

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

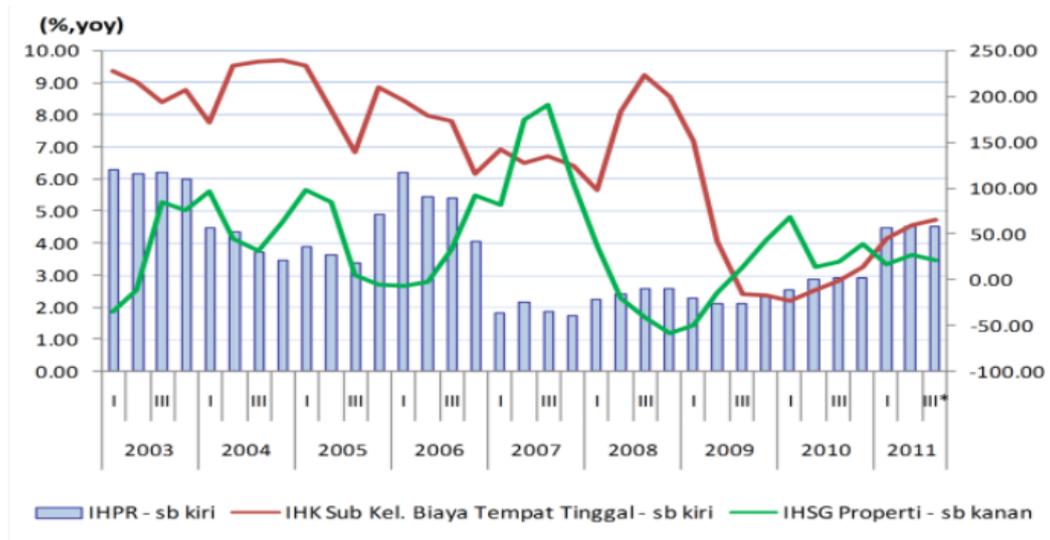
Bank Indonesia melakukan kebijakan pada tanggal 24 Agustus 2017 untuk sektor Properti dan *Real Estate*, dimana kebijakan itu adalah “*Pentingnya Koordinasi Kebijakan Antar Institusi Untuk Mendorong Sektor Properti yang Sehat dan Kuat di Indonesia*”. Bank Indonesia menyatakan bahwa sektor properti memiliki peran yang sangat penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Upaya mendorong kinerja sektor properti agar sehat dan kuat merupakan tanggung jawab berbagai otoritas, termasuk Bank Indonesia. Kebijakan otoritas terkait di sektor properti yang saling bersinergi, dipercaya akan mampu mempercepat perbaikan kinerja sektor properti.

Sinergitas antar institusi perlu dilakukan untuk memastikan perkembangan kinerja sektor properti dan real estate sehat dan kuat. Mengenai kebijakan pemerintah dalam penetapan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengembangan pembiayaan perumahan termasuk kebijakan perpajakan di bidang properti. Kebijakan Bank Indonesia (BI) akan melakukan pelonggaran *loan to value* (LTV) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan demikian, uang muka atau down payment (DP) yang dikenakan kepada masyarakat yang ingin membeli hunian lewat KPR lebih rendah dari sebelumnya.

Sektor properti dan real estate secara umum dibagi menjadi tiga jenis yaitu : yang pertama *residential property* yang meliputi apartement, perumahan dan bangunan multi unit, yang kedua *commercial property* yaitu property yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung, penyimpanan barang&area parkir dan tanah, dan yang ketiga adalah *industrial property* yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya bangunan-bangunan pabrik

Perkembangan sektor properti dan real estate pada tahun 2011 menunjukkan sinyal positif untuk 3 tahun kedepan, karena berdasarkan pertumbuhan Indeks Harga Property mengindikasikan pergerakan yang searah dengan kenaikan Indeks Harga Konsumen. Pergerakan tersebut dapat dilihat dengan grafik dibawah ini :

