

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan usaha di Indonesia sekarang terus mengalami kemajuan, mulai dari usaha yang kecil sampai usaha yang besar. Kemajuan di Indonesia sekarang bermanfaat bagi para investor untuk bisa memperoleh keuntungan dari berinvestasi, sehingga perusahaan-perusahaan yang telah masuk di dunia bisnis harus memikirkan cara untuk menaikkan profitabilitas perusahaan.

Secara umum, nilai perusahaan adalah harga jual suatu perusahaan yang dianggap layak bagi calon investor. Tujuan utama dari tata kelola perusahaan adalah untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham dengan memaksimalkan harga saham perusahaan. Untuk memaksimalkan harga saham perusahaan dilakukan dengan cara meningkatkan nilai perusahaan (**Husna & Satria, 2019**).

Dalam kondisi kerja atau keuangan suatu perusahaan, para investor juga dapat melihat nilai yang terdapat di perusahaan tersebut. Nilai perusahaan adalah pemahaman investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham dan profitabilitas. Karena harga saham tinggi maka nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi membuat pasar tidak percaya pada kinerja perusahaan saat ini tetapi juga pada prospek perusahaan di masa yang akan datang. Pada umumnya tujuan utama investor menanamkan dananya di perusahaan adalah untuk mencari pendapatan dividen (**Jufrizen & Al Fatin, 2020**).

Selain kepentingan dan pengetahuan masyarakat tentang sektor pasar modal, nilai suatu perusahaan merupakan faktor-faktor penting untuk dipertimbangkan investor, yang terkait dengan risiko dan keuntungan yang akan dirasakan oleh investor. Ketika mempertimbangkan nilai suatu perusahaan, investor tidak lepas dari informasi perusahaan berupa laporan keuangan yang dikeluarkan setiap tahunnya **(Indrayani et al., 2021)**.

Dalam keuangan perusahaan, struktur modal adalah salah satu bidang utama penelitian. Sejak 1990-an, upaya yang telah dihabiskan untuk memahami bagaimana perusahaan menentukan sumber modal dan faktor apa yang mempengaruhi struktur ini. Literatur sebelumnya juga berfokus pada perbedaan dalam hal pilihan antara negara maju dan berkembang, dan sebagian besar dimotivasi oleh kelembagaan perbedaan di kedua wilayah ini **(Kahya, 2020)**.

Struktur modal dibutuhkan dalam meningkatkan nilai perusahaan karena penempatan struktur modal dalam kebijakan perusahaan menentukan profitabilitas dan posisi perusahaan **(Oktowiati & Nurhayati, 2020)**. Struktur modal secara langsung mempengaruhi besarnya risiko yang ditanggung oleh pemegang saham, serta tingkat pengembalian atau tingkat keuntungan yang diharapkan. Struktur modal adalah penggunaan dan sumber daya oleh perusahaan yang memiliki biaya tetap dengan maksud agar dapat meningkatkan keuntungan potensial pemegang saham **(Syafrizal et al., 2021)**.

Struktur modal dinilai sangat penting untuk diperhatikan oleh perusahaan, karena keputusan mengenai struktur modal dapat berpengaruh terhadap kondisi

maupun penilaian kinerja keuangan perusahaan yang juga mempengaruhi nilai dari suatu perusahaan (**Muslimah et al., 2020**).

Dalam *trade off theory* (diasumsikan titik target struktur modal yang belum optimal), nilai perusahaan akan meningkat ketika rasio utang pada struktur modal ditingkatkan (**Yuniastri et al., 2021**). Kegunaan yang dimiliki oleh struktur modal adalah untuk memberikan standar manajemen sebuah perusahaan mengenai pengambilan keputusan modal kerja yang akan digunakan oleh suatu perusahaan. Penelitian ini bersumber pada perusahaan dimana perusahaan tersebut bergerak di bidang real estate dan properti. Jika perusahaan real estate dan properti semakin berkembang maka skala produksi dan penjualan juga mengalami peningkatan dan memperoleh keuntungan yang lebih besar (**Fajrida & Purba, 2020**).

Tingkat aktivitas menunjukkan sejauh mana perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki untuk menunjukkan aktivitas perusahaan secara maksimal. Dalam penelitian ini *total asset turnover* digunakan untuk mengukur perputaran semua aset yang dimiliki perusahaan dan mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari aset tersebut untuk mengetahui besar efektivitas perusahaan (**Salainti, 2019**).

Salah satu rasio aktivitas yang digunakan dalam mengukur efisiensi penggunaan seluruh aset perusahaan adalah dengan menggunakan *total asset turnover* (**Irman & Purwati, 2020**). *Total asset turnover* adalah perputaran seluruh aset yang dimiliki perusahaan. Jadi perputaran aset total adalah dihitung dari pembagian antara penjualan dan total aset. *Total asset turnover* yang tinggi artinya perusahaan dapat memanfaatkan asetnya secara efisien untuk

mendapatkan keuntungan. Dengan meningkatnya laba, maka akan menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut (**Kurniawan, 2021**).

Total asset turnover adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa efisiennya seluruh aktiva perusahaan digunakan untuk menunjang kegiatan penjualan, rasio ini adalah aktivitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan sumber daya yang berupa asset. Jika nilai rasio *total asset turnover* rendah maka perusahaan tidak berjalan sesuai kapasitas investasi yang dimilikinya, sebaliknya ketika nilai *total asset turnover* tinggi berarti perusahaan berjalan secara efektif (**ZAMAN, 2021**).

