# BAB I
# PENDAHULUAN

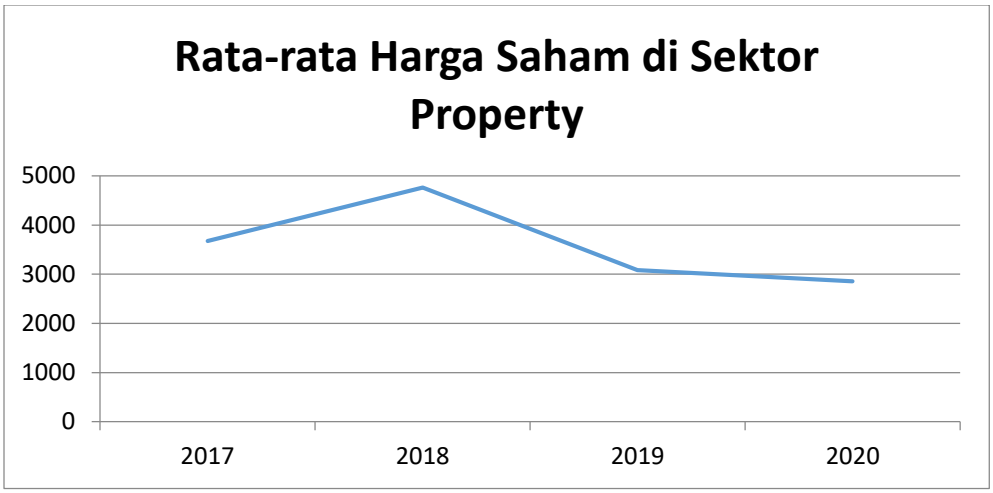
## 1.1 Latar Belakang Masalah

Berdirinya suatu perusahaan harus mempunyai tujuan yang jelas. Menurut Harjito (2017) Tujuan utama perusahaan yang telah *go public* antara lain mendapatkan keuntungan yang maksimal, meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham dan mengoptimalkan nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga sahamnya. Tujuan utama perusahaan antara lain memaksimalkan keuntungan, meningkatkan kemakmuran pemegang saham dan mengoptimalkan nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham perusahaan (Brigham dan Hauston, 2018).

Perusahaan dengan prospek kinerja keuangan yang baik akan mendorong investor untuk berinvestasi yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai pasar saham perusahaan (Luthfiah & Suherman, 2018). Jika nilai saham naik, maka akan memberikan pengaruh positif tidak hanya bagi perusahaan tetapi juga memberikan tingkat pengembalian yang tinggi bagi para pemegang saham (Luthfiah & Suherman, 2018).

Nilai perusahaan dapat menunjukkan kemakmuran pemegang saham, nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Nilai perusahaan akan tercermin dari harga sahamnya (Brigham dan Hauston, 2018). Nilai perusahaan menjadi informasi penting yang memperlihatkan kinerja perusahaan yang akan mempengaruhi penilaian para investor terhadap perusahaan (Purwanto dan Agustin, 2017).

Data BEI mencatat, dari sekian banyak emiten properti (sekitar 60-an emiten di subsektor properti dan real estate), ada delapan saham emiten properti yang justru mencatatkan kinerja yang terus menurun selama 5 tahun terakhir. Bahkan, ada harga saham yang turun sampai 60% dalam kurun waktu tersebut. Ini berbanding terbalik dengan slogan investasi di pasar modal yang memberikan keuntungan jangka panjang. Berikut daftar saham properti yang kinerjanya turun dalam 5 tahun terakhir.




**Gambar 1.1 Rata-Rata Harga saham di Sektor Property**

Sumber : Yahoofinance,2022

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dijelaskan bahwa rata-rata harga saham di sektor properties & real estate selama kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir mengalami fluktuasi, namun di tahun 2019 dan tahun 2020 harga saham di sektor properties & real estate cenderung mengalami penurunan sebesar 2,25%. Hal ini dikarenakan pada tahun 2019 rata-rata harga saham di sektor properties & real estate yaitu sebesar 3.080 dan terus mengalami penurunan di tahun 2020 yaitu sebesar 2.855.

Selain itu alasan turunnya harga saham di sektor properti juga disebabkan karena daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai penyebab utama lambatnya investasi di sektor properti. Hal ini dikarenakan, banyak masyarakat fokus belanja untuk memenuhi kebutuhan pokok terlebih dahulu. Sementara itu, kondisi ini semakin diperburuk dengan harga properti yang mahal. Sehingga, masyarakat sulit mengejar harga properti yang menjulang tiap tahunnya (Sumber : CNN Indonesia, 2020).

Husnan dan Pudjiastuti (2015) menyatakan bahwa struktur modal yang terbaik adalah struktur modal yang dapat memaksimumkan nilai perusahaan atau harga saham, sehingga perusahaan yang memiliki struktur modal yang baik akan mampu meningkatkan nilai perusahaan. Menurut Sutrisno (2015) Struktur modal adalah pembiayaan permanen yang mencerminkan pertimbangan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Risiko yang semakin tinggi mengakibatkan membesarnya hutang cenderung menurunkan harga

saham, tetapi meningkatkan tingkat pengembalian yang diharapkan akan menaikkan harga saham tersebut. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang mengoptimalkan keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga memaksimumkan harga saham (Subardi, 2014).

Hasil penelitian terdahulu menunjukan beberapa hasil penelitian yaitu, Triwari (2016) mengatakan struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, Struktur modal menunjukkan seberapa besar jumlah aktiva perusahaan dibiayai dengan total utang. Rasio ini menekankan pentingnya pendanaan hutang dengan jalan menunjukkan persentase aktiva perusahan yang didukung oleh hutang. Semakin tinggi struktur modal berarti semakin besar jumlah modal yang digunakan sebagai modal investasi sehingga nilai perusahaan meningkat.