**Grafik 1.1**  
**Pertumbuhan IHPR, IHK dan IHSG**

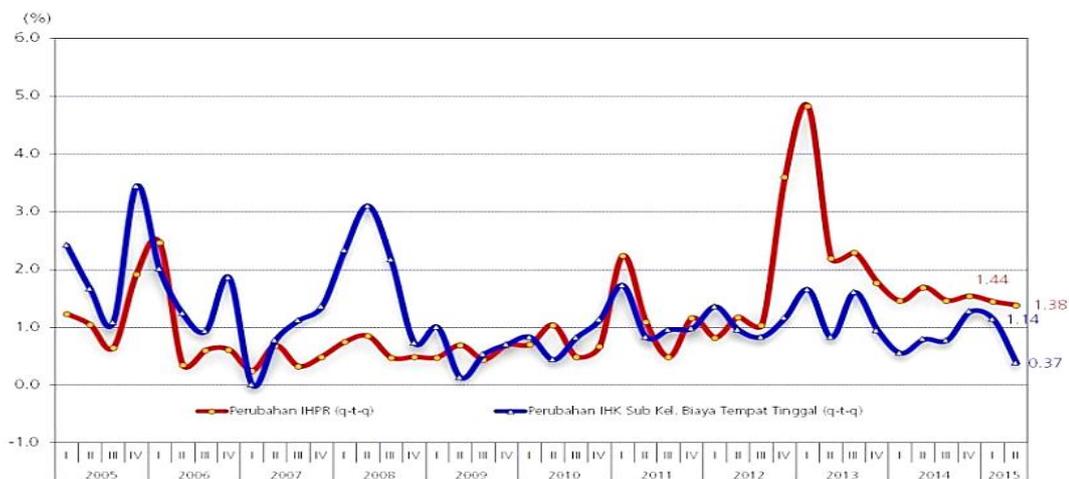


Sumber : website Bank Indonesia

Dapat dilihat dari Grafik 1.1 diatas bahwa Indeks Harga Properti Residensial mengalami peningkatan pada Quartal III ditahun 2011, penyebab utama meningkatnya kenaikan harga properti residensial dikarenakan oleh kenaikan harga bahan bangunan, yang berdasarkan dari tipe rumah. Sementara dari sisi konsumen, sebagian besar konsumen (74,56%) menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan tingkat suku bunga rata-rata antara 9% s/d 12% dalam melakukan transaksi pembelian properti residensial.

Namun pada tahun 2012-2015Q2 terjadi perubahan Indeks Harga Properti Residensial dengan Indeks Harga Konsumen yang memberikan pengaruh terhadap penjualan, dapat dilihat dari grafik dibawah ini dengan menunjukkan pergerakan perubahannya, sebagai berikut :

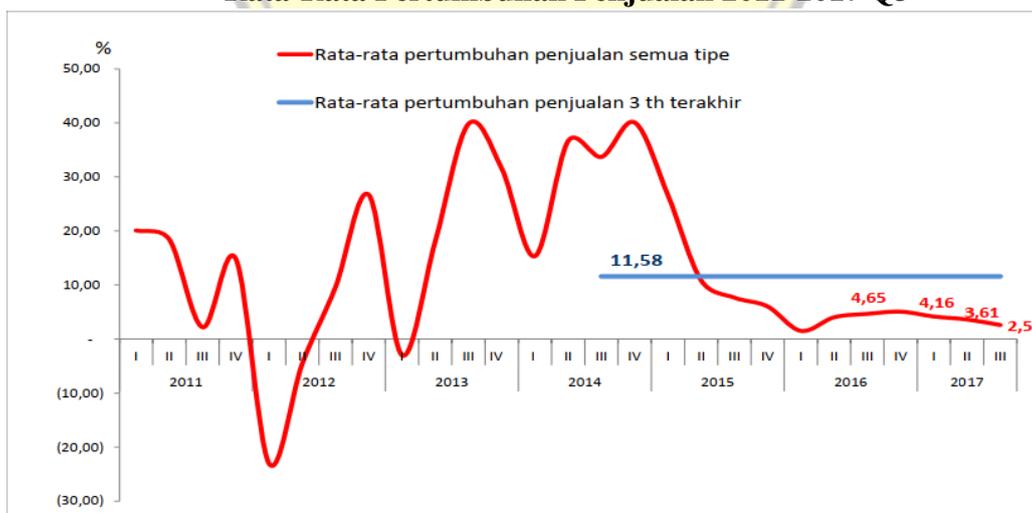
**Grafik 1.2**  
**Perubahan IHPR dan IHK**



Sumber : website Bank Indonesia

Jika dilihat dari grafik perubahan Indeks Harga Properti Residensial dengan Indeks Harga Konsumen yang memberikan pengaruh terhadap penjualan, karena berubahnya harga dari properti dan mempengaruhi juga ke Indeks harga konsumen, berikut Grafik Penjualan, sebagai berikut :

