

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi perkembangan dunia usaha baik jasa maupun swasta berkembang sangat pesat sehingga mempunyai pengaruh yang besar bagi perekonomian dunia (global). Hal ini menuntut perusahaan untuk terus beroperasi dengan baik sehingga dapat bertahan dan bersaing dengan harapan memberikan sinyal positif kepada investor. Investor tidak akan menanamkan modal pada perusahaan tanpa ada keuntungan yang didapatkannya. Perusahaan bertujuan untuk memberikan kekayaan kepada pemegang saham dengan cara memaksimalkan nilai perusahaan. Suatu perusahaan memiliki nilai apabila mampu mencapai laba yang maksimal. Untuk memperoleh laba yang maksimal tidak lepas dari peran manajer keuangan untuk mengelola keuangan dengan benar.

Manajemen keuangan merupakan salah satu bidang fungsional dalam suatu perusahaan disamping bidang-bidang fungsional lainnya seperti pemasaran produksi dan sumber daya manusia. Menurut **(Suwardika & Mustanda, 2017)** salah satu tujuan manajemen keuangan untuk memaksimalkan nilai dari perusahaan agar bernilai tinggi, dengan harapan untuk dapat memiliki nilai jual yang tinggi ketika perusahaan dijual di masa depan.

Menurut **(Indrarini, 2019)** nilai perusahaan diartikan sebagai penilaian investor tentang kinerja suatu perusahaan baik kinerja saat ini maupun proyeksi masa depan. Nilai perusahaan, sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Menurut **(Jemani, 2020)** harga

saham sebagai gambaran nilai perusahaan yang diharapkan keuntungan positif oleh pemegang saham. Kesejahteraan pemegang saham dicerminkan oleh harga pasar saham yang dapat dilihat dari keputusan investasi, pendanaan dan manajemen aset. Perusahaan yang sudah *go public* atau yang diperdagangkan secara publik bertujuan untuk menghasilkan laba dan meningkatkan nilai bisnis.

Tabel 1.1

**Rata – Rata Nilai Perusahaan *Price to Book Value* Perusahaan
Property and Real Estate Tahun 2017 - 2021**

NO	Emiten	Tahun				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	ADHI	1,143	0,898	0,612	0,980	0,563
2	BCIP	0,496	0,310	0,211	0,240	0,294
3	BKSL	0,540	0,567	0,439	0,327	0,377
4	BSDE	1,121	0,798	0,720	0,752	0,596
5	CTRA	1,423	1,126	1,087	1,047	0,928
6	DILD	0,573	0,490	0,373	0,377	0,268
7	DMAS	1,176	1,066	2,196	2,145	1,720
8	DUTI	1,199	0,863	0,873	0,681	0,572
9	GAMA	0,629	0,528	0,454	0,460	0,468
10	GPRA	0,426	0,435	0,287	0,305	0,336
11	JRPT	2,071	1,520	1,114	1,048	0,877
12	KIJA	1,009	0,950	0,964	0,712	0,543
13	LPCK	0,283	0,136	0,25	0,578	0,504
14	MKPI	7,604	4,078	2,791	4,735	4,049
15	MTLA	1,016	0,997	1,153	0,807	0,799
16	NRCA	0,789	0,797	0,785	0,818	0,620
17	PBSA	4,236	1,946	1,952	1,665	1,885
18	PLIN	12,770	0,902	1,012	0,816	0,806
19	PPRO	2,331	1,240	0,685	1,302	0,795

20	PTPP	1,149	0,488	0,567	0,832	0,428
21	PUDP	0,443	0,468	0,290	0,239	0,370
22	PWON	2,579	1,950	1,517	1,396	1,165
23	RDTX	0,785	0,639	0,591	0,516	0,620
24	SMDM	0,203	0,258	0,216	0,186	0,337
25	SMRA	1,632	1,282	1,534	1,278	1,227
26	TOTL	2,228	1,815	1,381	1,108	0,875
27	WIKA	0,950	0,739	1,093	1,069	0,568
Rata- rata		1,882	1,011	0,931	0,978	0,837

