

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

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.

Dalam menjalankan usaha suatu perusahaan sangatlah bergantung pada dana. 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.

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 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.

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.

Penelitian yang dilakukan oleh Prasetya dkk (2014), bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian tersebut mempunyai hasil yang bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan Dewi dan Wijaya (2013), bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan pada nilai perusahaan. Hasil penelitian yang tidak konsisten ini memberi motivasi bagi peneliti untuk meneliti kembali variabel ukuran perusahaan.

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).

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). Dengan meningkatnya harga saham nilai perusahaan juga akan meningkat. Dengan demikian rasio likuiditas dianggap berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

1.2 Rumusan Permasalahan

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

1. Apakah variabel profitabilitas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel struktur modal pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah variabel profitabilitas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
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?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui variabel-variabel profitabilitas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel struktur modal pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui variabel profitabilitas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
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.

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.