

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia industri saat ini berkembang begitu pesat sehingga meningkatkan persaingan antar perusahaan. Persaingan ini mendorong pelaku bisnis untuk lebih kreatif, inovatif, dan kompetitif dalam menghadapi persaingan. *Trend* investasi yang sedang berkembang dan dicari oleh masyarakat salah satunya yaitu investasi dalam bentuk tanah atau property, yang mengakibatkan industri pada sub sektor *Property* dan *Real Estate* terus berkembang pesat dan semakin banyak perusahaan yang ikut andil dalam pemanfaatan peluang tersebut. Investor apabila akan membeli saham tentu saja melihat terlebih dahulu, apakah perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik. Perusahaan yang mempunyai prospek baik yaitu nilai perusahaannya cenderung meningkat. Kreditur yang bersedia memberikan pinjaman tentu saja dengan berbagai pertimbangan, salah satunya sama dengan investor yaitu melihat perkembangan nilai perusahaan tersebut. Oleh sebab itu, perusahaan selain harus berusaha mendapatkan laba juga harus berusaha meningkatkan nilai perusahaan (Adita, 2018).

Pada dasarnya perkembangan disektor *Real Estate* dan *Property* ini seringkali menjadi sebuah daya tarik maupun minat bagi seorang investor untuk berinvestasi dikarenakan sifatnya yang cukup menjanjikan, berjangka panjang dan pertumbuhannya yang cukup pesat. Belakangan ini subsektor property dan real estate mengalami sebuah kenaikan performa nilai perusahaan. Setiap tahunnya jumlah perusahaan yang mengalami fenomena kenaikan nilai perusahaan melebihi

50% dari jumlah perusahaan pada subsektor property dan real estate, akan tetapi tentunya nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh faktor lainnya seperti struktur modal, profitabilitas dan pertumbuhan penjualan (**Arafah et al., 2021**).

Nilai perusahaan bagaikan harga yang bersedia dibayarkan oleh calon pemegang saham jika perusahaan akan dijual. Harga saham suatu perusahaan menjadi salah satu tolak ukur untuk melihat nilai perusahaan. Ketika harga saham suatu perusahaan bernilai tinggi maka nilai perusahaan tersebut akan meningkat. Dan ketika harga saham suatu perusahaan bernilai rendah maka dapat dipastikan bahwa nilai perusahaan tersebut akan menurun.

Nilai perusahaan berperan penting dalam menunjukkan kemakmuran pemegang saham dalam perusahaan. Nilai perusahaan mencerminkan aset yang dimiliki oleh perusahaan. Nilai perusahaan yang sudah go public di pasar modal terlihat pada harga saham perusahaan. Harga saham yang stabil cenderung akan memberikan kenaikan pada nilai perusahaan pada jangka waktu panjang. Bagi perusahaan go public, nilai perusahaan yang tinggi menggambarkan harga saham yang tinggi akibatnya citra perusahaan menjadi baik. Dengan nilai perusahaan tinggi maka akan memudahkan untuk melakukan transaksi dengan kreditur. Lantaran dengan nilai perusahaan yang tinggi maka pihak kreditur menilai bahwasannya perusahaan sanggup untuk mengembalikan pinjaman yang dipinjamkan oleh kreditur. Nilai perusahaan yang sudah go public bisa dilihat dari harga saham yang telah dikeluarkan oleh perusahaan, bila perusahaan harga saham tinggi maka tinggi juga nilai perusahaan, begitu juga sebaliknya. Nilai perusahaan merupakan hal yang amat penting lantaran dengan tingginya nilai

perusahaan maka akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham (Sutama & Lisa, 2018).

Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah rasio harga dengan laba bersih (price earning ratio -- PER), karena cukup mudah dipahami oleh investor maupun calon investor. PER merupakan bagian dari rasio pasar dimana sudut pandang rasio pasar ini lebih banyak pada sudut pandang investor dan juga merupakan ukuran untuk menentukan bagaimana pasar memberi nilai/harga pada suatu perusahaan. *Price Earning Ratio* (PER) digunakan untuk memprediksi kemampuan perusahaan menghasilkan laba dimasa depan dari suatu perusahaan. Investor dapat mempertimbangkan rasio ini untuk memilah-milah saham mana yang nantinya dapat memberikan keuntungan yang besar di masa mendatang. Perusahaan dengan kemungkinan pertumbuhan yang tinggi biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* (PER) yang besar, sedangkan perusahaan dengan pertumbuhan yang rendah biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* (PER) yang rendah.