**Grafik 1.3**  
**Rata-Rata Pertumbuhan Penjualan 2011-2017 Q3**



Sumber : website Bank Indonesia

Pada tahun 2012 Quartal I merupakan tahun politik di mana dua kubu calon gubernur tengah bersaing memperebutkan simpatik masyarakat di DKI 1. Setiap ada tahun politik atau pemilu, harga properti terkoreksi 20%-30%. Itu selalu terjadi selama Indonesia melakukan pemilu, Paska pemilu DKI yang membuat investor melakukan aksi *wait & see*, kondisi berlanjut dengan dikeluarkannya berbagai aturan yang justru memperparah ruang gerak bisnis properti. Namun 2012 Quartal II-IV mengalami peningkatan yang cukup signifikan, peningkatan tersebut dikarenakan penyaluran kredit untuk perumahan dan apartemen (KPR dan KPA), sehingga membuat penjualan meningkat.

Tahun 2013 pada Quartal I-IV, mengalami peningkatan yang tinggi, penyebab utama tersebut adalah penyaluran kredit properti dimana kredit tersebut memberikan komposisinya sebagian besar kredit properti disalurkan kepada kredit untuk perumahan dan apartemen (KPR dan KPA) sebesar 59,34%.

Di tahun 2014 mengindikasikan adanya peningkatan kenaikan harga properti residensial di pasar primer. Hal ini tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan II-2014 yang tumbuh sebesar 1,69% (qtq), lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya yang tercatat 1,45% (qtq). Peningkatan kenaikan harga terjadi pada semua tipe rumah, khususnya rumah tipe kecil. Untuk triwulan III-2014, hasil survei memperkirakan harga properti residensial akan tumbuh 0,89% (qtq), lebih rendah daripada pertumbuhan pada triwulan II-2014. Meskipun terjadi peningkatan kenaikan harga, volume penjualan properti residensial masih tetap tumbuh. Hasil survei menunjukkan volume penjualan properti residensial tumbuh sebesar 36,65% (qtq) pada triwulan II-2014, naik signifikan dari 15,33% (qtq) pada triwulan sebelumnya sejalan dengan terus meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian dan masih positifnya pertumbuhan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Pada tahun 2015, Bank Indonesia menelurkan aturan rasio *loan to value* (LTV) untuk kredit properti, serta rasio *financing to value* (FTV) untuk pembiayaan properti. Pada aturan pertama, bank hanya boleh memberikan kredit kepada debitur untuk menyicil properti maksimal sebesar 70% dari harga rumah pertama, 60% untuk rumah

kedua, dan 50% untuk rumah ketiga. Artinya, nasabah harus menyiapkan uang muka masing-masing sebesar 30%, 40% dan 50%. Aturan ini dinilai pemain properti menyulitkan nasabah untuk membeli hunian mereka.

Tahun 2016 dimana pertumbuhan kembali meningkat walau masih melambat, dapat dilihat dari pergerakan penjualan terjadi peningkatan sedikit yang disebabkan oleh perlambatan penjualan tersebut terjadi pada semua tipe rumah terutama rumah tipe kecil. Perkembangan ini sejalan dengan melambatnya pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR).

Pada tahun 2017 mengalami penurunan dari quartal I-III, walau penurunan tersebut masih dalam skala kecil, namun terjadinya penurunan atau penghambat pertumbuhan bisnis properti adalah tingginya suku bunga KPR (20,36%), tingginya uang muka rumah (16,57%), pajak (16,13%), perizinan yang terhambat (14,45%) dan disertai dengan kenaikan harga bahan bangunan (11,68%).

Sektor Property dan *Real Estate* di Indonesia ada 44 Perusahaan yang sudah berkembang dan sudah menjadi pilihan dan selera konsumen, namun ditahun 2016-2017 dimana sektor Property dan *Real Estate* mengalami peningkatan hutang perusahaan, namun dari 44 perusahaan Property dan *Real Estate* terdapat 3 perusahaan yang tidak melampirkan laporan keuangannya sehingga hanya 41 perusahaan yang dapat dilihat dan terdapat 31 perusahaan yang mengalami peningkatan terhadap total hutangnya, berikut tabel total hutang Sektor Property dan *Real Estate* tahun 2016-2017, sebagai berikut:

