BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Berdirinya suatu perusahaan harus mempunyai tujuan yang jelas, tujuan perusahaan tersebut Antara lain mendapat keuntungan yang maksimal dan memakmurkan pemilik perusahaan dan mengoptimalkan nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga sahamnya (Alfredo, 2011). Berkaitan dengan tujuan perusahaan, yaitu memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya, menyatakan bahwa harga per lembar saham mewakili kekayaan pemegang saham. Memaksimumkan nilai perusahaan saat ini adalah tujuan perusahaan yang menjadi tugas manajer keuangan. Nilai perusahaan mencerminkan keadaan perusahaan saat ini serta dapat menggambarkan prospek perusahaan dimasa depan. Nilai perusahaan akan menunjukkan kemakmuran pemegang saham apabila nilai perusahaan tinggi maka kemakmuran para pemegang sahamnya juga tinggi.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya. Investor akan melakukan penilaian saham perusahaan terlebih dahulu sebelum investor memutuskan untuk membeli saham tersebut. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan dimasa depan. Qori'ah (2019), *Price to Book Value* (PBV)

menggambarkan seberapa pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Rasio yang tinggi ini, berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut. PBV menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan.

Fenomena terkait nilai perusahaan dikutip dari *(kompas.com,* 2020*)* Ketua Umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida mengungkapkan, kondisi industri properti saat ini semakin terpuruk akibat meluasnya pandemi Covid-19. Bisa dikatakan, pukulan terhadap bisnis dan industri properti tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional. Dibutuhkan relaksasi kebijakan yang lebih luas lagi, sehingga dunia usaha mampu bertahan pada masa-masa sulit ini dan tetap bisa memutar roda usaha serta meminimalisasi terjadinya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) di industri properti. Fenomena tersebut juga didukung oleh perkembangan data beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berikut ini merupakan tabel pertumbuhan nilai perusahaan sektor *property*, *real estate*, dan kontruksi bangunan seperti yang terlihat pada tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1
Pertumbuhan Nilai Perusahaan Sektor *Property, Real Estate,* dan Kontruksi Bangunan pada tahun 2019-2021

Pertumbuhan Nilai Perusahaan (%)				
NO	Sub Sektor	2019	2020	2021
1	*Property* dan *Real Estate*	2,46	1,84	1,47
2	Kontruksi Bangunan	1,52	1,05	1,36

Sumber : *www.idx.com* (data diolah)

Berdasarkan tabel 1.1 dapat diketahui bahwa rata-rata pertumbuhan nilai perusahaan sektor *property, real estate,* dan kontruksi bangunan yang terdaftar di

Bursa Efek Indonesia. Pada sub sektor *property* dan *real estate* terjadi penurunan nilai perusahaan pada tahun 2020 sebesar 25,2% dan kembali lagi mengalami penurunan nilai perusahaan pada tahun 2021 sebesar 20,1%. Sedangkan pada sub sektor kontruksi bangunan terjadi penurunan nilai perusahaan pada tahun 2020 sebesar 30,9% kemudian pada tahun 2021 mengalami peningkatan nilai perusahaan sebesar 29,5%. Jika dibandingkan dengan sub sektor kontruksi bangunan, sub sektor *property* dan *real estate* jauh lebih tinggi mengalami penurunan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan meningkatkan minat para investor untuk berinvestasi, semakin tinggi nilai perusahaan maka akan semakin tinggi permintaan saham oleh investor dan harga saham pun akan meningkat.

Apabila profitabilitas terlihat bagus dan kondisi ini berjalan dengan terus menerus secara stabil maka nilai perusahaan juga akan tinggi, harga saham mungkin akan tinggi sesuai dengan yang diperkirakan, dan manajemen telah melakukan pekerjaannya dengan baik. Jika perusahaan memiliki profitabilitas yang baik maka investor akan tertarik menanamkan modalnya, karena adanya harapan akan memperoleh keuntungan dari penanaman modal tersebut. Profitabilitas adalah rasio yang mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditujukkan besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi (Fahmi, 2016:10). Dalam penelitian ini variabel profitabilitas diukur dengan menggunakan rasio ROA (*Return On Assets*).

Struktur modal mengukur hutang yang digunakan suatu perusahaan berbanding dengan ekuitas dalam pendanaan perusahaan dan menunjukkan kemampuan modal sendiri perusahaan untuk memenuhi seluruh kewajibannya. Nilai perusahaan yang maksimal merupakan hasil penentuan struktur modal yang

optimal. Teori trade-off adalah teori yang menjelaskan bahwa struktur modal yang optimal ditemukan dengan menyeimbangkan manfaat dari pendanaan dengan hutang (perlakuan pajak perseroan yang menguntungkan) dengan suku bunga dan biaya kebangkrutan yang lebih tinggi yang ditimbulkan biaya keagenan dan biaya kepailitan (Brigham & Houston, 2010:34). Apabila posisi struktur modal berada di atas target struktur modal optimalnya, maka setiap pertambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Dalam penelitian ini variabel struktur modal di ukur dengan menggunakan rasio DER (*Debt to Equity Ratio*).

