

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Seiring berkembangnya era globalisasi, semakin berkembang pula berbagai usaha bisnis yang menyebabkan adanya persaingan diantara pelaku bisnis. Dalam menghadapi persaingan setiap perusahaan berusaha agar kinerjanya dalam berbisnis meningkat sehingga perusahaan mencapai tujuannya yaitu memperoleh laba (Hermuningsih, 2012). Tujuan didirikannya perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan dengan cara memaksimalkan sumber daya yang ada di perusahaan.

Meningkatkan nilai perusahaan merupakan salah satu tujuan utama perusahaan. Nilai perusahaan yang maksimal sama dengan memaksimalkan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dan diterima oleh pemegang saham di masa yang akan datang (Sudana, 2011). Dalam mencerminkan kinerja perusahaan nilai perusahaan dianggap penting karena mampu mempengaruhi persepsi investor pada perusahaan (Salvatore, 2011). Perusahaan harus mampu mencukupi kebutuhan dananya agar tujuan perusahaan tercapai sehingga dapat memaksimalkan kinerja perusahaannya. Setiap perusahaan yang mengalami kekurangan modal menyebabkan turunnya kinerja setiap perusahaan baik barang maupun jasa sehingga perusahaan berkembang dengan lambat dan tidak mampu bersaing di pasar. Perusahaan mendapatkan sumber dana internal berupa laba ditahan dan

penyusutan, sedangkan sumber dana eksternal berupa utang dan saham yang diterbitkan. Nilai perusahaan dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, *leverage*, profitabilitas, struktur modal, keputusan investasi, kebijakan deviden, dan keputusan pendanaan (Setia, 2008). Namun, variabel yang digunakan pada penelitian ini hanya variabel profitabilitas dan struktur modal dalam menentukan nilai perusahaan.

Profitabilitas dianggap penting diteliti pada penelitian ini karena profitabilitas merupakan tujuan utama perusahaan. Sedangkan utang memberikan pengaruh yang baik maupun buruk pada perusahaan. Untuk menutupi kewajibannya perusahaan harus memperoleh keuntungan. Banyak perusahaan yang menggunakan utang agar profitabilitasnya meningkat.

Gambaran dari penilaian kinerja keuangan adalah profitabilitas. Ukuran profitabilitas perusahaan dapat berbagai macam seperti laba operasi, laba bersih, tingkat pengembalian investasi dan tingkat pengembalian ekuitas pemilik. Profitabilitas merupakan hasil bersih dari berbagai keputusan dan kebijaksanaan yang diterapkan oleh perusahaan (Husnan, 2002). Profitabilitas juga didefinisikan sebagai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari penjualan barang dan jasa yang diproduksi perusahaan. Besar kecilnya profitabilitas sangat mempengaruhi nilai dari suatu perusahaan, karena profitabilitas yang tinggi akan menyebabkan nilai perusahaan yang tinggi pula dan investor akan berani berinvestasi pada perusahaan. Harahap (2007), menyatakan bahwa semakin besar profitabilitas perusahaan, maka semakin tinggi efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan fasilitas yang ada di perusahaan untuk memperoleh laba dan akan menciptakan nilai perusahaan yang tinggi serta mampu memaksimalkan kekayaan

pemegang saham. Menurut Kasmir (2012), semakin meningkatnya nilai rasio profitabilitas menunjukkan bahwa semakin efisiensi suatu perusahaan dalam memanfaatkan aktivitya untuk mendapatkan keuntungan . Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Rudangga dan Sudiarta (2016), bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan Rahmawati, dkk (2015), menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan oleh Suryana dan Rahayu (2018) menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal merupakan kunci kinerja perusahaan dan perbaikan produktivitas. Pertumbuhan sebuah perusahaan sangat bergantung pada struktur modal yang ditetapkan perusahaan. Riyanto (2008) mengatakan struktur modal merupakan pembelanjaan permanen dalam mencerminkan perimbangan antara hutang jangka panjang dan modal sendiri. Manajer keuangan harus dapat menilai struktur modal dan memahami hubungannya dengan risiko, hasil atau pengembalian nilai untuk mencapai tujuan perusahaan dalam memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Tambahan dana dari pihak eksternal dibutuhkan dalam upaya menambah kebutuhan dana proses pengembangan usaha perusahaan karena tingkat pengembang usaha yang besar akan membutuhkan sumber dana yang besar pula. Dalam *trade off theory*, ketika rasio utang pada stuktur modal ditingkatkan maka nilai perusahaan akan meningkat. Teori menyangkut struktur modal merupakan teori yang menjelaskan kebijakan pendanaan utang dan ekuitas perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan (Husnan, 2004), sesuai dengan *trade-off theory*, jika *Debt to Equity Ratio* (DER) semakin tinggi maka *Price to Book Value* (PBV)

akan meningkat selama DER belum sampai pada titik optimalnya. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Rumondor, dkk (2015), menunjukkan bahwa struktur modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan Prastuti dan Sudiarta (2016) menunjukkan bahwa struktur modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan Pasaribu, dkk (2016), bahwa struktur modal mempunyai pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan *property* merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan apartemen, perkantoran, dan *real estate*. Kebutuhan akan papan merupakan kebutuhan pokok manusia sehingga bisnis properti merupakan salah satu usaha yang dapat dikatakan tidak akan pernah mati. Pertumbuhan sektor properti ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya sehingga semakin banyak investor yang tertarik untuk berinvestasi di perusahaan pada sektor properti. Pada tahun 2018, saham-saham properti mulai merangkak naik yang tercermin dari kinerja pada indeks sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang naik 2,75% (Dian Sari Pertiwi, 2018).

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas maka peneliti merasa perlu untuk melakukan penelitian dengan judul **Pengaruh Profitabilitas dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- (1) Terjadinya fluktuasi profitabilitas di beberapa perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.
- (2) Terjadinya fluktuasi struktur modal di beberapa perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.
- (3) Terjadinya penurunan nilai perusahaan di beberapa perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.
- (4) Adanya kesenjangan teori dengan kenyataan yang terjadi di beberapa perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang terjadi pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, maka penelitian ini membatasi permasalahan mengenai profitabilitas, struktur modal dan nilai perusahaan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah penelitian sebagai berikut.

- (1) Bagaimana pengaruh profitabilitas dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.
- (2) Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.
- (3) Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji hal-hal sebagai berikut.

- (1) Pengaruh profitabilitas dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.
- (2) Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.
- (3) Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 - 2018.

1.6 Manfaat Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat yaitu: (1) manfaat teoretis, (2) manfaat praktis.

(1) Secara teoretis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan referensi bagi peneliti lain yang akan melaksanakan penelitian berhubungan dengan pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, sehingga dengan penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai profitabilitas, struktur modal dan nilai perusahaan.

(2) Secara praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu membantu investor dalam mengambil keputusan untuk menanamkan modalnya dalam bentuk investasi, dan bagi perusahaan sebagai bahan masukan yang dapat dipakai untuk bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan perusahaan dimasa yang akan datang khususnya pada aspek profitabilitas, struktur modal, dan nilai perusahaan.

