

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan bisnis yang sangat ketat mendorong pemilik melakukan berbagai cara agar tujuannya tetap tercapai, sehingga demi mencapai tujuan suatu perusahaan perlu memperhatikan berbagai aspek salah satunya adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi mencerminkan kesejahteraan pemiliknya serta akan menarik investor untuk menanamkan modalnya. Nilai perusahaan ini dapat dicerminkan melalui harga sahamnya di pasar. Nilai perusahaan yang *go public* di pasar modal tercermin dalam harga saham perusahaan, sedangkan nilai perusahaan yang belum *go public* nilainya terealisasi apabila perusahaan akan dijual, prospek perusahaan, risiko usaha, lingkungan usaha dan lain-lain.

Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. Dengan baiknya nilai perusahaan maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor, demikian pula sebaliknya nilai Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham.

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, size dan struktur modal. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Sartono, 2001). Perusahaan-perusahaan dengan profit yang tinggi cenderung menggunakan lebih banyak pinjaman untuk memperoleh manfaat pajak. Profitabilitas adalah rasio dari efektifitas

manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan dan investasi. Rasio profitabilitas terdiri atas *profit margin*, *basic earning power*, *return on assets*, dan *return on equity*. Weston dan Copeland (2008) mendefinisikan probabilitas sejauh mana perusahaan menghasilkan laba dari penjualan dan investasi perusahaan. Apabila profitabilitas perusahaan baik maka para *stakeholders* yang terdiri dari kreditur, supplier, dan juga investor akan melihat sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dari penjualan dan investasi perusahaan. Dengan baiknya kinerja perusahaan akan meningkatkan pula nilai perusahaan (Suharli, 2006).

Struktur modal merupakan masalah yang penting bagi setiap perusahaan, karena baik-buruk struktur modalnya akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Perusahaan dapat memenuhi kebutuhan modalnya dengan mengutamakan sumber dari laba ditahan dan bila kebutuhan dana sudah meningkat maka tidak ada pilihan lain bagi perusahaan selain mengutamakan dana yang berasal dari luar perusahaan baik berupa hutang jangka panjang atau obligasi dan juga berupa saham. Apabila kebutuhan dana diperoleh dari hutang obligasi, maka setiap periode perusahaan harus menyediakan sebagian dana yang diperoleh dari hutang obligasi untuk membayar bunga yang akan jatuh tempo setiap periodenya, sehingga perusahaan dituntut untuk mengelola dana tersebut seoptimal mungkin untuk menghasilkan keuntungan. Hal ini akan menyulitkan perusahaan dalam penciptaan pertumbuhan yang lebih baik dalam era persaingan karena pendapatan perusahaan akan lebih banyak diserap untuk pembayaran bunga. Semakin besar ukuran sebuah perusahaan akan berpengaruh terhadap kemudahan memperoleh dana, baik sumber dana internal maupun eksternal. Oleh karena itu ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan yang besar lebih diminati oleh investor daripada perusahaan kecil. Sehingga pertumbuhan perusahaan sangat mempengaruhi nilai perusahaan.

Tingginya profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan memiliki laba ditahan yang cukup sehingga memungkinkan perusahaan untuk mendanai kegiatan operasionalnya dari dana internal tanpa harus menggunakan dana eksternal perusahaan. Hal ini sejalan dengan teori pecking order, dimana perusahaan dengan tingkat profitabilitas tinggi memiliki sumber pendanaan internal yang tinggi pula sehingga kebutuhan untuk melakukan investasi melalui pendanaan eksternal akan lebih kecil, sehingga akan berpengaruh terhadap rendahnya hutang perusahaan. Rendahnya hutang perusahaan akan mengakibatkan rendahnya resiko kebangkrutan. Hal ini akan menarik investor untuk menanamkan saham pada perusahaan sehingga membuat tingginya permintaan saham dan tingginya harga saham.

Ukuran perusahaan merupakan suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara antara lain dengan total aktiva, log size, nilai pasar saham dan lain-lain (Prasetyorini, 2013). Perusahaan dengan ukuran yang besar memiliki pertumbuhan yang besar pula sehingga perusahaan membutuhkan modal yang besar dan sebaliknya perusahaan dengan pertumbuhan yang kecil, maka kebutuhan akan modal juga semakin kecil. Perusahaan dengan ukuran yang besar memiliki akses yang lebih besar untuk mendapatkan sumber pendanaan dari berbagai sumber sehingga untuk mendapatkan pinjaman dari kreditur akan lebih mudah. Maka perusahaan dengan ukuran yang besar akan memiliki hutang yang besar pula. Semakin tinggi hutang apabila belum mencapai titik optimalnya dapat meningkatkan nilai perusahaan karena adanya penghematan pajak. Tetapi apabila hutang telah melebihi titik optimalnya maka dapat menurunkan nilai perusahaan karena adanya resiko kebangkrutan. Hal ini dikarenakan apabila semakin tinggi hutang maka akan semakin besar pula bunga yang harus dibayarkan perusahaan. Kemungkinan perusahaan tidak dapat membayar bunga dan beban pokok pinjaman juga akan semakin besar, hal ini akan membuat resiko kebangkrutan semakin besar. Hal ini akan

membuat investor kurang tertarik untuk menanamkan saham pada perusahaan yang akhirnya dapat menurunkan nilai perusahaan.