**Tabel 1.1**

**Persentase Total Liabilities Sektor Property & Real Estate 2016-2017**

No	Kode	Nama	2016	2017	Total Kenaikan
1	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati T	5,62%	42,61%	-37,00%
2	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	14,10%	46,57%	-32,47%
3	WSKT	Waskita Karya (Persero) Tbk.	44,65%	75,14%	-30,49%
4	ACST	Acset Indonusa Tbk.	12,02%	38,69%	-26,67%
5	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk.	18,60%	31,05%	-12,45%
6	BKSL	Sentul City Tbk.	41,99%	50,34%	-8,35%
7	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk.	14,65%	22,46%	-7,81%

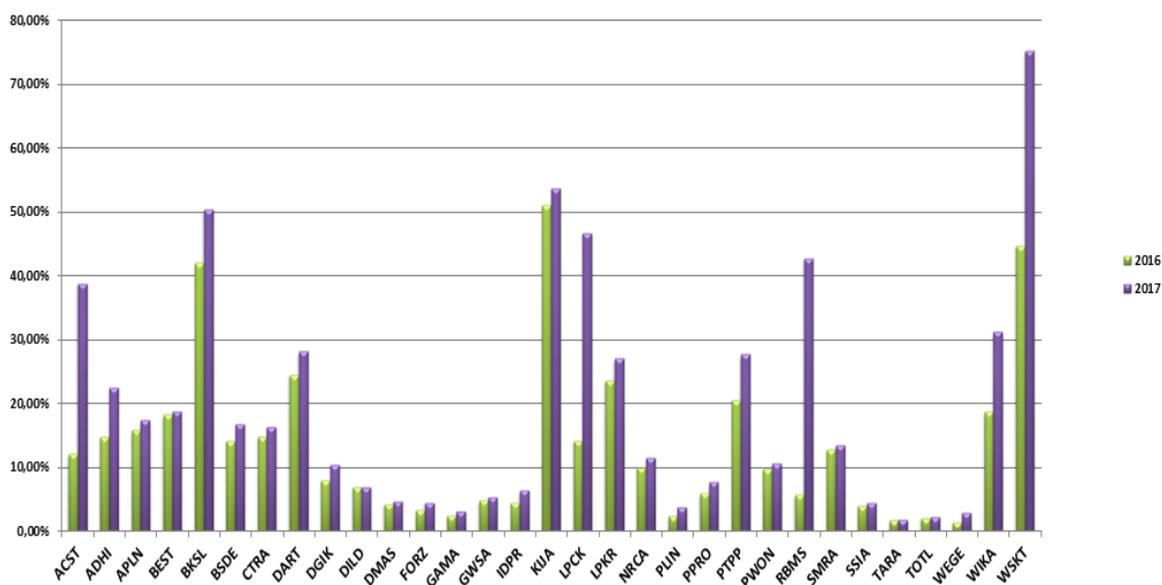
8	PTPP	PP (Persero) Tbk.	20,44%	27,54%	-7,10%
9	DART	Duta Anggada Realty Tbk.	24,43%	28,01%	-3,58%
10	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	23,53%	26,91%	-3,38%
11	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	50,95%	53,66%	-2,71%
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	14,07%	16,75%	-2,68%
13	DGIK	Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk	7,96%	10,34%	-2,38%
14	IDPR	Indonesia Pondasi Raya Tbk.	4,41%	6,34%	-1,93%
15	PPRO	PP Properti Tbk.	5,86%	7,56%	-1,70%
16	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	15,74%	17,29%	-1,55%
17	WEGE	Wijaya Karya Bangunan Gedung	1,38%	2,88%	-1,50%
18	CTRA	Ciputra Development Tbk.	14,77%	16,26%	-1,48%
19	NRCA	Nusa Raya Cipta Tbk.	9,93%	11,39%	-1,47%
20	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.	2,30%	3,65%	-1,35%
21	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk.	3,23%	4,40%	-1,18%
22	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	9,65%	10,57%	-0,91%
23	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	12,64%	13,31%	-0,66%
24	GAMA	Gading Development Tbk.	2,47%	3,04%	-0,57%
25	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	18,15%	18,71%	-0,56%
26	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk.	3,84%	4,37%	-0,53%
27	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	4,15%	4,65%	-0,50%
28	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.	4,78%	5,24%	-0,46%
29	TOTL	Total Bangun Persada Tbk.	2,01%	2,23%	-0,23%
30	TARA	Sitara Propertindo Tbk.	1,66%	1,81%	-0,15%
31	DILD	Intiland Development Tbk.	67,83%	67,87%	-0,04%
32	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	1,43%	1,41%	0,02%
33	JKON	Jaya Konstruksi Manggala Prata	18,07%	18,00%	0,07%
34	MDLN	Modernland Realty Tbk.	7,94%	7,52%	0,42%
35	RDTX	Roda Vivatex Tbk	2,73%	2,26%	0,48%
36	PBSA	Paramita Bangun Sarana Tbk.	2,95%	2,22%	0,74%
37	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	35,78%	34,96%	0,82%
38	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	13,00%	12,16%	0,84%
39	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	5,59%	4,66%	0,93%
40	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk.	76,10%	65,00%	11,09%
41	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.	72,04%	58,89%	13,16%

