

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Dalam pendirian sebuah perusahaan tujuan utama perusahaan adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan bisa dipengaruhi oleh meningkatnya laba (dividen), meningkatkan pertumbuhan serta mengurangi biaya modal. Disamping itu, setiap perusahaan didirikan pastinya untuk mencari laba yang sebesar besarnya. Dari ulasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa perusahaan yang telah *go public* juga harus memaksimalkan nilai perusahaannya yang terlihat dari harga pasar saham perusahaan itu sendiri. Jika laba perusahaan naik, maka perusahaan tersebut dapat memaksimumkan hutangnya dengan baik. Dan jika laba perusahaan turun, berarti perusahaan tersebut tidak bisa memaksimumkan hutangnya dengan baik. Oleh karena itu nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran para pemegang saham (Hermuningsih, 2013).

Jika harga saham naik akan berdampak juga pada naiknya suatu nilai perusahaan. Naiknya nilai perusahaan menjadi keinginan terbesar bagi para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai perusahaan yang tinggi akan menunjukkan kemakmuran bagi para pemegang saham. Hal ini akan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini, namun juga pada prospek perusahaan di masa yang akan datang. Sehingga calon

investor tidak lagi ragu untuk menanamkan sahamnya pada perusahaan-perusahaan yang telah mereka yakini.

Perusahaan-perusahaan yang memiliki keadaan finansial yang bagus tentunya didukung dengan perolehan modal yang optimal. Dalam hal ini modal perusahaan dibedakan menjadi dua komponen, yaitu modal sendiri dan hutang. Penggabungan spesifik atau kombinasi yang spesifik antara modal sendiri dengan hutang dalam pembiayaan perusahaan disebut dengan struktur modal (Effendi, 2017).

Struktur modal (*capital Structure*) didefinisikan sebagai komposisi dan proporsi utang jangka panjang dan ekuitas (saham preferen dan saham biasa) yang ditetapkan perusahaan (Mardiyanto, 2008). Struktur modal dalam suatu perusahaan ialah pembiayaan permanen yang terdiri atas hutang jangka panjang, saham preferen, serta modal pemegang saham. Jadi, dalam struktur modal pada perusahaan hanya merupakan sebagian dari struktur keuangannya saja. Oleh sebab itu struktur modal ialah suatu perimbangan atau perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri (Hermuningsih, 2013).

Teori tersebut didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh (Hermuningsih, 2013) yang menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena struktur modal yang baik akan meningkatkan sebuah nilai perusahaan. Tetapi dalam penelitian yang dilakukan oleh (Dewi dan Wijaya, 2013) struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Tak hanya struktur modal yang baik yang mampu meningkatkan nilai perusahaan, tetapi dalam hal ini perusahaan juga menginginkan profit yang tinggi untuk meningkatkan kelangsungan perusahaan di masa yang akan datang. Oleh sebab itu profitabilitas sangat penting dalam usaha mempertahankan hidup suatu perusahaan dalam jangka panjang, karena profitabilitas itu sendiri menunjukkan apakah suatu perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik atau tidak di masa yang akan datang. Akhirnya suatu perusahaan berupaya meningkatkan profitabilitasnya. Karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan maka, karir perusahaan dimasa yang akan datang akan lebih terjamin.

Profitabilitas ialah rasio dari efektifitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan dan investasi. Rasio profitabilitas terdiri atas *profit margin*, *basic earning power*, *return on assets*, dan *return on equity*. Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat) (Hermuningsih, 2013).

Teori tersebut didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh (Dewi dan Wijaya, 2013) yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena suatu perusahaan tentunya menginginkan profit yang tinggi untuk kelangsungan perusahaannya di masa yang akan datang.

Laba bersih dari perusahaan itulah biasanya dibagikan pada para pemegang saham, biasanya dalam bentuk dividen. Disini dividen terbagi menjadi dua yaitu, dividen kas dan dividen saham. Dividen kas yaitu dividen yang hanya

membagi dan mendistribusikan keuntungan korporasi dalam bentuk tunai pada para pemegang saham dengan persyaratan dari saham yang telah dikeluarkan. Serta dividen saham ialah dividen yang dapat didistribusikan sebagai pengganti uang tunai (Angela, 2012).

Dalam hal ini kebijakan dividen sendiri ialah kebijakan manajerial untuk menetapkan berapa laba bersih yang dibagikan ke para pemegang saham dan berapa laba yang di cadangkan (*retained earning*) (Mardiyanto, 2008). Hal tersebut tentunya akan berpengaruh kepada minat investor untuk menanamkan sahamnya.

