

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan utama dari perusahaan adalah untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham, sehingga setiap perusahaan harus membentuk struktur modal dengan tujuan maksimalisasi kekayaan pemegang saham karena mereka adalah pemilik utama perusahaan (Shahveisi, *et al.* 2012). Keberadaan utang dalam struktur modal akan memberikan manfaat pajak, namun juga dapat meningkatkan risiko keuangan yang ditanggung oleh pemegang saham jika perusahaan tidak mampu melunasi utangnya pada saat jatuh tempo. Disisi lain pendanaan melalui ekuitas dapat meningkatkan kredibilitas perusahaan, karena saham dapat menjamin kerugian perusahaan dan tidak memiliki tanggal jatuh tempo. Meskipun begitu biaya modal untuk ekuitas lebih tinggi dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan untuk utang.

Pengambilan keputusan terhadap struktur modal merupakan masalah yang cukup sulit yang harus dihadapi perusahaan. Masalah ini berkaitan dalam hal penentuan berapa proporsi utang dan ekuitas untuk mendapatkan struktur modal yang optimal (Nikhbakht dan Paikani, 2009). Merancang struktur modal yang optimal akan mengarah pada penciptaan nilai tambah dan penciptaan kekayaan bagi perusahaan yang tentunya sangat penting bagi manajer dan pemegang saham.

Menurut Hejazipoor (2014) dalam SharezadanGhodrati (2014) jika manajemen mampu secara optimal mengkombinasikan antara utang dan ekuitas, maka hal itu dapat meminimalkan biaya modal dan memaksimalkan harga saham, akibatnya dapat memaksimalkan kekayaan pemegang saham, dan selanjutnya akan meningkatkan nilai tambah perusahaan. Menurut Rostami, *et al* (2004) dalam Shahveisi, *et al.* (2012) untuk mengevaluasi kinerja optimal dari unit bisnis,

maka pengukuran terbaru yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan pengukuran berdasarkan nilai yang disebut *value based performance*.

Salah satu jenis pengukuran berdasarkan nilai adalah dengan menggunakan pengukuran *economic value added* (EVA). *Economic Value Added* merupakan suatu pendekatan penilaian kinerja perusahaan yang berfungsi untuk mengontrol seluruh nilai yang dapat diciptakan dalam perusahaan, selain itu EVA dianggap sebagai ukuran kinerja yang memberikan pandangan nyata dalam hal penciptaan kekayaan bagi pemegang saham dan juga membantu manajer dalam membuat keputusan investasi dalam mengidentifikasi peluang untuk kepentingan jangka pendek dan jangka panjang perusahaan (Shahveisi, *et al.* 2012).

Baybordy, *et al.* (2014) meneliti hubungan antara struktur modal dengan *economic value added* pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Tehran. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara struktur modal dengan *economic value added*. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Sharezadan Ghodrati (2014), tidak terdapat hubungan yang signifikan antara struktur modal dengan *economic value added*.

Penelitian yang dilakukan oleh Shahveisi, *et al.* (2012), menunjukkan terdapat hubungan negatif dan signifikan antara struktur modal dengan *economic value added* perusahaan. Hal ini berarti, setiap penambahan satu satuan utang di dalam struktur modal perusahaan akan diikuti pula dengan penurunan EVA perusahaan. Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Jose dan Ashok (2015) menunjukkan terdapat pengaruh yang signifikan antara struktur modal terhadap EVA perusahaan.

Hejazi dan Mollanazari (2005) dalam Baybordy, *et al.* (2014), dalam penelitiannya menyatakan bahwa *economic value added* merupakan faktor yang esensial dalam menentukan struktur modal. Hal ini dikarenakan pengukuran dengan EVA dapat membantu perusahaan dalam

menilai kinerjanya, apakah modal yang dimiliki perusahaan baik yang berasal dari utang maupun yang berasal dari modal sendiri telah menciptakan nilai tambah bagi perusahaan. Pengukuran ini penting, karena suatu perusahaan dikatakan telah menciptakan nilai tambah bagi perusahaan jika hasil yang diperoleh perusahaan tersebut melebihi biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan.