Perusahaan dengan PER yang rendah mungkin dapat menurunkan minat investor terhadap harga saham, namun perlu diingat pula bahwa PER yang rendah mempunyai potensi untuk meningkat, sehingga investor tidak hanya terpaku pada PER yang tinggi saja. PER yang tinggi belum tentu mencerminkan kinerja yang baik, karena PER yang tinggi bisa saja disebabkan oleh turunnya rata-rata pertumbuhan laba perusahaan. Nilai perusahaan adalah nilai pasar dari ekuitas perusahaan yang ditambah dengan nilai pasar hutang. Jadi jumlah ekuitas

perusahaan dan pasar hutang yang bertambah makan akan mencerminkan nilai dari suatu perusahaan (Syamsuddin et al., 2021).

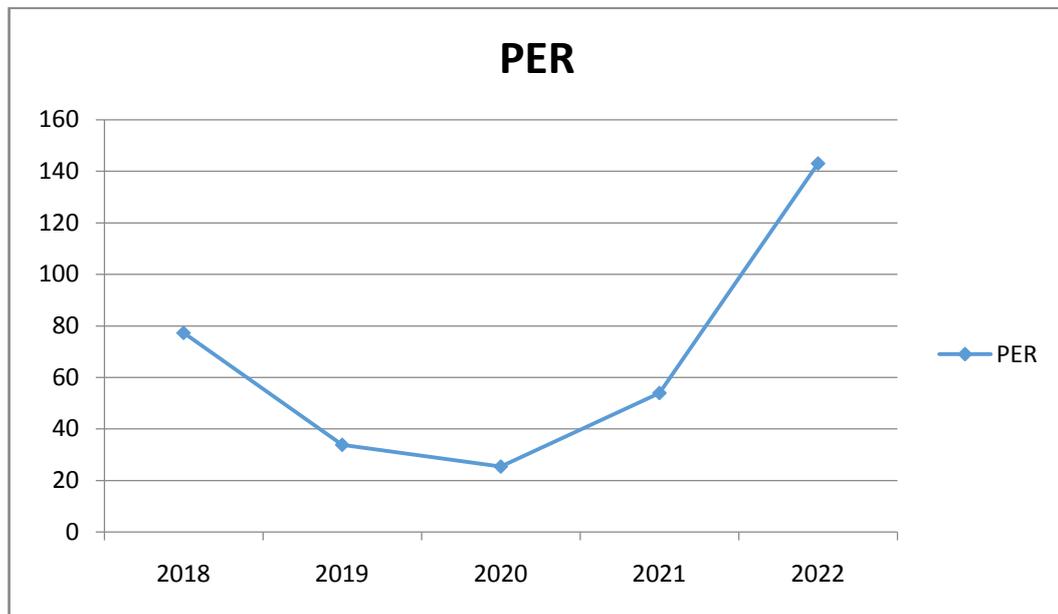
Menurut (Brigham & Houston, 2018) ekonomi yang produktif tidak dapat dicapai jika infrastruktur negara tidak memadai. Hal ini lantaran sektor properti dan real estate dijadikan sebagai indikator untuk menganalisa kesehatan dari suatu negara. Properti dan real estate juga merupakan trend investasi yang berkembang di masyarakat pada saat ini. Hal ini lantaran permintaan yang semakin tinggi untuk hunian. Permintaan ini selaras dengan penambahan jumlah penduduk dan masyarakat.