Naiknya suatu permintaan saham pada perusahaan disebabkan oleh naiknya harga saham pada perusahaan itu sendiri. Tentunya hal ini akan merubah pola pikir para calon investor untuk lebih percaya lagi terhadap perusahaan serta akan mempermudah manajemen di perusahaan untuk menagih sebagian modalnya. Para calon investor tentunya sangat membutuhkan sekali informasi yang terkait kebijakan dividen guna melakukan penilaian terhadap suatu perusahaan yang diinginkan. Karena salah satu keputusan penting untuk memaksimalkan nilai pada perusahaan yaitu dengan cara pembagian laba. Perusahaan-perusahaan yang dapat membagikan dividen yang tinggi kepada calon investor tentunya juga akan mendapatkan kepercayaan yang tinggi pula dari para calon investor tersebut (Setyawati, 2013).

Teori tersebut didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh (Muharti dan Rizqa, 2017) bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi pada penelitian yang dilakukan oleh

(Lisnawati dan Nusa, 2014) bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Menurut Panangian Simungalit, selaku Direktur Eksekutif Pusat *Study Property* Indonesia beliau memperkirakan pertumbuhan bisnis *real estate & property* beberapa tahun kedepan mencapai akan mencapai 8%-10%. Dalam kesempatan ini juga selaku Ketua Umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI) Bapak Soelaeman Soemawinata, mengungkapkan jika pada tahun 2017 nilai kapitalisasi 35% saham dari 46 group *property* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Rp. 280 triliun ([www.properti.kompas.com](http://www.properti.kompas.com)).

Dari data itulah maka para perusahaan berlomba lomba untuk mendapatkan profit yang cukup besar dalam bidang *real estate & property* dengan menggunakan strategi yang baik guna menjadikan nilai sebuah perusahaan meningkat serta menjadikan nilai jualnya bertambah. Hal ini membuktikan bahwa perusahaan di bidang *real estate & property* mengalami perkembangan di setiap tahunnya. Selain mengalami perkembangan di setiap tahunnya, alasan peneliti memilih perusahaan *real estate & property* ialah saham perusahaan ini lebih banyak di minati oleh investor dari pada perusahaan lainnya. Sehingga akan menimbulkan persaingan antar perusahaan untuk meningkatkan tujuan perusahaan itu sendiri.

Berdasarkan berbagai hal yang telah dipaparkan tersebut, maka dari itu peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul “ **PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN**

## **TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DI SEKTOR *REAL ESTATE* & *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2013-2017”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal (DER) mempengaruhi nilai perusahaan di sektor *real estate & property* ?
2. Apakah profitabilitas (ROE) mempengaruhi nilai perusahaan di sektor *real estate & property*?
3. Apakah kebijakan dividen (DPR) mempengaruhi nilai perusahaan di sektor *real estate & property*?
4. Apakah srukur modal, profitabilitas, dan kebijakan dividen, memengaruhi nilai perusahaan di sektor *real estate & property*.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dikemukakan sebelumnya, maka tujuan penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan di sektor *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan di sektor *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan di sektor *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan di sektor real estate & property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### 1.4 **Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini, maka hasil dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat dari beberapa pihak, diantaranya:

1. Bagi Peneliti:

Penelitian ini mampu memberikan manfaat khususnya kepada peneliti untuk memahami pengaruh struktur modal, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

2. Bagi Pembaca:

Penelitian ini diharapkan untuk dapat menambah referensi bagi pembaca dan memberikan kontribusi untuk mendukung penelitian selanjutnya.

3. Bagi Investor

Diharapkan dapat memberikan informasi yang benar kepada calon investor yang akan berinvestasi mengenai struktur modal, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap perusahaan. Sehingga dapat menjadi gambaran bagi para investor jika ingin berinvestasi.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai topik yang serupa.

### **1.5 Sistematika Penulisan Skripsi**

Untuk mempermudah dalam penulisan mengerjakan skripsi secara garis besar terbagi dalam beberapa bab dan menjadi sub bab. Sistematika penulisan ini sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Terdapat beberapa sub bab yang dimana meliputi latar belakang masalah penelitian. Rumusan masalah yang terdapat dalam latar belakang, tujuan dari permasalahan, dan manfaat dari penelitian ini, serta metode sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan landasan teori-teori pendukung penganalisa yang digunakan dalam penelitian. Penelitian tersebut meliputi penelitian terdahulu yang mendukung penelitian ini serta kerangka pemikiran yang secara teoritis dan praktis, dan juga hipotesis penelitian.

#### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang bagaimana rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional, pengukuran variabel, instrumen penelitian, populasi, sampel, teknik pengambilan sampel, dan teknik pengambilan sampel, data serta metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

#### BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran subyek penelitian, analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif, analisis statistik, pengujian hipotesis dan pembahasan

#### BAB V : PENUTUP

Bab ini akan diuraikan dan dijelaskan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian, dan masukan atau saran yang berguna bagi penelitian.