Sumber: www.idx.co.id



Grafik 1.1

Berdasarkan grafik 1.1 dapat dilihat bahwa adanya rata – rata nilai perusahaan dari perusahaan *Property and Real Estate* selama periode 2017 – 2021 mengalami penurunan. Tercatat pada tahun 2017 nilai perusahaan yang diukur dengan rasio PBV memiliki rata–rata sebesar 1,882 tahun 2018 dengan nilai 1,011 dan 0,931 pada tahun 2019 serta pada tahun 2020 dan 2021 sebesar 0,978 dan 0,837. Kondisi ekonomi yang sedang mengalami perlambatan menjadikan sektor *Property and Real Estate* juga ikut mengalami pertumbuhan yang tidak menentu pada segmen perkantoran, lahan industri dan komplek gudang yang berimbas pada nilai perusahaan.

Menurut **(I. G. Yanti & Ayu, 2019)** ukuran perusahaan diartikan sebagai besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari tingkat penjualan, jumlah ekuitas, atau jumlah aktiva yang dimiliki suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah perusahaan memperoleh pendanaan yang dapat dimanfaatkan untuk mencapai tujuan perusahaan **(Indriyani, 2017)**. Perusahaan yang lebih besar cenderung memiliki kemampuan yang lebih tinggi daripada perusahaan kecil. Jumlah aset yang dimiliki perusahaan menunjukkan ukuran perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan semakin mudah untuk memperoleh dana eksternal maupun internal **(Setiadharna & Machali, 2017)**.

Menurut **(Maptuha et al., 2021)** profitabilitas adalah kemampuan manajemen suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan memanfaatkan bermacam sumber keuangan yang ada. Semakin efektif tingkat pengelolaan keuangan menunjukkan bahwa kemampuan suatu perusahaan menghasilkan laba semakin membaik. Indikator yang digunakan para investor adalah dengan memperhatikan profitabilitasnya karena semakin tinggi laba, semakin tinggi pula *return* yang akan diperoleh investor **(C. Y. Yanti et al., 2018)**. Peningkatan laba yang dihasilkan oleh perusahaan akan meningkatkan pengembalian yang diterima oleh investor sehingga perusahaan harus selalu meningkatkan profitabilitasnya agar sahamnya tetap menarik minat pasar **(Nadila & Sakir, 2022)**.

Dalam penelitian **(Ananda, 2017)** rasio profitabilitas diukur menggunakan *return on equity* (ROE), ROE dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas

pemegang saham. Semakin besar nilai ROE maka kinerja perusahaan akan semakin baik. Peningkatan rasio ROE ini menunjukkan bahwa pengelolaan sumber dana pembiayaan operasional yang dilakukan oleh manajemen sudah efektif untuk dapat menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat).

Selanjutnya hal lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan ialah struktur modal. Dalam penelitian ini struktur modal sebagai faktor yang mempengaruhi nilai suatu perusahaan secara tidak langsung. Menurut **(Arifin, 2018)**, struktur modal adalah sumber dana jangka panjang yang tertanam dalam perusahaan. Struktur modal dipengaruhi perkembangan pasar saham yang memberikan kesempatan pada perusahaan untuk meningkatkan sumber dananya. Dalam pengambilan keputusan pendanaan bagi perusahaan yang berkaitan dengan penentuan struktur modal, manajer harus berhati-hati karena keputusan tersebut dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang pada akhirnya berpengaruh terhadap pencapaian tujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham. Keputusan pendanaan berkaitan dengan kebijakan manajer dalam menentukan proporsi yang tepat antara jumlah hutang dan jumlah modal sendiri di dalam perusahaan sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan **(Riana & Iskandar, 2017)**.

Menurut **(Sintyana & Artini, 2022)** pengelolaan struktur modal sangat diperlukan, sebab keputusan dalam penggunaan utang yang tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan dikarenakan adanya pengurangan atas pajak penghasilan. Struktur modal dalam penelitian ini diukur menggunakan *debt to*

equity ratio (DER). Rasio DER menunjukkan perimbangan antara utang dengan modal sendiri sehingga dapat menjadi informasi yang diperlukan investor.