Tabel 1.1

Price Earning Ratio (PER) Perusahaan *Real Estate* Dan Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

No	Tahun	PER
1	2018	77.22
2	2019	33.78
3	2020	25.32
4	2021	53.87
5	2022	143

Sumber : www.idx.co.id (Data Diolah)



Gambar 1.1

Grafik Rata-Rata Price Earning Ratio (PER) Perusahaan *Real Estate* Dan Properti Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan tabel 1.1 dan gambar 1.1 diatas bahwa (PER) Perusahaan *Real Estate* Dan Properti pada tahun 2018 sampai dengan 2022 secara signifikan mengalami perubahan setiap tahunnya. Hal tersebut bisa saja dipengaruhi oleh Struktur Modal, Pertumbuhan Penjualan dan Profitabilitas. Dimana dapat dilihat pada tahun 2018 sebesar 77.22 lembar saham, lalu pada tahun 2019 mengalami penurunan menjadi 33.78 lembar saham beredar di masyarakat, dan pada tahun 2020 juga mengalami penurunan sebesar 25.32 lembar saham. Pada tahun 2021 mengalami peningkatan sebesar 53.87 lembar saham dan pada tahun 2022 mengalami kenaikan yang sangat drastis sebesar 143 lembar saham.

Ini menjadi tolak ukur keberhasilan perusahaan dan dapat meningkatkan kredibilitas yang akan datang terhadap pemegang saham. Jika nilai perusahaan

baik maka akan meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham. Dalam meningkatkan nilai perusahaan perlu mempertimbangkan keputusan yang diambil yang akan berakibat terhadap harga saham perusahaan. Nilai perusahaan jika dinilai dari fisik saja hasilnya tidak akan sesuai dengan nilai pasarnya karena ada nilai selain fisik yang mempengaruhinya. Pentingnya nilai perusahaan membuat investor dan kreditur lebih selektif dalam berinvestasi, bagi investor nilai perusahaan, perusahaan akan memberikan sinyal positif untuk dapat menanamkan modalnya pada suatu perusahaan, sedangkan bagi kreditur nilai perusahaan ini mencerminkan kemampuan suatu perusahaan untuk membayar hutangnya dan memberikan rasa aman bagi kreditur dalam memberikan pinjaman kepada perusahaan.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor internal dari perusahaan, dimana faktor-faktor ini sering digunakan oleh calon investor dalam menilai kemampuan perusahaan dalam usahanya meningkatkan nilai perusahaan. Faktor-faktor tersebut, diantaranya adalah struktur modal. Struktur modal merupakan hal yang sangat penting untuk perusahaan lantaran akan berpengaruh terhadap besarnya resiko yang akan ditanggung oleh pemegang saham serta besarnya tingkat pengembalian dan keuntungan yang diinginkan.

Menurut **(Utami, 2019)** Struktur modal adalah keserasian sistem permodalan antara hutang sebagai sumber dana eksternal dengan ekuitas sebagai sumber dana internal yang digunakan untuk melaksanakan aktivitas operasional jangka panjang perusahaan. **(Brigham & Houston, 2018)** menyatakan bahwa implementasi struktur permodalan yang tepat, mampu meningkatkan kinerja perusahaan. Struktur modal

yang optimal memiliki arti bahwa perusahaan menggunakan modal keseluruhan secara minimum untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Maksimumnya nilai perusahaan merupakan tujuan manajemen untuk meningkatkan kemakmuran pemegang saham.

Struktur modal adalah sumber dana tetap yang terdiri dari liabilitas jangka panjang, saham istimewa, dan modal pemegang saham. Terdapat beberapa alat ukur untuk menilai tingkat struktur modal perusahaan salah satunya adalah DER. Struktur modal yang diukur dengan debt to equity ratio merupakan rasio yang digunakan untuk menilai liabilitas dengan ekuitas.

Dalam menentukan struktur modal, perusahaan harus mempertimbangkan perbandingan liabilitas jangka panjang dengan modal sendiri karena akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang menggunakan liabilitas dalam operasinya akan mendapat penghematan pajak, karena pajak dihitung dari laba operasi setelah dikurangi bunga liabilitas, sehingga laba bersih yang menjadi hak pemegang saham akan menjadi lebih besar dibandingkan perusahaan yang tidak menggunakan liabilitas (**Dela & Nurhayati, 2020**).

Faktor lain yang mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Pertumbuhan Penjualan. Pertumbuhan penjualan mencerminkan kinerja pemasaran suatu perusahaan dan kemampuan daya saing perusahaan dalam pasar. Pertumbuhan penjualan yang semakin meningkat maka akan mendorong peningkatan nilai perusahaan dan membuat investor semakin percaya dan yakin untuk menanamkan dananya pada perusahaan (Dolontelide & Wangkar, 2019). Semakin meningkatnya

pertumbuhan penjualan akan meningkatkan pendapatan perusahaan dan membantu perusahaan untuk dapat melakukan ekspansi usahanya dengan begitu semakin meningkatnya nilai perusahaan.

