

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan setiap perusahaan untuk meningkatkan kemakmuran pemilik serta pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan cerminan dari keberhasilan suatu perusahaan yang ditinjau dari harga saham. Harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat saham diperdagangkan di pasar (Putu & Yadnya, 2017). Semakin tinggi harga saham maka semakin baik pula nilai perusahaan sehingga dapat menarik kepercayaan investor dalam penanaman modal. Nilai perusahaan dapat dijadikan indikator dalam keputusan investasi, dengan nilai perusahaan yang tinggi maka perusahaan memiliki prospek yang baik dimasa yang akan datang.

Nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan para pemilik perusahaan. Sebab tingginya nilai perusahaan menunjukkan kemakmuran pemegang saham. Menurut (Irayanti, 2014 dalam Elisabet et. Al., 2016) Nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya pada tahun sekarang yang tercermin pada harga saham tahun sebelumnya.

Riadi (2017) menyatakan bahwa nilai perusahaan dapat diukur menggunakan beberapa ratio antara lain : *Price Earning Ratio* (PER) merupakan rasio harga saham suatu perusahaan dengan pendapatan per saham yang dihitung dengan perbandingan antara harga per saham dengan pendapatan per saham, *Tobin's Q* merupakan perbandingan rasio nilai pasar saham perusahaan dengan nilai buku ekuitas perusahaan dan *Price to Book Value* (PBV) merupakan rasio harga saham terhadap nilai buku dari perusahaan. Penelitian ini menggunakan *Price to Book Value* (PBV) sebagai proksi nilai perusahaan. *Price to Book Value* digunakan untuk melihat berapa besar tingkat *undervalued* maupun *overvalued* harga saham yang dihitung

berdasarkan nilai buku setelah dibandingkan dengan harga pasar. Semakin tinggi *Price to Book Value* (PBV) semakin tinggi pula harga saham, karena semakin tinggi ratio maka semakin berhasil menciptakan nilai *return* bagi pemegang saham. Semakin tinggi *Price to Book Value* (PBV) menggambarkan keberhasilan perusahaan dalam menciptakan nilai dan kemakmuran pemegang saham. Menurut (Wirianata : 473), faktor yang memengaruhi nilai perusahaan antara lain: struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan dan *Good Corporate Governance* (GCG).

Penelitian yang telah dilakukan oleh Ari dan Novia (2017), menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini terjadi karena tingkat ROE yang meningkat akan memberikan keuntungan bagi pemegang saham. Struktur modal berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini disebabkan adanya penggunaan hutang yang terlalu besar mencerminkan kondisi perusahaan dalam masa perkembangan sehingga penggunaan hutang diidentifikasi menggunakan nilai hutang yang tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini membuktikan bahwa perusahaan yang memiliki hutang besar justru memiliki nilai perusahaan yang tinggi.

Permatasari dan Farah (2017) menyatakan bahwa, *Debt to Asset Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini terjadi karena pertimbangan keputusan investor dilihat dari besarnya hutang jangka panjang yang dimiliki perusahaan. Namun *LtDER* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini terjadi karena adanya pengurangan besarnya pajak yang ditanggung oleh perusahaan sehingga dapat meningkatkan besarnya laba. Zahra, dkk. (2017) menjelaskan bahwa Secara parsial struktur modal, pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, hal ini terjadi karena adanya peningkatan nilai pada variabel tersebut dapat menarik minat investor untuk berinvestasi sehingga harga saham akan meningkat. Namun

ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, hal ini terjadi karena pertimbangan aset yang lebih besar cenderung menurunkan nilai perusahaan.

Berbeda dengan penelitian Purnama dan Riri (2019) yang menjelaskan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan namun ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini terjadi Karena perusahaan yang lebih besar memiliki potensi untuk mengalami kebangkrutan yang lebih rendah. Rendahnya potensi terjadinya kebangkrutan pada perusahaan besar, disebabkan karena perusahaan besar cenderung memiliki usaha yang lebih terdiversifikasi dan reputasi yang lebih baik (Nafitri (2017) menyatakan bahwa, Ukuran Perusahaan dan Pertumbuhan Penjualan tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Yunitri dan Komang (2018) menjelaskan bahwa Struktur aktiva memiliki pengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap struktur modal. Pada penelitian ini faktor-faktor yang ingin diteliti guna untuk mempengaruhi nilai perusahaan difokuskan pada struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan penjualan dan struktur aktiva.

Struktur modal merupakan sumber pendanaan perusahaan. Struktur modal adalah perbandingan antara hutang jangka panjang dan ekuitas perusahaan. Struktur modal dapat diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) guna mengetahui tinggi resiko suatu perusahaan. Perusahaan perlu mengoptimalkan struktur modal untuk mengurangi resiko dan meningkatkan pengembalian yang akan meningkatkan harga saham. Semakin baik harga saham yang ditawarkan akan semakin baik pula kemakmuran perusahaan beserta pemegang saham. Pengaruh positif struktur modal terhadap nilai perusahaan dikarenakan keuntungan pajak masih lebih besar daripada biaya tekanan *financial* dan biaya keagenan (Brigham dan Huston, 2011:183 dalam Putu dan Yadnya, 2017).

