan yaitu profitabilitas. Profitabilitas adalah rasio dari efektifitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan dan investasi (Sri Hermuningsih, 2013). Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *return onequity* (ROE). *Return on equity* (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas terhadap pemegang saham.

Trade-off theory mengatakan profitabilitas dipengaruhi oleh struktur modal, dimana kenaikan utang dapat mengurangi beban pajak dan biaya agensi sehingga pendapatan bersih menjadi lebih tinggi Hamidy dkk. (2015). Untuk menghadapi situasi dan kondisi perekonomian saat ini setiap perusahaan melakukan pengelolaan terhadap setiap kegiatan usahanya. Aktivitas perusahaan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari fungsi keuangan. Keuangan merupakan bagian penting dari setiap perusahaan. Dalam mengelola keuangan salah satu unsur yang paling penting untuk diperhatikan adalah seberapa besar kemampuan perusahaan menghasilkan laba.

Menurut Munawir (2014:33) profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode waktu tertentu. Profitabilitas suatu perusahaan akan mempengaruhi kebijakan para investor atas investasi yang dilakukan. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba akan dapat menarik para investor untuk menanamkan dananya guna memperluas usahanya, sebaliknya tingkat profitabilitas yang rendah akan menyebabkan para investor menarik dananya. Bagi perusahaan itu sendiri profitabilitas dapat digunakan sebagai evaluasi atas efektivitas pengelolaan badan usaha tersebut. Profitabilitas juga mempunyai arti penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidupnya dalam jangka panjang, karena profitabilitas menunjukkan apakah badan usaha tersebut mempunyai prospek yang baik dimasa yang akan datang. Dengan demikian setiap badan usaha akan selalu berusaha meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu badan usaha maka kelangsungan hidup badan usaha tersebut akan lebih terjamin.

Penulis memilih perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam sektor industri *real estate and property* sebagai obyek penelitian. Sektor tersebut memiliki prospek cerah dan cukup menjanjikan, hal ini dikarenakan di Indonesia setiap tahun jumlah penduduknya bertambah dan setiap pertambahan jumlah penduduk memerlukan tempat tinggal sehingga banyak bermunculan perusahaan-perusahaan properti untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Berdasarkan uraian latar belakang, penelitian ini akan membahas tentang apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas sebagai variabel

intervening pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam latar belakang diatas masalah yang di ungkap, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI ?
2. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI ?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI ?
4. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI ?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam rumusan masalah diatas masalah yang diungkap, maka peneliti menetapkan tujuan untuk menganalisis, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap pada nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, manfaat yang diharapkan dapat memberikan kontribusi dan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, diantaranya sebagai berikut:

1. Bermanfaat untuk memberi informasi dan sebagai bahan pertimbangan kepada para investor dan calon investor dalam mengambil keputusan yang tepat pada saat melakukan investasi.
2. Sebagai sumber referensi untuk manajer keuangan agar dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam penentuan struktur modal yang dapat meningkatkan profitabilitas dan nilai perusahaan.
3. Diharapkan dapat menambah pengetahuan para pembaca dan sebagai salah satu bahan referensi atau bahan pertimbangan dalam penelitian selanjutnya dan sebagai penambah wacana keilmuan.