

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan dalam memanfaatkan dan mengelola sumber daya secara efektif dan efisien berjalan pada akhir tahun yang tercermin pada harga saham perusahaan. Nilai perusahaan diukur dengan *price to book value* (PBV) yaitu rasio yang mengukur nilai perusahaan dengan membandingkan harga saham per lembar saham. Dimana harga saham berbanding lurus dengan nilai perusahaan, semakin tinggi harga saham semakin tinggi juga nilai perusahaan sebaliknya semakin rendah harga saham semakin rendah juga nilai perusahaan.

Industri *property* dan *real estate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun pasar properti di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); *retail market* yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*). sektor industri real estate and property merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan,

sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up tanah*) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan *Realestate and Property*, yaitu: Struktur modal, Profitabilitas, Ukuran perusahaan, Likuiditas. Penelitian ini Kinerja keuangan digunakan untuk melihat perusahaan berkembang dengan baik atau perusahaan mengalami masalah.

Ukuran perusahaan adalah salah satu tolak ukur yang menunjukkan ukuran perusahaan adalah total aset perusahaan. Dalam

hal ini, ukuran perusahaan yang dipakai yaitu total asset. Total asset menggambarkan seluruh sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Semakin besar sumber daya yang dimiliki perusahaan maka semakin besar skala/ukuran perusahaan. Sebaliknya jika semakin kecil sumber daya yang dimiliki perusahaan maka semakin kecil pula ukuran perusahaan. (Tauke et al., 2017)

Teori yang menjadi dasar dalam penelitian-penelitian sebelumnya adalah semakin tinggi kinerja keuangan yang biasa sering di proksikan dengan rasio keuangan, akan menghasilkan nilai perusahaan yang semakin tinggi juga. Selain kinerja keuangan yang mempunyai keterlibatan dengan nilai perusahaan, terdapat juga struktur modal yang dapat digunakan para calon investor sebagai pertimbangan untuk menginvestasikan modalnya ke suatu perusahaan. Struktur modal merupakan kunci dari kinerja suatu perusahaan.

Oleh karena itu, manajemen perusahaan dituntut dalam menentukan target agar dapat memperoleh struktur modal lebih optimal. Dalam teori struktur modal menjelaskan bahwa saat struktur modal lebih dari target yang optimal, dan saat hutang bertambah maka dapat menyebabkan penurunan nilai perusahaan. Sebagaimana yang dijelaskan menurut *trade off theory* saat rasio hutang dalam struktur modal ditingkatkan maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Setiap perusahaan pasti akan menetapkan struktur modal dengan

mempertimbangkan berbagai aspek terlebih dahulu seperti misalnya aspek berdasarkan rencana strategis pemilik, kemungkinan aspek dana, keberanian perusahaan dalam mengambil berbagai risiko, analisis biaya, serta apa saja manfaat yang akan diperoleh dari tiap sumber dana. Sumber dana perusahaan tersebut berasal dari internal dan eksternal perusahaan. Sumber dana internal perusahaan yaitu modal saham disetor dan laba ditahan, sedangkan sumber dana eksternal perusahaan yaitu pinjaman dana pihak ketiga seperti kreditur dan investor. **(Dayanty & Setyowati, 2020)**

Struktur modal merupakan hal yang sangat penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik dan mempunyai hutang yang sangat besar akan memberikan beban berat kepada perusahaan yang bersangkutan (Riyanto, 2008). **(Tunggal & Nagatno, 2018)**

Penelitian yang dilakukan oleh **Mudjijah, Khalid, dan Astuti (2019)** dalam penelitiannya menyebutkan ukuran perusahaan tidak mampu memoderasi hubungan antara struktur modal dan nilai perusahaan. Menurut Aji dan Atun (2019) mengatakan bahwa ukuran perusahaan dapat memoderasi pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Pohan, Noor, dan Bhakti (2018), ukuran perusahaan mampu memoderasi pengaruh

profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Menurut (Kartawidjaja, 2020) Hasil penelitian membuktikan bahwa ukuran perusahaan mampu memoderasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.

Meningkatkan nilai perusahaan itu amat berarti bagi sebuah perusahaan, sebab dengan meningkatnya nilai perusahaan maka dapat meningkatkan kesejahteraan penanam modal sehingga perusahaan dapat mewujudkan tujuan perusahaan begitu pula dengan perusahaan *property* dan *real estate* yang merupakan satu diantara pendukung pembangunan infrastruktur serta mempunyai kontribusi penting dalam menyokong perekonomian negara.

**Tabel 1.1**  
**Rata-rata *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.**

Variabel	2016	2017	2018	2019	2020
PBV SMRA	2,48	1,65	1,34	1,72	1,52
PBV APLN	0,45	0,40	0,25	0,31	0,37
PBV BSDE	1,44	1,12	0,81	0,85	0,95
PBV CTRA	1,52	1,47	1,17	1,13	1,44
PBV DILD	1,05	0,61	0,50	0,52	0,47

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) data diolah

pada tabel perbandingan *Price to Book Value* (PBV) pada lima buah perusahaan *property* dan *real estate* dapat dilihat bahwa pada tahun 2016 nilai pbv 2,48 dan tahun 2017 pbv bernilai 1,65 yang

berarti terjadinya penurunan 0,83. Dan terjadi juga penurunan 0,31 pada tahun 2018, dimana nilai pbv 1,34. Kemudian pada tahun 2018 terjadi kenaikan nilai pbv 1,34 menjadi 1,72 pada tahun 2019 dengan nilai kenaikan sebesar 0,38. Pada tahun 2020 nilai pbv 1,52 mengalami penurunan sebesar 0,20 dari tahun 2019.