Sumber : data diolah

Keterangan  Tidak Terjadi Kenaikan

Dapat dilihat dari 41 perusahaan Sektor Property dan *Real Estate* di Indonesia terdapat 31 perusahaan yang mengalami peningkatan pada total hutangnya, ternyata lebih dari 50% perusahaan mengalami peningkatan pada total hutang. Penurunan penjualan ditahun 2016-2017 di Sektor Property dan *Real Estate* dapat memberikan pengaruh terhadap total hutang perusahaan. Berikut ini grafik 31 perusahaan yang mengalami peningkatan pada total hutang, sebagai berikut :

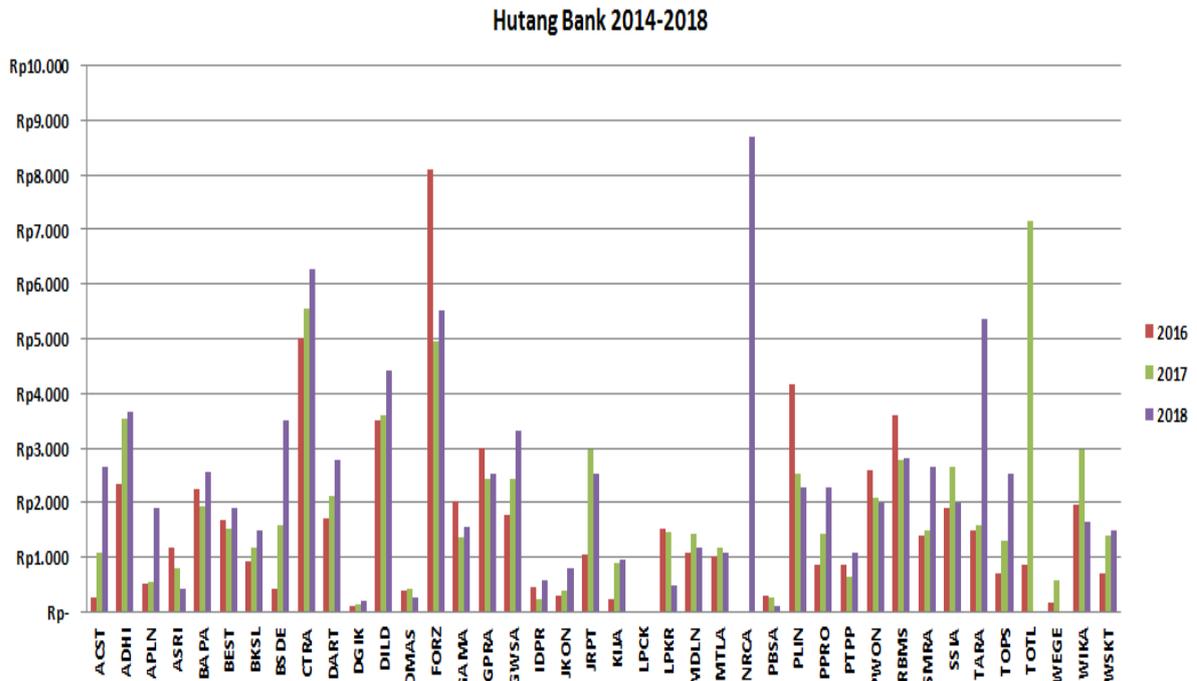
**Grafik 1.4**  
**Kenaikan Total Hutang Tahun 2016-2017**  
**31 Perusahaan Property & Real Estate**



Sumber : data diolah

Berikut total hutang bank pada sektor Property & Real Estate dari tahun 2014-2018, dimana 40 sektor Property & Real Estate memiliki hutang bank yang cukup tinggi untuk membiayai kegiatan perusahaan, berikut dapat dilihat dari grafik 1.5 sebagai berikut:

**Grafik 1.5**  
**Total Hutang Bank Tahun 2016-2018**  
**40 Perusahaan Property & Real Estate**

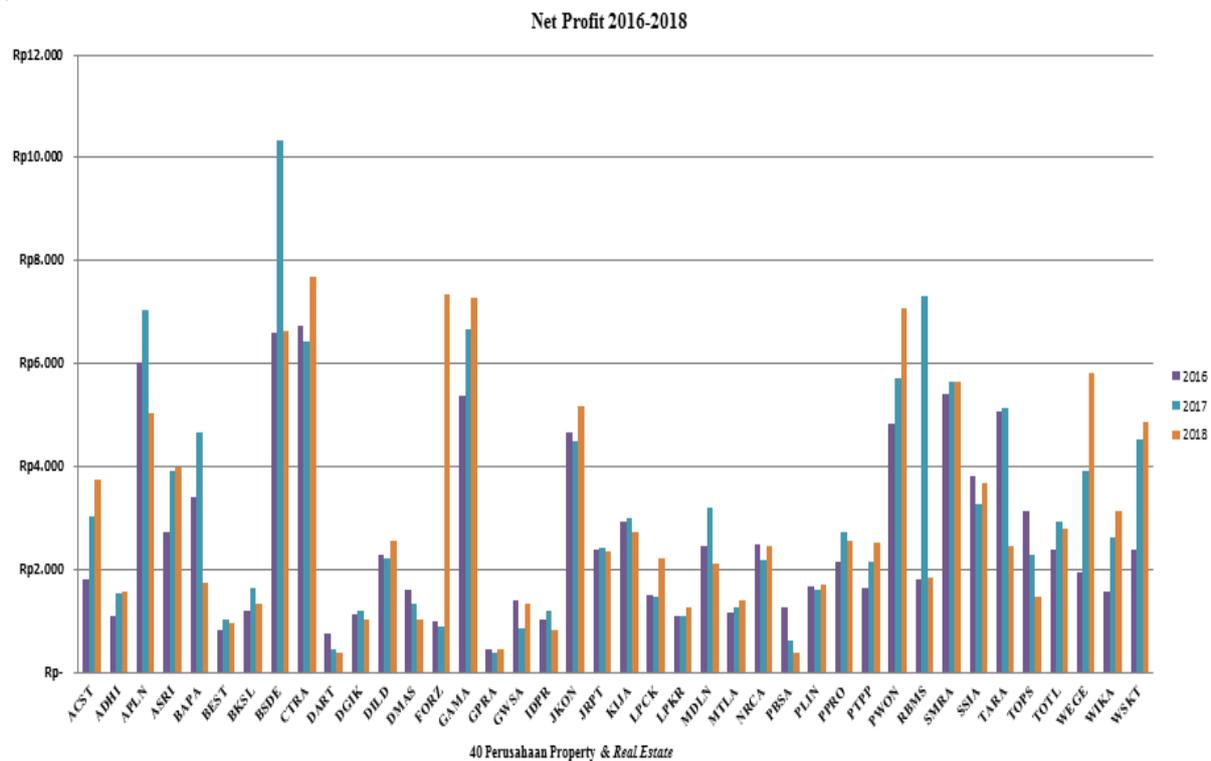


Sumber : data diolah

Bisnis property berisiko cukup tinggi karena sumber dana utama pada bisnis ini umumnya diperoleh melalui sumber dana eksternal yaitu investor dan kredit perbankan atau menggunakan hutang sebagai alternatif modalnya, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Walaupun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi hutang, namun tanah dan bangunan tidak dapat diubah dalam bentuk kas dengan waktu yang singkat sehingga cenderung kurang likuid, sehingga banyak *developer* kesulitan untuk melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan bersama sebelumnya. Namun, kenyataannya bisnis ini tetap diminati para investor dan pengusaha (Ni Komang&Ni Luh, 2017).

Adapun *net profit* yang dihasilkan oleh 40 sektor perusahaan property dan *real esate* pada tahun 2016-2018, mengalami perubahan profit yang cukup signifikan. Berikut ini grafik 40 perusahaan untuk perubahan *net profit*, sebagai berikut :

**Grafik 1.6**  
**Net Profit 2016-2018**  
**40 Perusahaan Property & Real Estate**



Sumber : data diolah

Penurunan penjualan property dapat memberikan pengaruh terhadap keberlangsungan perusahaan tersebut karena dari penjualan dapat menghasilkan laba yang nantinya akan menjadi modal yang berasal dari internal perusahaan pun ikut menurun, sedangkan kegiatan operasional perusahaan harus tetap berjalan, dimana para developer property mengandalkan investor untuk berinvestasi dan menggunakan hutang sebagai pembiayaan modal tersebut.

