

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perlambatan ekonomi yang menimpa Indonesia turut berimbas pada sektor properti. Pada awal tahun 2017, pergerakan indeks pada sektor properti turun cukup anjlok dibandingkan dengan indeks sektor lainnya. Mengutip data dari Bursa Efek Indonesia (BEI), indeks pada sektor properti terkoreksi 0,77% ke level 491,948. Bahkan turun 5,67% dalam tahun berjalan. Hal ini diakibatkan karena daya beli masyarakat yang belum pulih dan masyarakat lebih fokus untuk berbelanja kebutuhan pokok terlebih dahulu dibandingkan dengan membeli properti, maka dari itu hal ini menjadi faktor yang menyebabkan lambatnya investasi sektor properti. Menurut Direktur Investa Saran Mandiri Hans Kwee, dilihat dari penjualan ritel yang melambat, berkonsekuensi terhadap kekuatan masyarakat untuk membeli properti juga melambat.

Rendahnya kemampuan beli masyarakat juga tercermin dari survei yang dilakukan Bank Indonesia (BI). Survei bank sentral terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Juni 2017 sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan IKK pada bulan sebelumnya. Sementara itu, kondisi menjadi semakin buruk dikarenakan harga properti yang mahal, sehingga masyarakat kesulitan mengejar harga properti yang setiap tahunnya naik. Lemahnya daya beli masyarakat ini mengakibatkan investasi properti tidak bergerak. Dengan kata lain, banyak investor yang tidak dapat menjual aset propertinya dengan harga lebih

tinggi dari posisi beli, sehingga banyak investor bahkan terutama investor asing yang melepas sahamnya di sektor properti dan mengalihkan investasinya pada sektor lain. Terbukti, indeks sektor properti sangat anjlok jika dilihat sejak awal tahun 2017. Pada bulan Januari 2017, indeks sektor berada pada level 521,547 yang artinya indeks properti merosot sebesar 5,67% (CNN Indonesia, 2017). Hal ini dapat menyebabkan penurunan nilai perusahaan, dikarenakan nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang terkait erat dengan harga sahamnya.

Nilai perusahaan mencerminkan harga pasar saham dan aset yang dimiliki oleh perusahaan. Nilai perusahaan berpengaruh terhadap minat calon pembeli saham perusahaan di pasar modal. Jika nilai perusahaan tinggi, maka kemakmuran pemegang saham akan meningkat sehingga minat para pemegang saham untuk menginvestasikan modalnya akan meningkat. Hal ini akan memberikan kepercayaan kepada pasar bahwa tidak hanya mencerminkan kinerja perusahaan saat ini melainkan juga pada prospek perusahaan kedepannya, sehingga perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui maksimalisasi harga saham. Nilai perusahaan dapat diukur dengan *price book value* (PBV), yaitu perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per saham. *price book value* (PBV) merupakan perbandingan antara nilai saham dengan nilai buku per lembar saham. PBV yang tinggi akan meningkatkan kepercayaan pasar terhadap prospek perusahaan dan mengindikasikan kemakmuran pemegang saham yang tinggi.

Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, salah satunya adalah struktur modal perusahaan. Struktur modal dapat meningkatkan

nilai perusahaan karena penetapan struktur modal dalam kebijakan pendanaan perusahaan dapat menentukan profitabilitas perusahaan. Oleh karena itu pemilik struktur modal yang baik pada suatu perusahaan itu sangat penting. Pemilik struktur modal harus tepat dalam membandingkan antara modal pinjaman dan modal sendiri, karena perbandingan tersebut memiliki dampak langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Terdapat dua bentuk sumber pendanaan pada perusahaan yaitu sumber pendanaan internal dan sumber pendanaan eksternal. Sumber pendanaan internal adalah dana yang didapat dari dalam perusahaan berupa modal sendiri dan laba ditahan, namun karena perkembangan ekonomi dan semakin ketatnya persaingan maka perusahaan dituntut untuk terus berkembang, sehingga manajemen perusahaan dituntut untuk mencari tambahan dana yang berasal dari sumber pendanaan eksternal. Sumber pendanaan eksternal dipisahkan menjadi dua yaitu pendanaan modal sendiri (*equity financing*) dan pembiayaan hutang (*debt financing*). Pendanaan modal sendiri diperoleh dari emisi atau penerbitan saham, sedangkan pembiayaan hutang berasal dari pinjaman atau hutang (Pratama dan Wirawati, 2016). Struktur modal dapat dinyatakan dalam *debt to equity ratio* (DER).