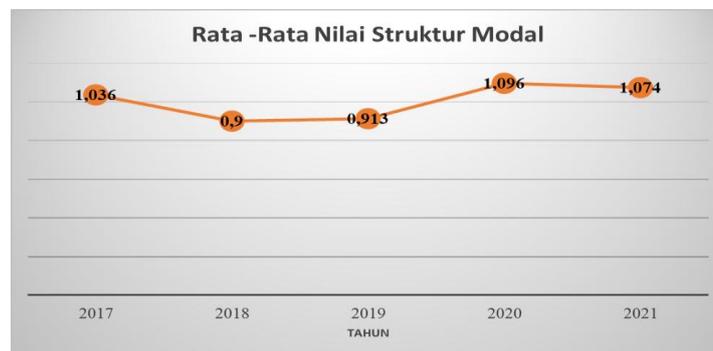
Tabel 1.2

Nilai Rata-Rata Struktur Modal Pada Perusahaan *Property and Real Estate* Tahun 2017 - 2021

NO	EMITEN	TAHUN				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	ADHI	3,827	3,788	4,343	5,833	6,052
2	BCIP	1,342	1,071	1,000	1,036	0,986
3	BKSL	0,506	0,530	0,615	0,792	0,588
4	BSDE	0,574	0,720	0,623	0,766	0,713
5	CTRA	1,050	1,060	1,038	1,249	1,097
6	DILD	1,072	1,182	1,043	1,596	1,729
7	DMAS	0,066	0,043	0,173	0,221	0,143
8	DUTI	0,269	0,343	0,302	0,331	0,397
9	GAMA	0,000	0,001	0,002	-0,012	-0,016
10	GPRA	0,451	0,42	0,506	0,640	0,592
11	JRPT	0,585	0,575	0,508	0,458	0,441
12	KIJA	0,909	0,947	0,932	0,949	0,929
13	LPCK	0,603	0,225	0,123	0,477	0,426
14	MKPI	0,500	0,340	0,322	0,359	0,370
15	MTLA	0,625	0,510	0,586	0,455	0,455
16	NRCA	0,947	0,866	1,017	0,926	0,836
17	PBSA	0,358	0,224	0,344	0,310	0,337
18	PLIN	3,701	0,336	0,100	0,109	0,109
19	PPRO	1,512	1,832	2,197	3,155	3,688
20	PTPP	1,934	2,221	2,415	2,841	2,878
21	PUDP	0,018	0,017	0,013	-0,074	-0,059
22	PWON	0,826	0,634	0,442	0,503	0,505
23	RDTX	0,110	0,092	0,107	0,086	0,088

24	SMDM	0,258	0,237	0,225	0,209	0,189
25	SMRA	1,593	1,571	1,586	1,743	1,320
26	TOTL	2,211	2,069	1,751	1,536	1,214
27	WIKA	2,122	2,441	2,332	3,089	2,980
Rata-rata		1,036	0,9	0,913	1,096	1,074

Sumber: www.idx.co.id



Grafik 1.2

Berdasarkan grafik 1.2 dapat dilihat bahwa rata-rata struktur modal dari perusahaan *Property and Real Estate* berfluktuatif selama periode tahun 2017-2021. Tercatat pada tahun 2017 struktur modal perusahaan yang diukur dengan rasio DER memiliki nilai rata-rata sebesar 1,036. Sementara itu tahun 2018 terjadi penurunan dengan nilai 0,9 pada tahun 2019 sebesar 0,913 dan pada tahun 2020 terjadi kenaikan sebesar 1,096 kemudian di tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 1,074. Kondisi ini bisa memicu perusahaan untuk melakukan tindakan manajemen untuk menciptakan struktur modal yang bagus dimata investor. Dalam aktivitasnya perusahaan sudah dipastikan ingin mencapai tujuan perusahaan dengan sebaik-baiknya.

