

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan di dunia bisnis saat ini dirasa semakin ketat. Terlebih lagi bagi perusahaan pada sektor *property* yang memiliki banyak pesaing. Menurut ketua umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI) di dalam surat kabar detik *Finance* (Rabu, 28/11/2012) menyatakan bahwa seiring dengan pertumbuhan ekonomi, terdapat pertumbuhan penduduk sebesar 1,3% per tahun. Hal ini meningkatkan kebutuhan terhadap permintaan rumah. *Real Estate* Indonesia (REI) juga mencatat kurang lebih ada 45 juta rumah berdiri di Indonesia dari 240 juta penduduk. Jumlah penduduk yang terus bertambah, maka akan mengakibatkan penambahan rumah baru sekitar 1,4 juta unit per tahun. Peluang bisnis ini bisa dimanfaatkan oleh para pelaku bisnis *property* karena merupakan peluang yang sangat besar, sehingga diharuskan bagi perusahaan dalam bidang *property* untuk tetap bisa mempertahankan bisnisnya. Salah satu hal terpenting yang perlu diperhatikan dalam mempertahankan bisnis disektor ini adalah tercapainya nilai perusahaan.

Tujuan perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Sujoko dan Soebiantoro, 2007). Semakin sejahteranya pemilik perusahaan merupakan salah satu indikator gambaran nilai perusahaan yang semakin baik, nilai perusahaan tercermin dari harga saham perusahaan. Nilai perusahaan salah satunya dapat diukur

menggunakan *Price Book Value* (PBV). *Price Book Value* digunakan untuk menilai harga saham perusahaan dengan membandingkan antara harga pasar saham dengan nilai buku (*book value*) perusahaan.

Menurut Rina Br. Bukit (2012) salah satu faktor terpenting yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Struktur modal menurut Agnes Sawir (2005:10) adalah pendanaan permanen yang terdiri dari utang jangka panjang, saham preferen, dan modal pemegang saham. Struktur Modal sangatlah penting bagi perusahaan karena kebijakan struktur modal yang ditetapkan oleh manager perusahaan akan mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan. Semakin efisien struktur modal yang diterapkan maka semakin banyak pula laba yang didapatkan oleh perusahaan, mengingat tujuan utama perusahaan adalah memperoleh profitabilitas yang tinggi.

Modigliani & Miller (1963) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki struktur modal yang tinggi adalah perusahaan yang memiliki tingkat hutang yang tinggi dibandingkan dengan total ekuitas. Hutang yang dimiliki oleh perusahaan akan menimbulkan biaya bunga yang pada akhirnya mengurangi pajak. Menurut Herry Subagyo (2011) menyatakan bahwa penggunaan hutang hanya efektif meningkatkan nilai perusahaan ketika peluang investasi rendah, apabila peluang investasi tinggi penggunaan hutang akan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian Murtianingsih (2012) juga menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini dapat diartikan bahwa nilai perusahaan lebih banyak dipengaruhi oleh indikator lain misalnya sentimen pasar atau faktor-faktor lain.

Struktur modal yang efektif dapat meningkatkan kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan dapat diukur dengan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau sering disebut profitabilitas. Profitabilitas menggambarkan kinerja fundamental perusahaan ditinjau dari tingkat efisiensi dan efektivitas operasi perusahaan dalam memperoleh laba (Harmono, 2009 : 109). Profitabilitas dapat diukur dengan beberapa indikator, yaitu *Net Profit Margin* (NPM), *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Earning Per Share* (EPS), *Return on Investment* (ROI), dan *Gross Profit Margin* (Harmono, 2009 : 110). Sujoko dan Subianto (2007) menyatakan bahwa profitabilitas yang tinggi menggambarkan prospek perusahaan yang baik, sehingga direspon positif oleh investor sehingga harga saham yang mencerminkan nilai perusahaan akan semakin naik. Oleh karena itu struktur modal mempengaruhi nilai perusahaan melalui profitabilitas sehingga penelitian ini menggunakan profitabilitas sebagai variabel intervening. Variabel intervening merupakan variabel antara atau mediating, fungsinya memediasi hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen (Imam Ghazali, 2013:247).

Rina Br. Bukit (2012) meneliti tentang pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas. Penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas sebagai variabel mediating mempunyai peranan mediating penuh, yaitu struktur modal mempengaruhi profitabilitas yang selanjutnya profitabilitas mempengaruhi mempengaruhi nilai perusahaan. Artinya kebijakan penggunaan hutang dalam struktur modal memberikan suatu signal bagi investor bahwa

kebijakan pendanaan tersebut dapat meningkatkan profitabilitas dan nilai perusahaan.

Hubungan struktur modal dengan Profitabilitas diteliti oleh Nurhasanah (2012) yang menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki struktur modal yang tinggi adalah perusahaan yang lebih memilih menggunakan hutang daripada modal yang dimiliki pemilik perusahaan, maka dari itu hutang menimbulkan beban bunga yang akan mengurangi pajak sehingga dapat meningkatkan profitabilitas.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi Pada Perusahaan *Property* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**.

1.2 Perumusan Masalah Penelitian

1. Apakah struktur modal mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan ?
2. Apakah struktur modal mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.

2. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

1. Perusahaan :

Sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam mengaplikasikan variabel – variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan

2. Investor :

Bagi investor penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk melakukan keputusan investasi yang lebih baik setelah mengetahui kinerja perusahaan melalui nilai perusahaan.

3. Akademisi :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai struktur modal, nilai perusahaan dan profitabilitas, sehingga bagi penelitian selanjutnya dapat memperluas, mengembangkan dan menyempurnakan penelitian

4. Peneliti yang akan datang :

Penelitian ini dapat diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan wacana dibidang keuangan sehingga dapat bermanfaat penelitian selanjutnya mengenai nilai perusahaan pada masa yang akan datang.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang masalah yang menampilkan landasan pemikiran secara garis besar baik dalam teori maupun fakta yang ada. Perumusan masalah berisi tentang pernyataan tentang keadaan, dan konsep yang memerlukan jawaban melalui penelitian. Tujuan dan kegunaan penelitian yang merupakan hal yang diharapkan dapat dicapai mengacu pada latar belakang masalah, perumusan masalah, dan hipotesis yang diajukan. Pada bagian terakhir dari bab ini yaitu sistem penulisan, diuraikan mengenai ringkasan materi yang akan dibahas pada setiap bab yang ada dalam skripsi.

BAB II : LANDASAN TEORI

Berisi landasan teori yang menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang menguraikan sekilas persamaan dan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan. Kerangka pemikiran dibuat untuk menjelaskan secara singkat permasalahan yang akan diteliti, dimana kerangka pemikiran juga disertai dengan penjelasan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, definisi operasional, identifikasi variabel, definisi operasional, dan pengukuran variabel, populasi dan sampel, data dan metode pengumpulan data serta teknik analisis yang digunakan.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini menjelaskan tentang gambaran subyek penelitian, analisis data yang terdiri analisis deskriptif, pengujian hipotesis dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Berisi tentang penjelasan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian, keterbatasan penelitian dan saran. Saran yang diajukan berkaitan dengan penelitian dan merupakan anjuran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam penelitian.