

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Di tengah dunia bisnis yang semakin berkembang, setiap perusahaan berusaha untuk mengikuti keinginan pasar dan tuntutan-tuntutan eksternal lainnya. Hal ini dilihat semakin banyak munculnya perusahaan pesaing yang memiliki keunggulan kompetitif yang baik. Banyaknya kompetitor-kompetitor bisnis yang muncul melibatkan terjadinya dinamika bisnis yang berubah –ubah. Dinamika yang berubah-ubah menyebabkan banyak perusahaan membutuhkan pendanaan untuk mengembangkan usahanya agar bisa bertahan melangsungkan usahanya ditengah persaingan yang ketat dengan cara menyusun strategi agar dapat melangsungkan hidup perusahaannya. Sumber pendanaan tersebut diperoleh dengan berbagai cara diantaranya adalah dengan investasi dan pembiayaan dari owners (*equity*) dan non owners (*liabilities*) sehingga kegiatan operasionalnya berjalan dengan baik. Berdirinya sebuah perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas. Ada beberapa tujuan berdirinya sebuah perusahaan, tujuan yang pertama adalah mencapai keuntungan yang maksimal. Tujuan kedua adalah memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik perusahaan. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan tercermin pada harga saham perusahaan tersebut (Nugraha, 2018). Perusahaan –perusahaan tersebut juga bersaing dengan sangat ketat untuk mencapai nilai perusahaan. Nilai perusahaan pada dasarnya dapat diukur melalui beberapa aspek salah satunya dengan harga pasar saham perusahaan karena harga pasar saham perusahaan mencerminkan penilaian investor secara keseluruhan atas setiap ekuitas yang dimiliki. Harga pasar saham menunjukkan penilaian sentral dari seluruh pelaku pasar, harga pasar saham juga sebagai manajemen perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada saat perusahaan tersebut akan dijual (Husnan, 2013). Nilai perusahaan yang baik dapat menggambarkan keadaan suatu perusahaan. Nilai perusahaan yang baik dapat di ukur dengan menggunakan PBV (*price to book value*). PBV yang tinggi menjadi keinginan bagi pemilik perusahaan, atau menjadi tujuan perusahaan

pada bisnis saat ini, sebab guna untuk meningkatkan kemakmuran para pemegang saham. Apabila nilai perusahaan semakin baik maka suatu perusahaan akan dipandang baik oleh investor. Semakin meningkatnya nilai perusahaan akan mempengaruhi nilai pemegang saham dengan syarat tingkat pengembalian yang tinggi kepada pemegang saham. Nilai perusahaan dapat diukur dengan beberapa aspek salah satunya dengan harga pasar saham perusahaan, karena harga saham perusahaan dapat mencerminkan penilaian para investor.

Perkembangan pada perusahaan properti dan real estate saat ini pesat dengan fakta bahwa nilai jual asset riil seperti tanah dan bangunan setiap tahunnya akan bertambah nilainya. Perkembangan sektor properti dan real estate menarik minat investor karena harga tanah dan bangunan yang cenderung naik tapi *supply* tanah bersifat tetap. Akan tetapi permintaan bertambah besar akan jumlah penduduk manusia seperti tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain. Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting suatu negara. Properti dan *real estate* dapat dijadikan tabungan maupun investasi. Menurut Santoso (2009) properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh bangunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Investasi dibidang sektor properti dan real estate merupakan salah satu investasi yang memiliki prospek baik. Sektor properti dan *real estate* umumnya bersifat dalam jangka panjang dan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi.

Beberapa perusahaan mengalami kemunduran karena struktur modal tidak mengalami penyesuaian atau *suitability* antara cara pemenuhan dalam jangka waktu kebutuhannya. Untuk mengantisipasinya, manajer keuangan harus berhati-hati dalam menentukan struktur modal yang tepat yang diharapkan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Struktur modal merupakan perbandingan dalam menentukan sebuah kebutuhan belanja perusahaan yang dapat ditentukan dengan cara menggunakan uang, ekuitas atau menerbitkan saham (Brigham dan Hushon, 2010). Struktur modal dapat meliputi pemulihan sumber dana, baik berasal dari modal sendiri maupun modal asing dalam bentuk utang, kedua dana tersebut

merupakan dana eksternal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Selain keuntungan adanya dampak negatif juga perlu diperhatikan diantaranya dapat menimbulkan utang yang terlalu tinggi yaitu adanya resiko gagal bayar yang berasal dari biaya bunga dan pokok hutang yang tinggi melebihi dari manfaat yang diberikan hutang tersebut, sehingga hal tersebut dapat menyebabkan nilai perusahaan menurun. Struktur modal diperlukan perusahaan karena dalam penetapan struktur modal dalam kebijakan perusahaan dapat menentukan profitabilitas dan posisi keuangan pada perusahaan.

