BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan dan perkembangan suatu perusahaan tidak terlepas dari investor yang menginvestasikan dananya untuk mendapatkan dana segar di pasar modal. Tujuan investor menginvestasikan dananya kepada suatu perusahaan adalah memaksimalkan *return* dengan tidak mengabaikan risiko yang akan dihadapinya. *Return* merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor untuk melakukan investasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Pengetahuan sangat penting bagi investor untuk mempertimbangkan langkah-langkah yang tepat sebagai bagian dari strategi mengantisipasi kerugian dari investasi yang dilakukan. Teori klasik, secara sederhana jumlah tanah di Indonesia tidak akan bertambah. Oleh karena itu harganya terus merangkak naik dari waktu ke waktu.

Masyarakat umum sering menyebutkan „*real estate*” memiliki makna yang sama dengan „*property*”. Padahal, kedua istilah tersebut memiliki arti yang berbeda. *Real estate* yang telah diindonesiakan menjadi real estat didefinisikan sebagai “*land and all improvement made both on and to land*” atau tanah dengan segala perbaikan dan perkembangannya. Perbaikan yang dimaksudkan adalah semua buatan manusia yang dilekatkan pada tanah. Dengan demikian, real estat bisa diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lain-lain yang berada di luar bangunan).

Bisnis *property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Penelitian ini mengamati laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai

objek penelitian untuk tahun 2012. Alasan penulis memilih perusahaan ini karena perusahaan *Property* dan *Real Estate* memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang 4

dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang membuat investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga prospek perdagangan saham diperkirakan akan terus meningkat. Selain itu, dengan adanya pembangunan superblock yang memiliki daya tarik lebih tinggi dibandingkan perumahan biasa, kenaikan harganya juga lebih tinggi.

Julia Putri (2016) menyebutkan bahwa persaingan dalam dunia bisnis dan ekonomi yang semakin keras telah membuat suatu perusahaan berusaha meningkatkan nilai perusahaan. Meningkatkan nilai perusahaan salah satunya dapat dilakukan melalui peningkatan kemakmuran kepemilikan atau sumber modal dari pemegang saham. Keberadaan para pemegang saham dan peranan manajemen sangatlah penting dalam menentukan besar keuntungan yang nantinya akan diperoleh.

Brigham, (2001) menyebutkan bahwa Struktur modal diukur dengan menggunakan Debt to Equity Rasio (DER). Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan deviden. Kebijakan deviden pada dasarnya adalah penentuan besarnya porsi keuntungan yang akan diberikan kepada pemegang saham. Kebijakan pembayaran deviden merupakan hal yang penting yang menyangkut apakah arus kas akan dibayarkan kepada investor atau akan ditahan untuk diinvestasikan kembali oleh perusahaan. Struktur modal pada *leverage* keuangan terendah dimana biaya modal rata-rata minimum akan memberikan harga saham tertinggi. *Leverage* keuangan merupakan penggunaan dana dimana dalam penggunaan dana tersebut perusahaan harus mengeluarkan beban tetap. *Leverage* keuangan merupakan perimbangan penggunaan hutang dengan modal sendiri dalam perusahaan. Rasio Profitabilitas merupakan rasio

untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan dan juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan.

Profitabilitas dapat mencerminkan keuntungan dari investasi keuangan, artinya profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena sumber internal yang semakin besar. Semakin baik pertumbuhan profitabilitas perusahaan berarti prospek perusahaan dimasa depan dinilai baik, artinya nilai perusahaan juga akan baik dimata investor dan perusahaan lainnya. Apabila kemampuan perusahaan untuk meningkatkan laba, maka harga saham juga akan meningkat begitupula sebaliknya. Dengan demikian, profitabilitas memiliki pengaruh yang sangat besar bagi investor karena perusahaan akan berupaya keras dalam memaksimalkan kemakmuran pemegang saham.

Dalam melakukan investasi, calon investor memerlukan informasi sebagai dasar pertimbangan keputusan investasi di pasar modal. Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *return on equity* (ROE). Kebijakan dividen adalah keputusan yang menentukan seberapa besar laba yang akan dibayarkan kepada pemegang saham dan dijadikan sebagai laba yang ditahan. Kebijakan dividen diprosikan dalam *dividend payout ratio* (DPR). Machfoedz, (2008) menyebutkan bahwa pertumbuhan (Growth) adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama. Perusahaan akan mengalami pertumbuhan dengan cepat apabila memperoleh hasil positif dalam artian pemantapan posisi dalam persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara signifikan dengan adanya peningkatan pangsa pasar. Perusahaan yang tumbuh cepat juga memperoleh keuntungan.

Safrida.E, (2014) menyebutkan bahwa pertumbuhan perusahaan yang cepat juga mernaksa sumber daya manusia yang dimiliki untuk secara optimal

memberikan kontribusinya. Agar pertumbuhan cepat tidak memiliki arti pertumbuhan biaya yang kurang terkendali, maka dalam mengelola pertumbuhan, perusahaan harus memiliki pengendalian operasi dengan penekanan pada pengendalian biaya. Perusahaan manufaktur juga selalu memantau dalam peningkatan sumber daya yang dimanfaatkan perusahaan dimulai dari intern perusahaan misalnya dalam mengoptimalkan waktu, tenaga kerja, bahan baku yang dimiliki oleh perusahaan untuk menghasilkan produk yang kemudian akan dipromosikan.

Menurut Bringham dan Houston (2010) , nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. Nilai perusahaan dapat diukur melalui PER (*price earning ratio*). Nilai perusahaan diharapkan dapat digunakan seminimal mungkin dengan memperhatikan jumlah modal yang diinvestasikan. Untuk perusahaan-perusahaan yang berjalan dengan baik, rasio ini dapat mengalami peningkatan dengan menunjukkan nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. Semakin tinggi rasio tersebut, perusahaan tentu semakin berhasil menciptakan nilai bagi pemegang sahamnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh struktur modal dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018?
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018?

1.3 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menguji dan menganalisis struktur modal dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.

1.4 Manfaat Penelitian

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

1.4.1 Manfaat teoritis

Sebagai sumber bacaan atau referensi yang dapat memberikan informasi teoritis dan empiris pada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan ini, dan menambah sumber pustaka yang telah ada.

1.4.2 Manfaat praktis

a. Bagi Manajemen Perusahaan

Sebagai masukan atau dasar untuk meningkatkan profitabilitas yang dilihat dari struktur modal yang baik menunjukkan penilaian yang bagus bagi perusahaan di masa yang akan datang yang dapat menarik investor.

b. Bagi Investor

Sebagai salah satu referensi dalam pengambilan keputusan penanaman modal yang akan dilakukan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.