Maka dari itu bisnis property merupakan sektor yang sangat sulit untuk diprediksi karena saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri property mengalami peningkatan yang signifikan, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi

mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula.

Tujuan utama perusahaan yang telah go public adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan (Hermuningsih, 2012).

Struktur modal memiliki peran yang sangat penting dalam keberlangsungan perusahaan, namun semakin tinggi struktur modal juga dapat mempengaruhi penurunan nilai perusahaan karena modal yang dimiliki oleh perusahaan tersebut berasal dari hutang, dimana semakin banyak hutang akan menimbulkan resiko terlebih lagi jika saat kondisi keuangan perusahaan sedang tidak stabil. Struktur modal merupakan aspek yang penting dalam keputusan pendanaan. Pendanaan atau struktur modal dari perusahaan apabila tidak dikelola dengan optimal, maka dapat menimbulkan dampak kesulitan keuangan bagi perusahaan (Made&Luh, 2018).

Struktur modal adalah proporsi pendanaan dengan hutang (*debt financing*) perusahaan, yaitu rasio leverage (pengungkit) perusahaan. Dengan demikian, hutang adalah unsur dari struktur modal perusahaan. Struktur modal merupakan kunci perbaikan produktivitas dan kinerja perusahaan. Teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan pendanaan (*financial policy*) perusahaan dalam menentukan struktur modal (bauran antara hutang dan ekuitas) bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (*value of the firm*). Struktur modal yang optimal suatu perusahaan adalah kombinasi dari utang dan ekuitas (sumber eksternal) yang memaksimumkan harga saham perusahaan. Pada saat tertentu, manajemen perusahaan menetapkan struktur modal yang ditargetkan, yang mungkin merupakan struktur yang optimal, meskipun target tersebut dapat berubah dari waktu ke waktu (Hermuningsih, 2012).

Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham (Hermuningsih, 2012), Semakin

tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen asset.

Nilai perusahaan merupakan salah satu faktor penting dalam merebut peluang pasar, maka dari itu perusahaan perlu untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan dapat berasal dari luar perusahaan maupun dari dalam perusahaan itu sendiri. Faktor-faktor yang berasal dari dalam perusahaan antara lain adalah aktiva berwujud, pertumbuhan penjualan dan struktur modal sedangkan yang berasal dari luar ada tingkat inflasi dan tingkat suku bunga BI (Hamidah, dkk 2015).

Penelitian yang dilakukan oleh Sri Hermuningsih dimana penelitiannya melihat pengaruh profitabilitas, size terhadap nilai perusahaan dimana struktur modal menjadi variabel intervaning. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal, size berpengaruh positif terhadap struktur modal, namun profitabilitas dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh tidak langsung terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervening.

Menurut Abimanyu (2005) hal tersebut dapat mempengaruhi struktur modal pada perusahaan apabila kurangnya kestabilan ekonomi secara makro baik kondisi inflasi, nilai tukar mata uang asing, tingkat suku bunga, kondisi sosial politik dan keamanan, serta kebijakan pemerintah dalam bidang fiskal dan moneter. Adanya peran penting manajemen keuangan pada perusahaan sangat diperlukan dalam menciptakan stuktur modal yang optimal, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan dan memberikan kesejahteraan pada pemegang saham. Semakin besar pendanaan yang diperoleh dengan mengoptimalkan struktur modal perusahaan memberikan peningkatan nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Celmia, Ronny dan Salim (2018) dimana hasil penelitiannya menyatakan bahwa pertumbuhan aset, keputusan pendanaan,

dan kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan tingkat inflasi tidak signifikan atau negatif terhadap nilai perusahaan

Penelitian yang dilakukan oleh Dimta, dkk (2018), dimana melakukan penelitian faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervaning. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa *profitabilitas* signifikan terhadap struktur modal namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, aset *tangibility* tidak signifikan terhadap struktur modal tetapi signifikan terhadap nilai perusahaan, tingkat pertumbuhan signifikan terhadap terhadap struktur modal dan nilai perusahaan, NDTs tidak signifikan terhadap struktur modal dan nilai perusahaan, sedangkan struktur modal sendiri signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang terkait dengan faktor makro ekonomi juga dilakukan oleh beberapa penelitian sebelumnya (Annisa, 2010; Wetty, 2013) telah mengungkapkan bahwa faktor – faktor makro yang dapat berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan terdiri atas tingkat inflasi dan tingkat suku bunga BI.

