

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin pesat perkembangan perindustriandi suatu Negara atau daerah, maka semakin banyak pula jumlah dan macam industri yang tercipta. Kondisi tersebut menimbulkan persaingan yang ketat antar perusahaan dalam industri. Persaingan ini menuntut perusahaan untuk meningkatkan kinerjanya supaya tetap dapat bersaing dengan perusahaan lain. Saat ini perekonomian di dunia mengalami ketidakstabilan dengan pertumbuhan yang naik turun, tidak terkecuali di Indonesia. *Property dan real estate* adalah salah satu sektor yang bisa memberikan gambaran tentang keadaan perekonomian suatu Negara. Seperti yang dikatakan oleh menteri keuangan Sri Mulyani di Jakarta, (Rabu, 18/9/2019) bahwa, “perkembangan industri properti di Indonesia turut berimbas besar bagi pertumbuhan ekonomi nasional penyebabnya yaitu sektor tersebut banyak bersinggungan dengan bidang-bidang lainnya”. Sri Mulyani mengatakan, “sektor kontruksi dan properti memiliki karakter yang sangat baik, lantaran keduanya bersifat mampu menyulut sektor lain supaya lebih berkembang”. Berdasarkan perhitungannya, pertumbuhan properti yang cepat juga akan berimbas terhadap pertumbuhanekonomi Negara hingga penciptaan lapangan kerja.

Kelompok perusahaan *property dan real estate* adalah perusahaan yang bergerak dibidang kepemilikan atas benda tidak bergerak seperti tanah, rumah tinggal, pertokoan, dan lain-lain. Kelompok perusahaan *property dan real estate* saat ini sedang mengalami pertumbuhan yang cukup pesat, hal ini dapat

dilihat dari banyaknya pembangunan gedung-gedung dan fasilitas umum. Semakin banyaknya pembangunan, maka semakin berkembang pula sektor *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Mode investasi yang berkembang saat ini di kalangan masyarakat adalah berinvestasi dalam bentuk tanah atau *property* dan termasuk salah satu investasi yang berprospek baik. Hal tersebut yang mendorong industri sektor *property dan real estate* terus mengalami perkembangan secara pesat hingga makin banyak perusahaan yang ikut berkontribusi dalam pemanfaatan peluang ini, karena sektor ini umumnya bersifat jangka panjang dan bertumbuh selaras dengan pertumbuhan ekonomi. Harga tanah cenderung naik, rata-rata kenaikannya sebesar 20 hingga 25 persen per tahun. Berdasarkan peningkatan pertumbuhan perusahaan sektor *property*, profitabilitas juga cenderung meningkat. Perusahaan dengan tingkat profitabilitas tinggi dapat memperpanjang kehidupan perusahaan tersebut, kemudian akan terjadi pula peningkatan harga saham perusahaan-perusahaan *property dan real estate*.

Berdirinya sebuah perusahaan tentu saja memiliki tujuan-tujuan tertentu yang ditargetkan perusahaan tersebut. Tujuan perusahaan yaitu menghasilkan laba yang maksimal serta meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan. Tujuan utama perusahaan yang sudah *go public* yang terdaftar di BEI adalah menghasilkan laba untuk meningkatkan kesejahteraan pemilik atau pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan yang bisa mencerminkan kondisi perusahaan. Menurut Puspita (2011) dalam Safitri (2016) nilai perusahaan merupakan persepsi investor

terhadap perusahaan yang tercermin melalui harga saham. “Memaksimumkan nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan, yang berarti juga memaksimumkan kemakmuran pemegang saham sesuai tujuan perusahaan” (Safitri, 2015). Nilai perusahaan merepresentasikan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi pandangan investor terhadap suatu perusahaan, oleh karena itu nilai perusahaan sangat penting untuk diperhatikan. Semakin tinggi nilai perusahaan, pemiliknya semakin sejahtera. Nilai perusahaan yang tinggi menjadipkeinginan para pemilik perusahaan, dengan nilai yang tinggi mencerminkan kemakmuran pemegang saham jugaptinggi. Nilai pemegang saham meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandaipdengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Nilai perusahaan dapat dilihat dari *Price to Book Value* atau PBV. PBV yang tinggi akan membuat pasar percaya bahwa perusahaan mempunyai prospek yang baik dimasa yang akan datang (Nurhayati, 2013). Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, ukuran perusahaan dan struktur modal.

Menurut Analisa (2011) nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. “Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dalam periode tertentu” (Kasmir, 2015). Laba perusahaan tercermin pada profitabilitas perusahaan. “Profitabilitas yang dihasilkan suatu perusahaan akan mempengaruhi kebijakan investor akan investasi yang dilakukan, karena perusahaan yang profitabilitasnya tinggi dapat menarik para investor untuk menanamkan dananya guna

memperluas usahanya” (Hermuningsih, 2012). Menurut Kasmir (2015) Profitabilitas adalah rasio dari efektifitas manajemen berlandaskan hasil pengembalian yang dihasilkan dari investasi serta penjualan. Rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan yaitu rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas terdiri atas *profit margin*, *return on investment*, *return on euquity*, dan laba per lembar saham. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *Return On Equity*(ROE). “ROE merupakan rasio yang mencerminkan seberapa besar kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas terhadap pemegang saham” (Kasmir, 2015).