Profitabilitas merupakan pengukuran kemampuan dan keberhasilan perusahaan dalam memperoleh laba yang berhubungan dengan penjualan,

aktiva maupun investasi. Semakin tinggi profitabilitas, artinya semakin besar laba yang dihasilkan perusahaan sehingga menciptakan nilai perusahaan yang semakin tinggi serta dapat memaksimalkan kekayaan dan kemakmuran pemegang saham. Penelitian ini menyatakan rasio profitabilitas menggunakan *Return of Equity* (ROE) yang merupakan pengukuran laba sesudah pajak dengan modal sendiri. Dalam penelitian Zahra, dkk. (2017) menjelaskan bahwa Secara parsial profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, hal ini menunjukkan bahwa ROE menunjukkan efisiensi manajemen dari modal perusahaan, dan juga merupakan ukuran positif dari nilai perusahaan.

Sedangkan penelitian Rahim, dkk (2010) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Pertumbuhan penjualan (*Sales Growth*) merupakan kenaikan jumlah penjualan dari tahun ketahun. Pertumbuhan penjualan (*Sales Growth*) dapat diartikan pula cerminan dari manifestasi keberhasilan investasi periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan masa yang akan datang. Pertumbuhan penjualan dapat dikur dengan membandingkan penjualan pada tahun t setelah dikurangi penjualan pada tahun $t-1$. Dalam penelitian Ayu dan Ketut (2019) menyatakan bahwa Pertumbuhan penjualan mempunyai pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Nafitri (2017) menyatakan bahwa, Pertumbuhan Penjualan tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Struktur aktiva merupakan penentuan alokasi besar dari dua komponen berupa aktiva lancar dan aktiva tetap. Ketika aktiva tetap lebih besar dari aktiva lancar, maka perusahaan dapat mengurangi penggunaan modal utang dan meminimalkan kewajiban lancar. Perhitungan struktur aktiva dapat diukur menggunakan perbandingan antara aktiva lancar dengan aktiva tetap. Dalam penelitian A. Sutira (2018) menjelaskan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Yunitri dkk (2017) menjelaskan struktur aktiva berpengaruh negative dan tidak signifikan.

Sebelum berinvestasi para investor melakukan analisis pada perusahaan yang berprospek. Data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) menjabarkan bahwa perusahaan property dan real estate merupakan perusahaan yang berprospek untuk melakukan investasi jangka panjang. Meskipun mengalami penurunan perusahaan akan cepat pulih pada kuartal setelahnya. Dalam Data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) memperlihatkan bahwa pada triwulan 1-2019 anjlok sekitar 32% menjadi Rp 18,8 triliun dibandingkan periode sama 2018 sebesar Rp 27,6 triliun namun membaik memasuki pertengahan hingga penghujung tahun 2019 mencapai total Rp 114 triliun. faktor yang akan mengangkat sektor properti pada 2019 di antaranya adalah suku bunga BI Rate yang diperkirakan stabil. Hal itu mengingat pada 2018 sudah naik lima kali yakni dari 4,25% menjadi 6%. Lalu, inflasi yang tetap rendah dan stabil di bawah 4%.

Saat berinvestasi investor akan memilih perusahaan dengan nilai perusahaan yang baik dengan ditandai harga saham yang tinggi. Penentuan penilaian tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor baik faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal yang mempengaruhi harga saham serta nilai perusahaan dapat ditinjau dari data internal perusahaan atau performa perusahaan dalam pengelolaan bisnisnya. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian untuk mengetahui faktor - faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang diberi judul : “ **Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan dan Struktur Aktiva Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI dalam Periode 2017-2019** ”.

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Apakah variabel struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019 ?

2. Apakah variabel profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019 ?
3. Apakah variabel pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019 ?
4. Apakah variabel struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019?
5. Apakah variabel struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan penjualan dan struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis variabel struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019.
2. Untuk menganalisis variabel profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019.
3. Untuk menganalisis variabel pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019.
4. Untuk menganalisis variabel struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019.
5. Untuk menganalisis variabel struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan penjualan dan struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 - 2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat untuk beberapa pihak, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Sebagai sumber bacaan atau referensi yang memberikan informasi teoritis dan empiris kepada pihak – pihak yang akan melakukan penelitian mengenai struktur modal, profitabilitas, perkembangan penjualan, struktur aktiva dan variabel lain yang mempengaruhi nilai perusahaan dan untuk penambahan sumber pustaka yang telah ada.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Sebagai bahan pertimbangan atau referensi untuk pengambilan keputusan dalam berinvestasi terhadap perusahaan real estate yang dilihat dari pengaruh struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan penjualan, struktur aktiva terhadap nilai perusahaan yang dapat menjadi patokan perencanaan jangka panjang yang baik.

b. Bagi Mahasiswa

Dapat dijadikan bahan referensi ataupun pertimbangan penelitian untuk permasalahan yang sama. Juga dapat digunakan untuk perbaikan ataupun evaluasi dalam penyusunan penelitian apabila terdapat point-point penting ataupun point yang kurang lengkap.

c. Bagi instansi atau Umum

Hasil penelitian ini diharapkan memberi kontribusi dalam penilaian terhadap perusahaan go public khususnya perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang memiliki potensi baik dalam sebuah perencanaan masa yang akan datang.