Nilai perusahaan juga sangat bergantung profitabilitasnya yang dihasilkan oleh perusahaan. Profitabilitas merupakan Profitabilitas, menurut Harjito dan Martono (2011) merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dari modal yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut. Profitabilitas menurut Harahap(2007) merupakan suatu kemampuan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu dengan menggunakan modal, baik modal secara keseluruhan ataupun modal sendiri. Salah satu indikator yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah perusahaan mampu menghasilkan keuntungan, sejalan dengan tujuan investor dalam berinvestasi yaitu memperoleh keuntungan (Meidiawati dan Mildawati,2016). Hubungan profitabilitas dengan nilai perusahaan yaitu semakin tinggi profitabilitas perusahaan semakin tinggi efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan fasilitas perusahaan dalam menghasilkan laba dan akan menciptakan nilai perusahaan yang semakin tinggi serta dapat memaksimalkan keuntungan pemegang saham. Tingginya profitabilitas mengindikasikan efektifitas pengelolaan manajemen perusahaan yang baik. Setelah perusahaan memperoleh keuntungan perusahaan harus membuat keputusan untuk mempertahankan keuntungan atau membagikan keuntungnya (Oladipupo,2013).

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik secara internal maupun eksternal.Ukuran perusahaan merupakan skala dimana dapat diklasifikasian besar atau kecilnya suatu perusahaan yang dapat di ukur dengan total aktiva, harga pasar dan laini lain (Putra dan Lestari, 2016). Ukuran perusahaan terdapat beberapa jenis kategori diantaranya perusahaan kecil, perusahaan menengah dan perusahaan

besar. Ukuran perusahaan yang besar dapat menggambarkan tingkat *profit* mendatang, hal ini dapat menjadi kemudahan pembiayaan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan menjadi informasi yang baik bagi investor (Prasetia, Tommy dan Taerang 2014). Perusahaan yang besar dan terus bertumbuh dapat menggambarkan keuntungan perusahaan. Hal ini mengindikasikan apabila perusahaan semakin besar akan mudah memasuki pasar sehingga perusahaan dengan mudah dalam mendapatkan dana. Hal tersebut dianggap investor sebagai prospek yang baik pada perusahaan sehingga dapat menarik minat investor untuk menanamkan modalnya.

Kebijakan deviden menurut Sartono (2010:281) kebijakan deviden merupakan keputusan laba yang diperoleh dari perusahaan dan dibagikan kepada pemegang saham sebagai deviden atau ditahan dalam bentuk laba ditahan yang berguna untuk pembiayaan investasi dimasa yang akan datang. Kebijakan deviden dianggap sering menimbulkan konflik antara manajemen perusahaan dan pemegang saham dikarenakan manajer perusahaan sering memiliki kepentingan berbeda dengan investor (Sugiarto,2011). Hal ini memiliki dua pandangan yang berbeda, pihak manajemen perusahaan menganggap laba yang dimiliki perusahaan sebaiknya digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan sedangkan pihak investor menganggap bahwa laba yang diperoleh perusahaan sebaiknya dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk deviden. Adanya permasalahan yang berbeda pandangan antara pihak manajemen dan investor mengakibatkan tidak tercapainya salah satu tujuan perusahaan yaitu nilai perusahaan (Sukirni, 2012). Dalam hal ini manajemen perusahaan harus dapat menentukan kebijakan deviden yang optimal yang menjadi suatu kebijakan yang adil antara pemegang saham dan perusahaan dengan pertumbuhan perusahaan. Semakin besar tingkat laba yang dibagikan investor dalam bentuk deviden semakin menarik calon investor. Perusahaan yang memilih untuk membagikan laba dalam bentuk deviden dalam mengurangi total sumber internal dan perusahaan yang memilih untuk menahan laba yang diperoleh akan mengakibatkan kemampuan pembentukan dana internal yang semakin besar (Sartono,2014:281).

Hasil penelitian ditunjukkan oleh penelitian Gayatri dan Mustand (2013) yang menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan

terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya penelitian Dewi dan Badjra (2017) struktur modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Kurniasari dan Wiraastuti (2015) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda ditunjukkan dengan penelitian Triagustina (2014) bahwa profitabilitas yang diukur dengan ROA berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Nurhayati (2013) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian Suwardika dan Mustanda (2017) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Ayem dan Nugroho (2016) menunjukkan bahwa kebijakan deviden berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda ditunjukkan Gayatri dan Mustanda (2014) bahwa kebijakan deviden tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan gap riset maka pentingnya penelitian ini terhadap nilai perusahaan untuk melihat pengaruh nilai perusahaan serta sebagai bahan pertimbangan emiten untuk mengevaluasi, memperbaiki dan meningkatkan kinerja dimasa datang dan dapat dijadikan bahan pertimbangan calon investor pada saat melakukan investasi.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI 2014-2018?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI 2014-2018?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI 2014-2018?

4. Apakah kebijakan deviden berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI 2014-2018?
5. Apakah Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Dividen berpengaruh simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI 2014-2018?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.
2. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.
3. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.
4. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.
5. Untuk menganalisis secara simultan pengaruh kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan dan pemahaman mengenai pengaruh struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan.

2. Bagi investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan investor mampu memilih dan menganalisis kinerja keuangan perusahaan agar mendapatkan keuntungan yang maksimal dengan resiko tertentu pada perusahaan khususnya perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.

3. Bagi perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan perusahaan dapat mempertimbangkan dan mengaplikasikan struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan deviden dengan baik agar dapat meningkatkan nilai perusahaan.

4. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai seberapa besar struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan sehingga dapat menyempurnakan dan memberikan pembaharuan terhadap penelitian ini.