Ukuran perusahaan merupakan pengukur yang menggambarkan besar kecilnya perusahaan (Chandra, Kamaliah, & Agusti, 2016). Ukuran perusahaan menunjukkan aktivitas perusahaan yang dimiliki perusahaan. “Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar perusahaan maka semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal” (Hermuningsih, 2012). Sebuah perusahaan yang besar akan mampu mempertahankan keberadaannya dengan baik, karena memiliki akses yang mudah didalam pasar modal jika dibandingkan dengan perusahaan yang kecil (Purnama dan Mayliza, 2019). Untuk melihat besar kecilnya suatu perusahaan dalam penelitian ini menggunakan *Logarithm natural (Ln) of Total Assets*.

Selain itu faktor yang juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Struktur modal merupakan perimbangan antara jumlah hutang

jangka panjang maupun jangka pendek yang dilihat dari total liabilitas dengan total ekuitas perusahaan (Hermuningsih, 2014). Sedangkan Fahmi (2014) menyatakan, “struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi *financial* perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari hutang jangka panjang dan modal sendiri sebagai sumber pembiayaan suatu perusahaan”. Dengan demikian dari dua pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa hutang dan modal sendiri adalah unsur dari struktur modal perusahaan yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Struktur modal sebagai kunci dari perbaikan produktivitas dan kinerja perusahaan. Pengukuran struktur modal menggunakan solvabilitas atau leverage yaitu *Debt to Equitas Ratio* (DER). Menurut Kasmir (2015) rasio leverage merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang.

Melihat dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat banyak perbedaan mengenai tiga faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan seperti yang sudah dijabarkan diatas. Hermuningsih (2012) menyatakan bahwa Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini bertolak belakang dengan penelitian Noviyanto (2008) yang menyatakan bahwa Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Putra dan Lestari (2016) ukuran perusahaan dinyatakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut penelitian Purnama dan Mayliza (2019) ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Menurut penelitian yang dilakukan Hermuningsih (2012) profitabilitas dan ukuran perusahaan mempunyai pengaruh tidak langsung terhadap nilai perusahaan, yang berarti bahwa struktur modal merupakan variabel intervening bagi profitabilitas dan ukuran perusahaan yang mempengaruhi nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Purnama dan Maylza (2019) struktur modal sebagai variabel intervening tidak memediasi antara profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan dengan uraian diatas dan adanya perbedaan hasil penelitian, maka peneliti terdorong melakukan penelitian berjudul "Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Intervening (Studi Kasus pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI periode 2016-2018)".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Apakah Profitabilitas (X1) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (Y2)?
- 2) Apakah Ukuran Perusahaan (X2) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (Y2)?
- 3) Apakah Profitabilitas (X1) berpengaruh terhadap Struktur Modal (Y1)?
- 4) Apakah Ukuran Perusahaan (X2) berpengaruh terhadap Struktur Modal (Y1)?
- 5) Apakah Struktur Modal (Y1) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (Y2)?

- 6) Apakah Profitabilitas (X1) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (Y2) melalui Struktur Modal (Y1) sebagai variabel intervening?
- 7) Apakah Ukuran Perusahaan (X2) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (Y2) melalui struktur modal (Y1) sebagai variabel intervening?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitiannya sebagai berikut :

- a) Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas (X1) terhadap Nilai Perusahaan (Y2).
- b) Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan (X2) terhadap Nilai Perusahaan (Y2).
- c) Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas (X1) terhadap Struktur Modal (Y1).
- d) Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan (X2) terhadap Struktur Modal (Y1).
- e) Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal (Y1) terhadap Nilai Perusahaan (Y2).
- f) Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas (X1) terhadap Nilai Perusahaan (Y2) melalui Struktur Modal (Y1) sebagai variabel intervening.

- g) Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan (X2) terhadap Nilai Perusahaan (Y2) melalui Struktur Modal (Y1) sebagai variabel intervening.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang telah dijelaskan diatas, maka penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut :

a) Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dalam mempelajari tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan terutama profitabilitas, nilai perusahaan, dan struktur modal sebagai variabel intervening.

b) Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi perusahaan tentang dasar yang dapat digunakan perusahaan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dengan tujuan memaksimalkan nilai perusahaannya, dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan terutama profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal sebagai variabel intervening.

c) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai acuan untuk pengambilan keputusan bagi para investor yang akan menanamkan modalnya disuatu perusahaan dengan melihat nilai perusahaan tersebut.