Dari table diatas dapat dilihat bahwa setiap perusahaan mempunyai perbedaan nilai pvb dalam setiap tahunnya, dimana perusahaan *property* dan *real estate* ada yang mengalami peningkatan nilai pbv dan ada yang mengalami penurunan nilai pbv. Hal tersebut mencerminkan bahwa masing-masing perusahaan mempunyai strategi yang berbeda-beda dalam menyikapi keadaan perusahaan, yang mana pada tahun 2019 sampai dengan 2020 terjadi pandemic covid-19.

Dari fenomena diatas dapat diartikan bahwa kemampuan perusahaan memperoleh laba dimasa pandemi covid-19 mengalami penurunan, namun pada dibarengi dengan adanya vaksinasi oleh pemerintah sudah memberikan dampak adanya pemulihan ekonomi yang memberikan optimisme terhadap pelaku pasar dan investor. Dengan adanya penetrasi vaksin yang mulai lebih cepat telah memberikan keyakinan bahwa akselerasi pemulihan ekonomi terjadi lebih cepat. artinya profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* dimasa pandemi Covid-19 mengalami penurunan ditahun 2020 namun pada beberapa perusahaan diatas mampu bertahan dengan dibarengi setelah adanya vaksinasi dapat memberikan dampak yang baik pada

beberapa perusahaan. Hal ini tentu dibarengi dengan pengelolaan kinerja keuangan dan ukuran perusahaan yang secara tidak langsung akan mempengaruhi nilai perusahaan. Maka terdapat beberapa hal yang dianggap mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya Kinerja Keuangan Perusahaan, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan.

Adanya *research gap* dari penelitian-penelitian sebelumnya mengenai pengaruh profitabilitas dan struktur modal terhadap nilai perusahaan, maka penelitian ini mencoba untuk mengkaitkannya dengan peran ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dikembangkan sebagai variabel moderasi dengan pertimbangan bahwa peningkatan profitabilitas akan memberikan pilihan bagi manajemen untuk menambah aset perusahaan atau untuk meningkatkan kesejahteraan pemegang saham. Ukuran perusahaan memiliki peran penting dalam kinerja perusahaan. Perusahaan yang lebih besar memiliki lebih banyak sumber daya organisasi karena memberi peluang perusahaan yang lebih besar dan lebih baik untuk mencapai tujuan perusahaan. (Mudjijah et al., 2019)

Penelitian ini bertujuan untuk menguji Pengaruh Kinerja Keuangan dan Struktur Modal, Terhadap Nilai Perusahaan dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderating Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI. Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini mengambil judul tentang : **PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN STRUKTUR**

**MODAL,TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN  
UKURAN PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL  
MODERATING PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN  
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEL.**

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, dapat diidentifikasi beberapa masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Kurangnya perhatian dan strategi perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan.
2. Beberapa perusahaan blum maksimal megevaluasi Struktur modal dalam peningkatan nilai perusahaan.
3. Ukuran perusahaan berpengaruh pada kinerja keuangan dalam perkembangan nilai perusahaan
4. pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan yang dimediasi oleh ukuran perusahaan
5. Pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan yang dimediasi oleh ukuran perusahaan
6. Masih banyak perusahaan yang belum mampu untuk memaksimalkan struktur modal dengan tepat.
7. Masih banyak perusahaan yang belum untuk mampu memaksimalkan kinerja keuangan.
8. Pengaruh ukuran perusahaan dalam peningkatan nilai perusahaan

## **1.3 Batasan Masalah**

Berdasarkan fenomena diatas, maka penulis membatasi permasalahan dalam hal yang menyangkut kepada Pengaruh Kinerja Keuangan dan Struktur Modal, Terhadap Nilai Perusahaan dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel *Moderating* Pada Perusahaan *Property* dan

*Real Estate* yang Terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2020.

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian-uraian dalam latar belakang di atas, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana struktur modal berpengaruh pada ukuran perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
2. Bagaimana Ukuran perusahaan berpengaruh pada kinerja keuangan dalam perkembangan nilai perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
3. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan yang dimediasi oleh ukuran perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
4. Bagaimana pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan yang dimediasi oleh ukuran perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
5. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI

## 1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1.5.1 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengestimasi diantaranya sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana struktur modal berpengaruh pada ukuran perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
2. Untuk mengetahui bagaimana Ukuran perusahaan berpengaruh pada kinerja keuangan dalam perkembangan nilai perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan yang dimediasi oleh ukuran perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
4. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan .yang dimediasi oleh ukuran perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI
5. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI

### 1.5.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan untuk pimpinan perusahaan *property* dan *real estate* agar lebih meningkatkan kinerja keuangan didalam perusahaan sehingga nilai perusahaan meningkat.

b. Bagi Penulis

Sebagai implementasi ilmu manajemen keuangan yang telah penulis dapatkan selama berkuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Manajemen Universitas Putra Indonesia “YPTK” Padang.

c. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti dalam pengembangan dalam ilmu ekonomi, khususnya pada ilmu manajemen. Penelitian ini juga diharapkan adapt menjadi referensi dan perbandingan untuk penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan Kinerja Keuangan dan Struktur Modal.

d. Investor dan calon Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi pada perusahaan, dengan berdasarkan pedoman perilaku nilai perusahaan.