Dalam penelitian ini penulis memilih perusahaan pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Perusahaan Bursa Efek Indonesia. *Property and*

Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah salah satu sektor penting dalam perekonomian negara, karena sektor tersebut dapat mempengaruhi perekonomian Negara dan sebagai kontributor penting bagi proses pembangunan infrastruktur, dimana upaya pembangunan dan peningkatan standar kehidupan dapat terwujud. Investasi dibidang *Property and Real Estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Selain itu bisnis dibidang *Property and Real Este* ini juga memiliki prospek yang bagus untuk masa depan dengan melihat potensi jumlah penduduk di Indonesia yang terus meningkat setiap tahunnya.

Penelitian (**Maharani & Mawardhi, 2022**) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian (**Azmi et al., 2018**) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Dari hasil penelitian tersebut terdapat perbedaan hasil penelitian (*research gap*) antara penelitian (**Maharani & Mawardhi, 2022**) dan (**Azmi et al., 2018**).

Hasil penelitian (**Nadila & Sakir, 2022**), (**Jemani, 2020**) dan (**Indriyani, 2017**) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian (**Ananda, 2017**) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dari hasil penelitian tersebut terdapat perbedaan hasil penelitian (*research gap*) antara penelitian (**Nadila & Sakir, 2022**), (**Indriyani, 2017**) dan (**Ananda, 2017**).

Hasil penelitian (Ananda, 2017) dan (Jemani, 2020) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan penelitian (Nadila & Sakir, 2022) struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dari hasil penelitian tersebut terdapat perbedaan hasil penelitian (*research gap*) antara penelitian (Ananda, 2017), (Jemani, 2020) dan (Nadila & Sakir, 2022).

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan *Property and Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021”**.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Investor tidak akan menanamkan modalnya pada perusahaan yang mempunyai kinerja buruk dan tidak memiliki keuntungan.
2. Tingkat profitabilitas yang rendah mengakibatkan para investor menarik dananya.
3. Terjadinya penurunan persentase nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI.
4. Terjadinya penurunan persentase struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI.
5. Adanya perbedaan hasil dari penelitian–penelitian yang telah dilakukan sebelumnya tentang pengaruh ukuran perusahaan dan

profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervening.

6. Kemampuan manajer mengambil keputusan kurang tepat mengenai pendanaan jangka panjang mengakibatkan nilai perusahaan menurun.
7. Kemampuan perusahaan dalam mengelola struktur modal kurang optimal mengakibatkan nilai perusahaan menurun.
8. Kemampuan perusahaan dalam mengelola laba yang dihasilkan kurang baik mengakibatkan nilai perusahaan menurun.
9. Ukuran perusahaan yang besar apabila tidak mampu untuk membiayai kebutuhan perusahaan mengakibatkan nilai perusahaan menurun.
10. Kemampuan dalam mencapai tujuan perusahaan kurang baik maka nilai perusahaan turun dan mengurangi kesejahteraan pemegang saham.
11. Variabel lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah contohnya: ukuran perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah diatas, maka diperlukan pembatasan masalah, peneliti membatasi dalam penelitian ini dengan memfokuskan pada Ukuran Perusahaan (X_1) dan Profitabilitas (X_2) sebagai variabel independen dan Struktur Modal (Z) sebagai variabel intervening. Serta sebagai variabel dependennya yaitu Nilai Perusahaan (Y).

1.4 Rumusan Masalah

1. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
4. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
5. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
6. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
7. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

1.5 Tujuan dan Manfaat

1.5.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
5. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
6. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap nilai perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

7. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap nilai perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

1.5.2 Manfaat penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam penerapan ilmu manajemen keuangan, khususnya mengenai ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Nilai Perusahaan dan Struktur Modal pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Bagi Penulis

Penulis mengharapkan dari hasil penelitian ini dari data yang telah dikumpulkan dapat menjadi pertimbangan perusahaan dalam upaya meningkatkan nilai perusahaan

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat memberikan referensi yang dapat dijadikan sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan ukuran perusahaan, profitabilitas dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini juga dapat menambah pustaka bagi mereka yang mempunyai minat untuk mendalami pengetahuan dalam bidang keuangan.