Menurut penelitian Astuti (2017), hasil penelitiannya menyatakan bahwa *profitabilitas* signifikan terhadap nilai perusahaan serta signifikan negatif terhadap struktur modal, *size* tidak signifikan terhadap nilai perusahaan namun signifikan positif terhadap struktur modal, *sales growth* tidak signifikan terhadap nilai perusahaan serta tidak signifikan juga terhadap struktur modal, sedangkan struktur modal sendiri signifikan positif terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian Yasuhara Angiardi, 2015 dengan judul Analisis Determinan Struktur Modal (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur Di BEI 2010-2013. Dimana faktor tersebut adalah *tangibility*, *growth opportunities*, *profitability firm size*, tingkat inflasi, tingkat suku bunga BI. Hasil penelitiannya menyatakan *tangibility* memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap struktur modal, *growth opportunities* memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap struktur modal, *profitability* memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap struktur modal, *firm size* tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, tingkat inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, dan tingkat suku bunga BI tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Penelitian yang dilakukan oleh Setiadharna & Maohall (2017), hasil penelitiannya menyatakan bahwa ada pengaruh langsung antara struktur aktiva terhadap nilai perusahaan namun tidak ada pengaruh langsung antara struktur aktiva terhadap nilai perusahaan melalui struktur modal, tidak ada pengaruh langsung antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, serta tidak ada pengaruh langsung antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan melalui struktur modal, hal ini menunjukkan bahwa struktur modal tidak dapat memediasi hubungan antara struktur aktiva dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang menunjukkan beberapa *research gap* untuk beberapa variabel faktor – faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervaning. Atas dasar tersebut dan mengambil landasan dari beberapa penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervaning, perusahaan baik makro ataupun mikro, maka penelitian ini akan membahas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervaning dengan variabel independennya sebagai berikut *Size*, *Sales Growth* untuk mikro, sedangkan variabel independen secara makro seperti Tingkat Inflasi dan Tingkat Suku Bunga BI. Berdasarkan fenomena diatas yang terjadi dalam sektor *property* di Indonesia akan menjadikan Struktur Modal sebagai variabel intervaning dimana variabel dependennya adalah Nilai Perusahaan, maka peneliti tertarik untuk mengangkat topik ini sebagai bahan penelitian dengan judul “**Determinan Struktur Modal Dan Implikasinya Pada Nilai Perusahaan Di Properti & Real Estate**”

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Apakah *Size* berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?
2. Apakah *Sales Growth* berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?

3. Apakah Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?
4. Apakah Tingkat Suku Bunga BI berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?
5. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?
6. Apakah *Size* berpengaruh tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?
7. Apakah *Sales Growth* berpengaruh tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?
8. Apakah Tingkat Inflasi berpengaruh tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?
9. Apakah Tingkat Suku Bunga BI berpengaruh tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan rumusan masalah yang telah dijabarkan diatas, maka telah dapat tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis pengaruh *Size* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.
- b. Untuk menganalisis pengaruh *Sales Growth* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.
- c. Untuk menganalisis pengaruh Tingkat Inflasi terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.
- d. Untuk menganalisis pengaruh Tingkat Suku Bunga BI terhadap struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.
- e. Untuk menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.

- f. Untuk menganalisis pengaruh tidak langsung *Size* terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.
- g. Untuk menganalisis pengaruh tidak langsung *Sales Growth* terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.
- h. Untuk menganalisis pengaruh tidak langsung Tingkat Inflasi terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.
- i. Untuk menganalisis pengaruh tidak langsung Tingkat Suku Bunga BI terhadap Nilai Perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan sektor Property dan *Real Estate*.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak antara lain :

1. Bagi peneliti selanjutnya, sebagai pertimbangan untuk melakukan penelitian selanjutnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal.
2. Bagi perusahaan, studi ini memberikan pedoman dalam mempertimbangkan manfaat dan biaya sumber dana yang dipilih dengan pengambilan keputusan pendanaan, dengan mengetahui struktur modal yang optimal
3. Bagi investor, sebagai bagian dari pedoman pemberdayaan investor untuk menempatkan penyertaan modalnya kepada perusahaan-perusahaan yang memiliki perimbangan hutang dan modal sendiri.