

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Era globalisasi merupakan era dimana persaingan antar perusahaan sangatlah ketat, salah satunya yaitu di bidang perekonomian. Perusahaan-perusahaan berlomba dalam memaksimalkan keuntungan. Persaingan itu mendorong perusahaan untuk meningkatkan kinerja dan meningkatkan daya saing di berbagai sektor, dengan persaingan ini menuntut setiap perusahaan untuk mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin. Perusahaan perlu memperhatikan kegiatan operasional serta keuangan perusahaan karena pada dasarnya, setiap perusahaan memiliki tujuan tertentu. Perusahaan yang telah go public bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran pemilik atau pemegang saham melalui peningkatan perusahaan. Nilai perusahaan bisa mencerminkan bagaimana keadaan dari perusahaan tersebut dan nantinya bisa menggambarkan prospek di masa mendatang, sehingga para investor dapat menilai perusahaan tersebut. Perusahaan pada dasarnya didirikan untuk menciptakan nilai tambah seperti laba.

Menurut [1] Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian akan dipandang baik oleh investor, Nilai pemegang saham akan meningkat apabila perusahaan meningkat ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Menurut [2] menyatakan bahwa harga saham yang tinggi akan berbanding lurus dengan nilai perusahaan yang tinggi pula. Nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh

permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Struktur modal adalah proporsi pendanaan dengan hutang perusahaan [3]. Struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan dan salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas yang mana akan berpengaruh terhadap nilai suatu perusahaan. Struktur modal yang baik akan mempunyai dampak pada perusahaan dan secara tidak langsung posisi finansial perusahaan akan meningkat dan nilai perusahaan pun akan tinggi [4]. Kesalahan dalam mengelola struktur modal akan berdampak kepada hutang yang besar, dan ini juga meningkatkan resiko keuangan karena ketidaksanggupan perusahaan dalam membayar beban bunga dan utang-utang, maka nilai perusahaan pun akan menurun.

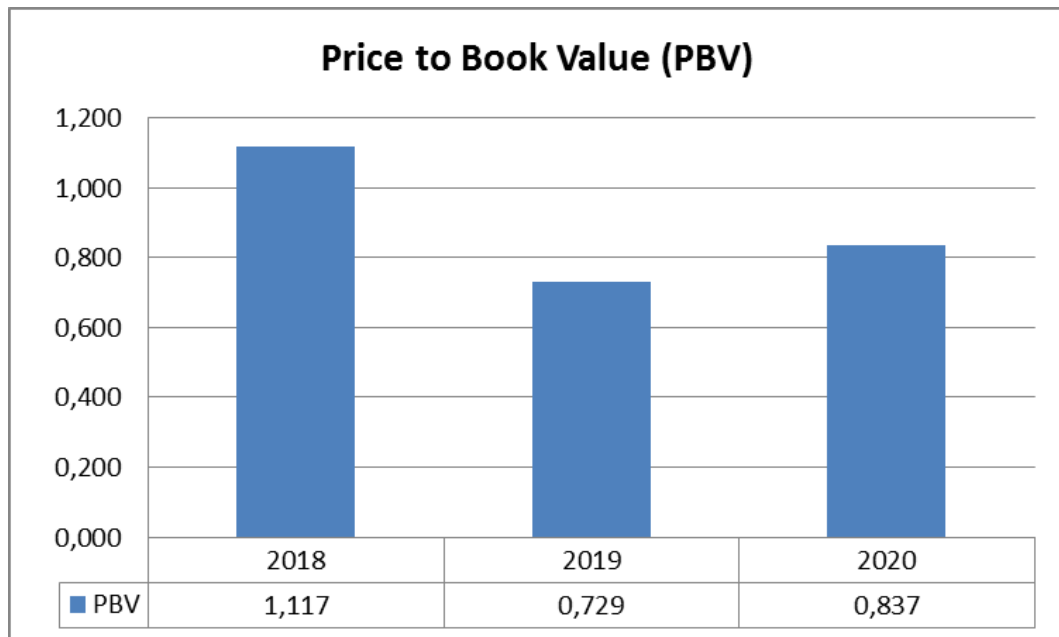
Menurut [5] mendefinisikan likuiditas sebagai bentuk pengukuran terhadap perusahaan berkaitan dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban dalam bentuk hutang yang harus dibayarkan ketika jatuh tempo. Sedangkan Menurut [6] Likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan di dalam memenuhi kewajiban untuk membayar utang-utang jangka pendeknya, yaitu utang usaha, utang dividen, utang pajak, dan lain-lain. Likuiditas merupakan salah satu masalah yang penting bagi perusahaan, perusahaan yang mampu memenuhi kewajiban finansial dan memenuhi hutang nya dalam periode tertentu secara tepat waktu, berarti perusahaan dalam keadaan likuid. Dikarenakan mempunyai aktiva yang lebih besar dari hutang lancarnya. Jadi, dengan melihat likuiditas suatu perusahaan pihak kreditur dapat menilai baik maupun buruknya suatu perusahaan. Jika perusahaan tidak mampu membayar atau mengalami keterlambatan dalam

