

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Industri properti dan *real estate* merupakan industri yang akan terus bertumbuh, ditandai dengan semakin meningkatnya jumlah gedung, perkantoran, *mall*, hotel, perumahan dari tahun ke tahun. Beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain yaitu jumlah penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya serta peningkatan permintaan jumlah pengadaan rumah yang meningkat. Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor untuk dapat berinvestasi di industri tersebut.

Setiap perusahaan yang ingin tumbuh membutuhkan modal, dan modal tersebut diperoleh dalam bentuk utang atau ekuitas. Penentuan struktur modal akan melibatkan pertukaran antara risiko dan pengembalian. Menggunakan utang dalam jumlah yang besar akan meningkatkan risiko yang ditanggung oleh pemegang saham. Namun menggunakan lebih banyak utang pada umumnya akan meningkatkan perkiraan pengembalian atas ekuitas.

Risiko yang semakin tinggi terkait dengan utang dalam jumlah besar cenderung akan menurunkan harga saham, tetapi perkiraan tingkat pengembalian yang lebih tinggi diakibatkan oleh utang yang lebih besar akan menaikkan harga saham. Jadi, perusahaan harus memperoleh struktur modal yang menghasilkan keseimbangan antara risiko dan pengembalian yang akan memaksimalkan harga saham.

Struktur modal yang ditargetkan adalah bauran dari hutang, saham preferen, saham biasa yang direncanakan perusahaan untuk menambah modalnya (Houston dan Brigham, 2001:5 sebagaimana dikutip oleh Setiana, 2012) . Saham biasa (*common stock*) adalah saham yang menempatkan pemiliknya pada posisi paling akhir dalam pembagian dividen, hak atas harta kekayaan perusahaan apabila perusahaan tersebut mengalami likuidasi. Sedangkan saham preferen (*preferred stock*) adalah saham yang memberikan prioritas pilihan kepada pemegang saham seperti berhak didahulukan dalam pembayaran dividen atau berhak menukar saham preferen dengan saham biasa.

Struktur modal adalah hasil atau akibat dari keputusan pendanaan (*financing decision*) yang intinya memilih menggunakan hutang atau ekuitas untuk mendanai operasi perusahaan. Berdasarkan *Trade Off Theory* menggunakan semakin banyak hutang berarti memperbesar risiko yang ditanggung pemegang saham (ekuitas) dan juga memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan.

Salah satu rasio keuangan yang mewakili struktur modal yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* menggambarkan sejauh mana modal pemilik dapat menutupi utang-utang kepada pihak luar ( Harahap 2010:303 ). Sutrisno (2003) menyatakan semakin tinggi rasio ini, berarti modal sendiri semakin sedikit dibandingkan dengan hutangnya (Meythi dkk, 2011).

Rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Manfaat rasio profitabilitas adalah untuk menunjukkan seberapa baik perusahaan telah beroperasi selama periode tahun berjalan, dan membantu investor

dalam perhitungan laba serta mengetahui seberapa banyak yang dibayarkan sebagai dividen.

Rasio keuangan yang mewakili rasio profitabilitas yaitu *Earning per Share* (EPS) memiliki pengaruh terhadap harga saham. *Earning per Share* (EPS) adalah keuntungan setelah dikurangi pajak pendapatan, dengan cara membagi jumlah keuntungan yang tersedia untuk pemegang saham biasa dengan jumlah lembar saham biasa yang beredar.

Rasio *Earning per Share* (EPS) digunakan untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi para pemilik perusahaan. Angka tersebut adalah jumlah yang disediakan bagi para pemegang saham umum setelah dilakukan pembayaran seluruh biaya dan pajak untuk periode akuntansi terkait. Rasio diatas menunjukkan bahwa Rp.1,- dari laba bersih yang dilaporkan menghasilkan pendapatan bagi para pemegang saham biasa beredar sebesar jumlah per lembar saham.

Jika rasio *Earning per Share* (EPS) yang didapat rendah berarti perusahaan tidak menghasilkan kinerja yang baik dengan memperhatikan pendapatan. Pendapatan yang rendah karena penjualan yang tidak lancar atau berbiaya tinggi. Jika rasio yang didapat tinggi berarti perusahaan dapat dikatakan sudah mapan (*mature*) (Harahap sebagaimana dikutip oleh Nurmalasari, 2008)

Perusahaan *go public* melaporkan sahamnya ke bursa efek yang biasa disebut *listing* dengan tujuan untuk menarik para calon investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan mereka. Dengan pertimbangan para calon investor akan melihat perkembangan perusahaan melalui laporan keuangan, maka dari itu harga saham saat ini mencerminkan penilaian investor terhadap keberhasilan perusahaan di masa depan.

Jika perusahaan mencapai prestasi yang baik, maka saham perusahaan tersebut akan banyak diminati oleh para investor dan kemudian akan meningkatkan harga sahamnya.

Penilaian investor akan prospek laba di masa yang akan datang dapat diperoleh apabila investor memiliki informasi yang berhubungan dengan perusahaan, melalui laporan keuangan dengan menggunakan rasio keuangan perusahaan.

Dengan demikian peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2009-2013”

## **1.2 Identifikasi Masalah**

1. Apakah struktur modal yang diwakili oleh rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap harga saham?
2. Apakah profitabilitas yang diwakili oleh *Earning per Share* (EPS) berpengaruh terhadap harga saham?

## **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh struktur modal yang diwakili oleh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2009-2013.

2. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh profitabilitas yang diwakili oleh *Earning per Share* (EPS) terhadap harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2009-2013.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi akademisi dan para praktisi bisnis

1. Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai pendalaman pengetahuan dan referensi tentang pengaruh struktur modal terhadap harga saham suatu perusahaan dan dapat dijadikan bahan referensi untuk penelitian selanjutnya maupun pembahasan dalam materi akademik.

2. Bagi perusahaan, dapat membantu mengidentifikasi dan memberi informasi mengenai pengaruh struktur modal terhadap harga saham suatu perusahaan dan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

3. Bagi investor, dapat memilih perusahaan mana yang layak untuk menerima investasi modal.