Ukuran perusahaan adalah skala perusahaan yang dilihat dari total aset pada akhir tahun. Semakin besar ukuran perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik melalui pihak internal maupun eksternal. Hal ini dikarenakan jika perusahaan memiliki total aset yang besar, pihak manajemen lebih leluasa dalam mempergunakan aset yang ada diperusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang meningkat dapat ditandai dengan total aktiva perusahaan yang mengalami kenaikan dan lebih besar dibandingkan dengan jumlah utang perusahaan (Pratama dan Wiksuana, 2016). Ukuran perusahaan dalam penelitian ini diukur menggunakan proksi *tottal asset* yang ada dalam perusahaan.

Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerakdalam bidang pemenuhan konsumen atas rumah dan properti. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting di suatu negara dalam menyumbang perekonomian Indonesia. Seperti saat ini pembangunan properti di Indonesia semakin banyak marak diseluruh Indonesia, baik di perkotaan maupun di daerah-daerah, karena perkembangan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat membuat kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel dan pusat perbelanjaan

semakin diperlukan. Sektor p*roperty* dan *real estate* merupakan salah satu sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, 1) *Residental property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit. 2) *Commercial propety*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah. 3) *Industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik. Oleh karena itu investasi di bidang *property* dan *real estate* dapat dikatakan menjadi salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang *property* dan *real estate* bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor dikarekan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain.

Penelitian sebelumnya mengenai pengaruh profitabilitas, struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan telah banyak dilakukan dengan hasil yang beragam, seperti penelitian yang dilakukan oleh Krisnando (2021) yang menyatakan bahwa struktur modal menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *consumer goods* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil variabel pertumbuhan perusahaan menunjukkan pengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan

sektor *consumer goods* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil variabel *firm size* (ukuran perusahaan) menunjukkan pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *consumer goods* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan *firm size* secara simultan menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *consumer goods* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Bagaskara (2021) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan pada profitabilitas, leverage dan kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi (2013) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan Bagaskara (2021) dan Moniaga (2013) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian sebelumnya mengenai pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Irawan dan Kusuma (2019), Dewi dan Wiranjaya (2013) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian sebelumnya mengenai pengaruh ukuran perusahaanterhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Bagaskara (2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Irawan dan Kusuma (2019), Baddrudien (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilaiperusahaan.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Krisnando (2021) yakni pada penelitan Krisnando (2021) menggunakan tiga variabel bebas yaitu Struktur Modal (X_1), Pertumbuhan Modal (X_2), dan Firm Size (X_3).

Sedangkan pada penelitian ini menggunakan tiga variabel bebas yaitu Profitabilitas (X_1), Struktur Modal (X_2), dan Ukuran Perusahaan (X_3). Pada penelitian Krisnando (2021) menggunakan perusahaan *Cunsomer Goods* sebagai objek penelitian, sedangkan pada peelitian ini menggunakan perusahaan sub sektor *Property dan Real Estate*. Penelitian Krisnando (2020) menggunakan waktu pegamatan 2017 sampai dengan 2020, sedangkan pada penelitian ini menggunakan waktu pengamatan 2019 - 2021.

Berdasarkan latar belakang data diatas dan perbedaan hasil dari *research gap* penelitian-penelitian sebelumnya, maka penulis tertarik ingin mengadakan dan menguji kembali penelitian yang berjudul "**Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Tahun 2019-2021"**

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019 sampai dengan 2021 mengalami penurunan nilai perusahaan.
2. Adanya beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019- 2021.
3. Adanya ketidakkonsistenan dari penelitian terdahulu.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, pembatasan penelitian ini sangat perlu dilakukan, agar peneliti dapat terfokus pada masalah dan tujuan penelitian. Maka peneliti membatasi variabel penelitian yang hanya terdiri dari tiga variabel bebas dan satu variabel terikat. Profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan sebagai variabel bebas dan nilai perusahaan sebagai variabel terikat.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Apakah profitabilitas, struktur modal, dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada tahun 2019-2021?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada tahun 2019-2021?
3. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada tahun 2019-2021?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada tahun 2019-2021?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *realestate* di BEI pada tahun 2019-2021.

2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI pada tahun 2019-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI pada tahun 2019-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI pada tahun 2019-2021.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, adapun manfaat yang diharapkan yaitu:

1. Manfaat Teoretis

   Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan dibidang keuangan pada profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dijadikan sebagaipemikirian bahan masukan bagi penelitian yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

   Diharapkan penelitianini dapat memberikan informasi kepada pihak perusahaan, terutama perusahaan di bidang *property* dan *real estate* terkait dengan profitabilitas, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.