membayar utang, maka para investor dan peminjam modal akan mempertimbangkan bahkan ragu untuk menginvestasikan modalnya kembali. Likuiditas tidak hanya berkenaan dengan keadaan keseluruhan keuangan perusahaan, tetapi juga berkaitan dengan kemampuan perusahaan mengubah aktiva lancar tertentu menjadi uang kas [7]

Salah satu indikator penting yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah dengan melihat sejauh mana perusahaan mampu meningkatkan dan memberikan profit bagi investor. Nilai perusahaan mampu ditingkatkan melalui profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba pada periode tertentu [8] Rasio ini juga memberikan pengukuran tingkat efektivitas manajemen dari suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Pada hakikatnya, penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan. Semakin baik pertumbuhan terhadap profitabilitasnya, maka prospek di masa depan akan dinilai lebih baik bagi investor.

Pada umumnya perusahaan properti dan real estate Sebagian besar modalnya dibiayai oleh hutang yaitu dari pihak eksternal. Jika pengelolaan struktur modal tidak baik, maka dapat berdampak pada profitabilitas, likuiditas dan nilai perusahaannya. Pada zaman sekarang pun perusahaan properti dan real estate sudah menjamur dari perusahaan kecil sampai perusahaan besar, dengan banyaknya perusahaan yang muncul tidak heran perusahaan bersaing dalam hal meningkatkan laba. Seiring banyaknya perusahaan properti semakin meningkat

pula permintaan dikarenakan faktor pertambahan jumlah penduduk. Perusahaan yang mampu mengelola dananya secara baik akan berdampak baik pula terhadap keuangannya mulai dari perencanaan akan kebutuhan dana, kemudian pelaksanaan, pencairan sumber dana dan pengendalian serta pengawasan terhadap sumber-sumber dana yang tersedia. Perusahaan properti dipilih sebagai objek penelitian karena dari tahun 2018-2020 mengalami penurunan. Awal pandemi covid-19 ini yang telah berselang hampir 2 tahun menimbulkan ancaman keambrokan bisnis properti yang lebih parah, Dimana turun sampai 50 persen dan sekarang penyebarannya lebih cepat daripada tahun ketika covid masuk ke Indonesia. Oleh karena itu, perusahaan-perusahaan properti dituntut harus bisa kreatif dan inovatif agar bisnis tidak diambang kerugian. Wakil ketua Umum DPP Realestat Indonesia (REI) Hari Gani mengatakan pandemi covid-19 berdampak pada berkurangnya penjualan sektor propeti dengan penjualan subsektor perumahan mencapai 50 hingga 60 persen,dan untuk sektor perhotelan dan ritel penurunanya lebih parah lagi yakni mencapai 95 persen.



Gambar 1. 1 Rata-rata Price to Book Value (PBV) Perusahaan Property dan Real estate Tahun 2018-2020

Berdasarkan grafik diatas dapat kita lihat bahwa nilai perusahaan di sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia yang diukur menggunakan proksi Price to Book Value (PBV) memiliki grafik yang fluktuatif setiap tahunnya. Hal ini tentunya bertentangan dengan tujuan bahwa setiap perusahaan mengharapkan nilai perusahaannya meningkat secara terus menerus. Penurunan nilai perusahaan tentu mencerminkan rendahnya minat para investor dikarenakan kurangnya kepercayaan pada prospek perusahaan, sehingga kondisi tersebut cenderung mengakibatkan penurunan nilai perusahaan dan harga sahamnya. Dikatakan fluktuatif karena, pada tahun 2018 nilai PBV nya sebesar 1,117. Sementara itu untuk tahun 2019 nilai PBV sebesar 0,729 yang artinya menurun jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Lalu pada tahun 2020, nilai PBV sebesar 0,837 yang kembali meningkat dari tahun 2019.