Pengelolaan dana yang baik akan berdampak baik bagi perusahaan. Kegiatan pengelolaan sumber dana dimulai dari perencanaan akan kebutuhan dana, kemudian diikuti oleh pelaksanaan pencairan sumber dana dan pengendalian atau pengawasan terhadap sumber-sumber dana yang tersedia. Pengelolaan dana yang dimaksud disini ialah struktur modal. Menurut Dewi dan Wirajaya (2013) penentuan struktur modal dengan menggunakan hutang pada tingkat tertentu (sejauh manfaat lebih besar, tambahan hutang masih diperkenankan) sebagai sumber pendanaannya dapat meningkatkan profitabilitas dan nilai perusahaan. Perusahaan perlu menyeimbangkan pendanaan yang berasal dari pinjaman dan modal sendiri, karena kedua sumber tersebut akan menggambarkan struktur modal perusahaan. Pencarian batas optimal merupakan perwujudan dari penetapan struktur modal yang tepat terus dilakukan.

Hasil penelitian sekarang ini akan menguji kembali pada perusahaan property dan *realestate* di BEI dengan periode 2015-2017. Dalam membangun suatu perusahaan agar dinilai baik, manajemen membutuhkan modal dalam bentuk kas di dalam perusahaan. Kas perusahaan termasuk dalam rasio likuiditas. Semakin tinggi rasio likuiditas, maka semakin besar kemungkinan hutang bisa dibayar dan sebaliknya semakin kecil rasio likuiditas, semakin kecil kemungkinan hutang bisa dibayar. Sehingga jika rasio likuiditas suatu perusahaan besar harga sahamnya juga akan meningkat. Tingkat likuiditas yang tinggi, maka pasar akan menaruh kepercayaan terhadap perusahaan, bahwa perusahaan tersebut dapat menjaga tingkat likuiditasnya, yang artinya perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik Wulandari (2013). Meningkatnya harga saham nilai perusahaan juga akan meningkat. Dengan demikian rasio likuiditas dianggap berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Adapun alasan peneliti menggunakan sampel perusahaan realestate dan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia, karena terdapat suatu permasalahan yang sedang dihadapi oleh perusahaan realestate dan properti yang go publik di BEI. Permasalahan tersebut adalah meningkatnya jumlah Debt to Equity Ratio yang dimiliki oleh perusahaan-perusahaan realestate dan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017. Hal ini dapat dijelaskan pada table berikut ini:

Tabel 1.1
Jumlah Hutang Perusahaan
Property dan Realestate Periode 2015-2017
(Ribuan Rupiah)

No	Emiten	DER		
		2015	2016	2017
1	PT Bukit Darmo Property Tbk.	231,347	218,404	245,863
2	PT Bumi Serpong Damai Tbk.	9,661,295	13,925,458	13,782,639
3	PT Ciputra Development Tbk.	11,862,107	12,748,703	13,864,640
4	PT Duta Pertiwi Tbk	1,775,893	2,183,853	2,038,857
5	PT Gowa Makassar Tourism D.Tbk	857,970	719,733	610,874
6	PT Jaya Real Property Tbk	3,482,332	3,437,170	3,360,384
7	PT Lamicitra Nusantara Tbk.	234,382	88,980	82,496
8	PT Lippo Cikarang Tbk	1,638,365	1,843,462	1,468,135
9	PT Lippo Karawaci Tbk	20,114,772	22,409,794	23,528,544
10	PT.Indonesia Prima Property Tbk.	170,059	169,747	171,640
11	PT.Mas Murni Indonesia Tbk	167,058	197,699	209,438
12	PT Pakuwon Jati Tbk.	8,487,672	9,323,066	9,471,398
13	PT Danayasa Arthatama Tbk	1,621,223	1,787,170	1,610,574
14	PT Summarecon Agung Tbk	9,386,843	11,228,512	12,167,219

Sumber : ICMD 2017

Berdasarkan table 1.1 mencerminkan bahwa ketergantungan para perusahaan realestate dan properti di Indonesia yang go publik di BEI terhadap pihak luar sangatlah besar. Jika keadaan ini terus bertahan dan tidak segera dibenahi maka akan membahayakan bagi kelangsungan hidup perusahaan tersebut. Dengan adanya tingginya tingkat hutang yang dimiliki oleh perusahaan tersebut akan semakin tinggi, sehingga akan membuat

menurunnya nilai perusahaan di mata para investor. Berdasarkan permasalahan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul :**“Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Sruktur Modal Sebagai Variabel Intervening Perusahaan Properti dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017”**.

1.2 Rumusan Permasalahan

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

1. Apakah variabel profitabilitas berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?
2. Apakah variabel ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?
3. Apakah variabel profitabilitas, ukuran perusahaan mempunyai pengaruh terhadap variabel nilai perusahaan dengan variabel struktur modal sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui variabel profitabilitas berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.
2. Untuk mengetahui variabel ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.

3. Untuk mengetahui variabel profitabilitas, ukuran perusahaan mempunyai pengaruh terhadap variabel nilai perusahaan dengan variabel struktur modal sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Sebagai bahan pertimbangan bagi investor dalam berinvestasi dan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam mengaplikasikan variabel-variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan serta sebagai bahan pertimbangan emiten untuk mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan kinerja manajemen keuangan dimasa mendatang.
2. Hasil penelitian ini diharapkan memberi kontribusi teoritis pada manajemen keuangan berupa bukti empiris tentang profitabilitas, ukuran perusahaan mempunyai pengaruh terhadap variabel nilai perusahaan dengan variabel struktur modal sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemilik dan manajemen perusahaan *go public* di sektor properti dan real estate terutama manajer keuangan dalam hal pengambilan keputusan keuangan dan tata kelola perusahaan yang baik sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan, khususnya menentukan proporsi struktur modal yang optimal demi meningkatkan nilai perusahaan.
4. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi peneliti lain yang ingin melakukan penelitian dalam ruang lingkup yang sama agar dapat diperbaiki dan disempurnakan dalam penelitian selanjutnya.