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015. Berdasarkan artikel yang dikutip dalam www.indonesia-investments.com, yang diakses pada tanggal 6 November 2016, menyatakan bahwa di tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia mengalami pertumbuhan yang cepat, sehingga pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) dan jelas harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan hal tersebut (pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013).

Selain itu, dalam survey yang dilakukan oleh website properti global yakni Lamudi (www.etalasebisnis.com/ diakses tanggal 6 November 2016), pertumbuhan tertinggi akan terjadi di Indonesia, dimana tiga perempat dari agen real estate yang disurvei mengatakan bahwa mereka melihat sektor properti akan tumbuh sebesar 8 persen atau lebih di tahun 2014, tidak hanya itu berdasarkan artikel yang dikutip dalam www.kompas.com, yang diakses tanggal 6 November 2016, jumlah populasi yang saat ini semakin meningkat dan dengan adanya ledakan jumlah bangunan mengubah Indonesia menjadi tempat favorit di dunia untuk investasi saham properti. Saham dalam indeks properti Jakarta ditahun 2014 diperkirakan akan naik 14 persen selama 12 bulan ke depan.

Berdasarkan uraian diatas peneliti tertarik untuk meneliti pengaruh struktur modal (*Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Long-term Debt to Equity Ratio* (LDER)) terhadap *Economic Value Added*(EVA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, makarumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Apakah struktur modal berpengaruh terhadap *economic value added* (EVA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?”

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap *economic value added* (EVA) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disusun secara berurutan yang terdiri dari beberapa bab yaitu:

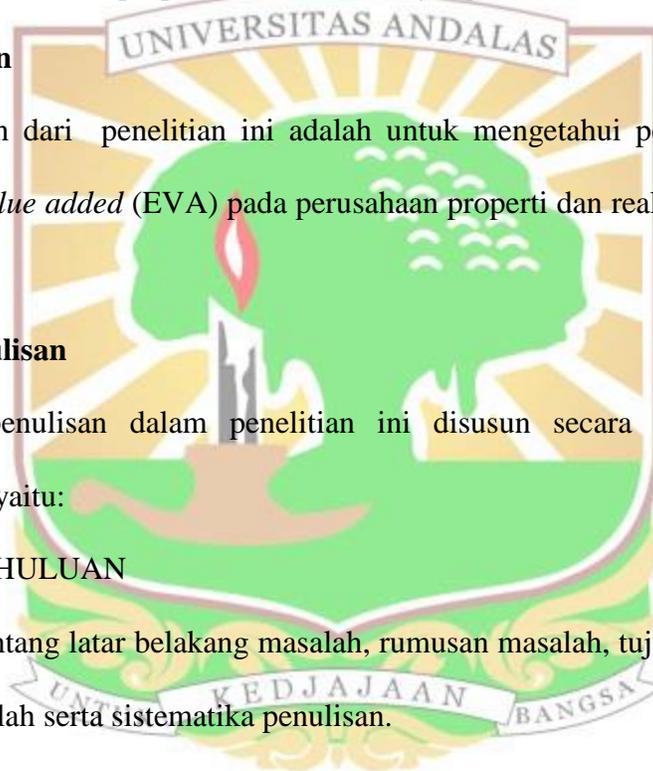
BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, dan pembatasan masalah serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi landasan teori yang digunakan, juga membahas penelitian terdahulu yang sejenis dan kerangka pemikiran penelitian yang menggambarkan hubungan antar variabel penelitian serta hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN



Bab ini akan menguraikan mengenai metode penelitian yang berisi variabel penelitian beserta definisi operasionalnya, populasi dan sampel penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data serta metode analisis yang digunakan untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang digunakan.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan deskripsi obyek penelitian, seluruh proses, teknik analisis data, hasil dari pengujian seluruh hipotesis serta intepretasinya.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian penting yang menjelaskan kesimpulan dari analisis data dan pembahasan. Selain itu juga berisi saran-saran yang direkomendasikan kepada pihak tertentu serta mengungkapkan keterbatasan penelitian ini.