Debt to equity ratio (DER) adalah perbandingan antara total hutang dengan total modal (ekuitas). Jika semakin tinggi *debt to equity ratio* (DER) maka semakin besar modal pinjaman yang digunakan untuk pembiayaan aktiva perusahaan. Sehingga jika semakin tinggi *debt to equity ratio* (DER) artinya semakin besar pula risiko bagi perusahaan dan kemungkinan perusahaan tidak dapat membayar semua hutangnya (Brigham dan Houston, 2006:306). Penelitian

yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu yang meneliti tentang pengaruh *debt to equity ratio* (DER) terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan *price book value* (PBV) antara lain dilakukan oleh Pratama dan Wirawati (2016), Pantow dkk (2015), Samisi dan Ardiana (2013), Sukirni (2012), Wibowo dan Aisjah (2011) yang mendapatkan hasil bahwa variabel *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun hal ini ditolak oleh penelitian yang dilakukan oleh Sumanti dan Mangantar (2015) dan Prasetya dkk (2014) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan tidak hanya dipengaruhi oleh struktur modal melainkan juga dipengaruhi oleh faktor lainnya yaitu profitabilitas. Perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi dan berhasil untuk membukukan laba yang terus meningkat akan menggambarkan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik, sehingga mendapatkan respon positif dari para pemegang saham dan membuat harga perusahaan meningkat dan nilai perusahaan akan meningkat (dalam Sujoko dan Soebiantoro, 2007: 43).

Return on asset (ROA) adalah rasio profitabilitas yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba dengan menggunakan total asset (kekayaan) yang dimiliki perusahaan setelah disesuaikan dengan biaya-biaya untuk menandai asset tersebut. *Return on asset* (ROA) adalah kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba. Rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat kembali investasi yang telah dilakukan oleh perusahaan dengan menggunakan seluruh dana (aktiva) yang dimilikinya.

(Sofyan, 2010 : 81). Penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu yang meneliti tentang pengaruh *return on asset* (ROA) terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan *price book value* (PBV) antara lain dilakukan oleh Priyadi (2017), Pratama dan Wirawati (2016), Sumanti dan Mangantar (2015), Pantow dkk (2015) yang menyatakan bahwa variabel *return on asset* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi hal ini ditolak oleh penelitian yang dilakukan oleh Wibowo dan Aisjah (2011) yang menyatakan bahwa variabel *return on asset* (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini penting untuk dilakukan karena adanya hasil dari penelitian terdahulu yang tidak konsisten sehingga peneliti harus melakukan penelitian agar peneliti ini menjawab ketidak konsistenan yang terjadi. Dan berdasarkan latar belakang dan fenomena yang terjadi, maka peneliti tertarik untuk meneliti melakukan penelitian ini dengan sampel dan variabel yang berbeda dengan mengangkat topik nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* dengan mengangkat judul “Pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan kepemilikan manajerial sebagai pemoderasi pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2014-2016”.

1.2 Perumusan Masalah

Penelitian ini akan menguji pengaruh variabel-variabel tersebut terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* ?

2. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* ?
3. Apakah kepemilikan manajerial mampu memoderasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* ?
4. Apakah kepemilikan manajerial mampu memoderasi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui signifikansi pengaruh dari struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.
2. Mengetahui signifikansi pengaruh dari profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.
3. Mengetahui apakah kepemilikan manajerial mampu memoderasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.
4. Mengetahui apakah kepemilikan manajerial mampu memoderasi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan perusahaan dalam menaikkan nilai perusahaan dan menarik minat investor agar menginvestasikan modalnya di dalam industri sektor properti dan *real estate*.

2. Bagi STIE Perbanas Surabaya

Penelitian ini akan bermanfaat dan menambah koleksi bacaan di perpustakaan STIE Perbanas Surabaya dan sebagai bahan pembanding maupun bahan acuan bagi semua mahasiswa yang akan mengambil topik yang sama untuk bahan penelitian di waktu yang akan datang.

3. Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini dapat menambah dan meningkatkan pengetahuan serta wawasan dalam menerapkan teori-teori yang telah diperoleh selama menempuh studi di STIE Perbanas Surabaya.

4. Bagi calon investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai struktur modal dan profitabilitas dalam pengambilan keputusan berinvestasi.

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam sistematika penulisan ini akan diuraikan secara garis besar mengenai isi dari setiap bab agar mempermudah dalam penyusunan Skripsi dan untuk memperjelas maksud dan tujuannya, peneliti membuat sistematika penyusunan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan yang diantaranya meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan proposal.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan mengenai penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional, pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan data, serta teknik analisis data.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran dari subyek penelitian dan membahas analisis data berdasarkan hasil pengujian data.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian ini, keterbatasan yang terdapat selama penelitian dilakukan dan saran penelitian yang dapat digunakan bagi penelitian selanjutnya