Berdasarkan permasalahan ini maka penulis tertarik untuk mengambil sebuah penelitian dengan judul **"Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di BEI Melalui Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening : Struktur Modal Dan Likuiditas"**.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari beberapa uraian yang dikemukakan pada latar belakang, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut :

1. Tuntutan kepada perusahaan untuk dapat melakukan pengelolaan fungsi yang terdapat di dalam perusahaan secara efektif dan efisien. Hal tersebut dilakukan untuk meminimalkan biaya modal yang ditanggung perusahaan dan dapat memaksimalkan nilai perusahaan.
2. Perusahaan harus dapat memenuhi kebutuhan operasional perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidup dan mengembangkan perusahaan. Dalam hal ini perusahaan dituntut untuk dapat menghasilkan produk yang dapat memuaskan konsumen dan mengelola perusahaan yang baik.
3. Kesulitan manajer keuangan dalam menentukan keputusan pendanaan berpengaruh terhadap profitabilitas dan struktur modal yang ditanggung pemegang saham serta besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan untuk dapat mencapai keuntungan optimal.

4. Kesulitan manajer dalam keuangan dalam menentukan faktor modal yang harus dipertimbangkan dalam menentukan struktur modal yang tepat. Hal tersebut berdasarkan hasil penelitian sebelumnya yang tidak konsisten.
5. Profitabilitas berkaitan dengan ketidakpastian pendapatan yang mengakibatkan struktur modal berubah-ubah, ketidakpastian pendapatan pada perusahaan yang memiliki resiko bisnis tinggi dapat menimbulkan kebangkrutan.
6. Mengidentifikasi adanya faktor-faktor yang berkemungkinan berpengaruh dalam nilai perusahaan, seperti profitabilitas, struktur modal, dan likuiditas.
7. Mengidentifikasi apakah ada hubungan yang signifikan antara profitabilitas dan struktur modal terhadap nilai perusahaan
8. PBV pada tahun 2019 mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun 2018 dan 2020.
9. Adanya perbedaan-perbedaan hasil penelitian dari hasil penelitian yang telah dilakukan terkait faktor yang mempengaruhi struktur modal
10. Melihat bagaimana struktur modal dan likuiditas mempengaruhi nilai perusahaan.

1.3 Batasan Masalah

Agar terfokusnya penelitian ini maka penulis akan membatasi masalah ini dengan Struktur Modal (X1) dan Likuiditas (X2) , kemudian Nilai perusahaan (Y) serta Profitabilitas (Z) sebagai variable intervening dengan objek perusahaan properti yang terdaftar di BEI.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Struktur Modal memiliki pengaruh terhadap Profitabilitas di perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
2. Bagaimana Likuiditas memiliki pengaruh terhadap profitabilitas di perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
3. Bagaimana Struktur Modal memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
4. Bagaimana likuiditas memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan di perusahaan properti di BEI periode 2018-2020?
5. Bagaimana Profitabilitas memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
6. Bagaimana Struktur Modal memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas sebagai variable intervening pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?

7. Bagaimana Likuiditas memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas sebagai variable intervening pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan adalah:

1. Menguji secara empiris pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas di perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020
2. Menguji secara empiris pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas di perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020
3. Menguji secara empiris pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan di perusahaan properti yang terdaftar di BEI 2018-2020
4. Menguji secara empiris pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan di perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020
5. Menguji secara empiris pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan di perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020

6. Menguji secara empiris pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2018-2020
7. Menguji secara empiris pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan property yang terdaftar di BEI periode 2018-2020

1.5.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah dan mengembangkan wawasan ilmu pengetahuan bagi penulis dan pembaca khusus ya yang berkaitan dengan struktur modal, likuiditas, nilai perusahaan dan profitabilitas

2. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan masukan serta referensi untuk menganalisis kinerja suatu perusahaan dan menentukan kebijakan-kebijakan yang diambil nantinya

- 2) Bagi Investor dan Calon Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebagai pertimbangan bagi investor dan calon investor sebelum melakukan investasi terhadap perusahaan yang terkait

3) Bagi Peneliti

Penelitian ini berguna bagi peneliti dalam menambah ilmu pengetahuan dan wawasan khususnya yang berkaitan dengan struktur modal, likuiditas, nilai perusahaan dan profitabilitas

4) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran atau tambahan referensi yang dapat digunakan sebagai bahan penelitian selanjutnya dengan penelitian yang sama.