Profitabilitas diduga mempengaruhi nilai perusahaan. Profitabilitas akan menunjukkan perimbangan pendapatan dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba pada berbagai tingkat operasi, sehingga rasio ini akan mencerminkan efektivitas dan keberhasilan manajemen secara keseluruhan. Jika perusahaan tidak akan mampu untuk menjaga kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, perusahaan harus mencari sumber dana yang berasal dari luar perusahaan untuk menjaga kelangsungan usahanya (**Sutama & Lisa, 2018**).

Profitabilitas perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya sangat penting bagi semua pelaku sistem ekonomi, sementara studinya menjadi lebih penting selama krisis ekonomi baru-baru ini. Untuk memiliki gambaran lengkap tentang perkembangan perusahaan, profitabilitas harus dikombinasikan dengan tingkat *leverage* keuangan (**Basdekis & Lyras, 2020**). Sebuah bisnis berusaha untuk mempertahankan keunggulan bisnisnya dalam meningkatkan nilai

perusahaan. Profitabilitas merupakan hal penting dalam upaya menjaga kelangsungan hidup suatu usaha dalam jangka panjang. Karena profitabilitas menunjukkan apakah entitas tersebut mempunyai prospek yang baik di masa datang atau tidak (Indrayani et al., 2021).

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan selama periode waktu tertentu. Tingkat profitabilitas menunjukkan kinerja perusahaan yang dilihat dari kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan atau laba. Rasio profitabilitas menunjukkan hasil akhir dari sejumlah kebijaksanaan dan keputusan perusahaan (D. P. Sari, 2021). Profitabilitas yang tinggi dikaitkan dengan prospek perusahaan yang baik yang mendorong investor untuk meningkatkan permintaan saham. Profitabilitas yang lebih tinggi juga dapat menyebabkan peningkatan harga saham perusahaan. Harga saham yang lebih tinggi memberikan dampak terhadap nilai perusahaan yang lebih tinggi juga (Ramdhonah et al., 2019).

Penelitian yang dilakukan (Tubagus & Khuzaini, 2020) dengan hasil penelitian adanya pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, (Indrayani et al., 2021) melakukan penelitian dengan hasil yang didapatkan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dan (Irman & Purwati, 2020) melakukan penelitian dengan hasil yang didapatkan total assets turnover mempengaruhi *return on assets* dan *debt to equity ratio* mempengaruhi *return on assets*.

Penelitian yang dilakukan (SULAIMAN, 2020) dengan hasil diduga bahwa Struktur Modal berpengaruh Dominan terhadap Profitabilitas pada PT

Japfa Comfeed Indonesia, Tbk. yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, (Zaman, 2021) melakukan penelitian dengan hasil Terdapat pengaruh antara *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Return On Asset* (ROA), dan (N. Widyantari & Yadnya, 2017) melakukan penelitian dengan hasil Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Struktur Modal Dan Total Asset Turnover Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening (Studi Empiris Pada Perusahaan Real Estate Dan Properti Yang Terdaftar Di BEI Periode 2016-2020)”

1.2 Identifikasi Masalah

1. Tingginya nilai perusahaan membuat pasar tidak percaya pada kinerja perusahaan dan prospek perusahaan.
2. Semakin menurunnya permintaan saham maka nilai perusahaan akan menurun.
3. Masih banyak perusahaan yang belum mampu untuk memaksimalkan struktur modal dengan tepat.
4. Banyaknya faktor yang mempengaruhi struktur modal untuk menentukan sumber modal dalam keuangan perusahaan.
5. Kurangnya perhatian terhadap struktur modal yang mempengaruhi kondisi dan penilaian kinerja keuangan.
6. Nilai rasio *total asset turnover* yang rendah menunjang kegiatan penjualan dan membuat perusahaan tidak berjalan sesuai kapasitasnya.

7. Kurangnya perhatian *total asset turnover* perusahaan dalam kegiatan penjualannya.
8. Tidak mempunya menghasilkan profitabilitas yang cukup dalam menjaga kelangsungan usaha perusahaan.
9. Kurangnya strategi perusahaan dalam memaksimalkan profitabilitas.
10. Kurang memperhatikan faktor-faktor profitabilitas membuat pelaku sistem ekonomi menjadi krisis.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu permasalahan yang berkaitan dengan Struktur Modal (X1), *Total Asset Turnover* (X2), Nilai Perusahaan (Y), Profitabilitas (Z), pada perusahaan Real Estate dan Properti Yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020.

1.4 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh *total assets turnover* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-

2020?

4. Bagaimana pengaruh *total assets turnover* terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020?
5. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020?
6. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020?
7. Bagaimana pengaruh *total asset turnover* terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020
2. Untuk mengetahui pengaruh *total assets turnover* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode

2016-2020

4. Untuk mengetahui pengaruh *total assets turnover* terhadap profitabilitas pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020
5. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020
6. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020
7. Untuk mengetahui pengaruh *total asset turnover* terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di bei periode 2016-2020

1.5.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, antara lain:

1. Bagi Perusahaan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman dalam pengambilan keputusan perusahaan agar kinerja perusahaan dapat ditingkatkan dimasa yang akan datang.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan informasi yang jelas dan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian-penelitian berikutnya dengan mengembangkan variabel-variabel yang ada pada penelitian ini.