Menurut **(Pratiwi, 2022)** Pertumbuhan penjualan merupakan selisih antara jumlah penjualan tahun ini dengan dengan tahun sebelumnya dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Jika pertumbuhan penjualan menunjukkan peningkatan akan berdampak positif terhadap keuntungan perusahaan. Hal ini menjadi pertimbangan para investor dalam mengambil keputusan investasi. Wiguna (2016) menyatakan bahwa Pertumbuhan penjualan menggambarkan tentang keberhasilan operasional perusahaan di periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan dimasa yang akan datang. Pertumbuhan penjualan memiliki peranan yang penting dalam menilai dalam menilai sebuah perusahaan. Dengan mengetahui seberapa besar pertumbuhan penjualan, perusahaan dapat memprediksi seberapa besar keuntungan yang akan di dapatkan. perusahaan yang mempunyai pertumbuhan penjualan yang tinggi cenderung membutuhkan pendanaan yang besar. sumber pendanaan bisa dari internal perusahaan seperti laba ditahan atau sumber pendanaan dari eksternal perusahaan seperti utang.

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Saham yang diterbitkan oleh perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi cenderung lebih diminati oleh investor, sehingga harga saham perusahaan tersebut akan naik. Oleh karena itu,

profitabilitas diyakini memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Ali et al., 2021).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang “**Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening (Studi Kasus Pada Perusahaan *Real Estate* Dan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia)**”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Rendahnya Nilai Perusahaan yang berdampak pada kelangsungan Perusahaan.
2. Kondisi Keuangan yang bermasalah akan berdampak pada kelangsungan perusahaan.
3. Struktur Modal pada Nilai Perusahaan dinilai masih terlalu rendah pada tiap perusahaan.
4. Adanya ketidak konsistean pertumbuhan penjualan untuk menjaga posisi ekonomi ditengah pertumbuhan perekonomian pada kelangsungan perusahaan.
5. Adanya peningkatan dan penurunan tingkat profitabilitas yang masih belum maksimal untuk kelangsungan perusahaan

6. Adanya kesenjangan teori yang tidak sesuai dengan kenyataan yang ada pada perusahaan *Real Estate* dan Properti.
7. Adanya pengaruh implementasi nilai perusahaan pada kelangsungan perusahaan.
8. Adanya permasalahan mengenai cara mengukur aset tidak berwujud pada modal intelektual yang belum diketahui secara luas oleh perusahaan.

1.3 Batasan Masalah

Untuk memfokuskan pada masalah yang akan dibahas, penulis memberikan batasan-batasan dan ruang lingkup, sehingga masalah yang dibahas lebih jelas dan terarah, dan dapat bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan. Dengan pertimbangan kepentingan peneliti, keterbatasan kemampuan dan waktu peneliti serta untuk menghindari kesalahan persepsi, pemahaman, penelitian dan permasalahan yang diteliti tidak melebar, maka peneliti memberikan batasan masalah dan ruang lingkup dalam penelitian ini mencakup Pengaruh Struktur Modal dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening (Studi Kasus Pada Perusahaan *Real Estate* dan Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia).

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

2. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
5. Bagaimana pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
6. Bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
7. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian sesungguhnya untuk mengetahui mengenai jawaban yang dikehendaki dalam rumusan masalah. Sesuai dengan latar belakang dan perumusan masalah yang telah diuraikan diatas maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas pada Perusahaan *Real Estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak yang berkepentingan. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan wawasan tentang pengaruh Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening (Studi Kasus Pada Perusahaan Real Estate Dan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia).

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan menjadi sebuah gambaran awal bagaimana pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas di sebuah perusahaan. Dan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan jika akan berinvestasi di dalam sebuah perusahaan.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadikan referensi dalam melakukan penelitian lebih lanjut terutama tentang Struktur Modal, Pertumbuhan Penjualan, Nilai perusahaan dan Profitabilitas.