Setiap keputusan pendanaan mengharuskan manajer keuangan untuk dapat mempertimbangkan manfaat dan biaya dari sumber – sumber dana yang akan dipilih karena masing – masing sumber dana mempunyai konsekuensi finansial yang berbeda. Struktur modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dapat dikatakan ideal yaitu di bawah angka 1 atau di bawah angka 100%. Perusahaan dengan DER di atas angka 1 atau di atas 100% yang artinya hutang/kewajibannya lebih besar daripada modal bersihnya.

Apabila *Debt to Equity* Ratio (DER) perusahaan tinggi, maka harga saham perusahaan akan rendah karena jika perusahaan memperoleh laba, perusahaan cenderung untuk menggunakan laba tersebut untuk membayar utangnya dibandingkan dengan membagi dividen. DER merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat hutang dalam menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka panjang. Semakin tinggi DER menunjukkan komposisi hutang semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri, hal ini menunjukkan sumber modal perusahaan tergantung dari pihak luar, sehingga akan mengurangi minat investor untuk menanamkan modalnya diperusahaan yang memiliki DER tinggi (Susilawati, 2017).

Sebaliknya hasil penelitian Permatasari (2018) mengatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, DER yang rendah menunjukan bahwa hutang/kewajiban perusahaan lebih kecil daripada seluruh aset yang dimilikinya, sehingga dalam kondisi yang tidak diinginkan (misalnya bangkrut), perusahaan masih dapat melunasi seluruh hutang/kewajibannya.

Selain variabel struktur modal, *profitabilitas* juga merupakan faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. *Profitabilitas* menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan lain sebagainya (Susilawati, 2017). Brigham dan Hauston (2018) mengatakan tingginya *profitabilitas* perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan hal tersebut tergantung dari bagaimana persepsi investor terhadap peningkatan *profitabilitas* perusahaan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Badan usaha akan selalu berusaha meningkatkan *profit* nya, dengan harapan kelangsungan hidup lebih terjamin (Kasmir, 2016).

Penelitian Osama (2019) mengatakan bahwa Rasio *profitabilitas* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Karena semakin baik rasio *profitabilitas* maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan untuk nilai perusahaan. Sebaliknya penelitian Aurora (2019) yang menemukan bahwa *profitabilitas* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Semakin meningkatnya *profitabilitas* dalam suatu perusahaan, maka mencerminkan bahwa penilaian kinerja perusahaan akan membaik sehingga harapan investor akan tinggi pada perusahaan tersebut, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari Al-Nsour (2019). Hasil penelitian Nsour (2019) menunjukkan hasil bahwa struktur modal memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan arah hubungannya positif,

sedangkan *profitabilitas* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan arah hubungannya negatif. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah tahun

penelitian sebelumnya menggunakan tahun pengamatan 2014-2018, sedangkan penelitian ini mengunakan tahun 2017-2021. Perusahaan yang diteliti sebelumnya menggunakan perusahaan manufaktur, sedangkan penelitian ini menggunakan perusahaan Properti Dan Real Estate. Berdasarkan fenomena dan latar belakang diatas, penulis kemudian tertarik melakukan penelitian dengan judul **"Pengaruh Struktur Modal dan *Profitabilitas* Terhadap Nilai Perusahaan".**

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *debt to asset ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *return on equity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *return on asset* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## 1.3 Ruang Lingkup Penelitian

**1. Ruang Lingkup Subyek**

Subyek dalam penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan yang melakukan kebijakan Struktur Modal, *profiabilitas.*

**2. Ruang Lingkup Obyek**

Obyek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2021.

**3. Ruang Lingkup Tempat**

Tempat untuk mendapatkan data dalam penelitian ini adalah melalui situs www.idx.co.id.

**4. Ruang Lingkup Waktu**

Ruang lingkup waktu dalam penelitian ini dimulai dari bulan November 2021 sampai Maret 2022.

5. **Ruang Lingkup Ilmu Pengetahuan**

Ruang lingkup ilmu pengetahuan dalam penelitian ini adalah manajemen keuangan, investasi dan pasar modal.

## 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *debt to asset ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *return on equity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh *return on asset* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 1.5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak terkait, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Bagi civitas akademika, penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi dan menjadi bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengaruh terhadap struktur modal dan profiabilitas terhadap nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan, serta mengimplementasikan konsep dan teori dalam praktek yang sebenarnya, khususnya mengenai konsep nilai perusahaan.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada perusahaan mengenai beberapa faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan tingkat nilai perusahaan.

c. Bagi Investor

Dengan adanya penelitian ini dapat mempertimbangkan aspek-aspek yang dapat mempengaruhi keuntungan sebelum berinvestasi.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika adalah penjelasan dari setiap BAB, mulai dari BAB I hingga BAB V. Dimana uraian ini memberikan gambaran langsung tenteng sisi tiap-tiap BAB yang ada dalam lampiran ini, berikut ini merupakan sistematika dari skripsi adalah:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentsng lstsr belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

**BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab ini menguraikan landasan teori yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini, pengertian variabel yang terkait penelitian ini, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian yang akan diuji.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini terdiri dari penjelasan mengenai sumber data, metode pengumpulan data, popolasi dan sampel penelitian, variabel penelitian dan definisi oprasional variabel dan metode analisis data.

**BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menjeaskan karakteristik objek penelitian, deskripsi data, dan pembahasan. Dalam bab ini akan disajikan analisis atas hasil pengujian data.

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari penelitian yang diperoleh, implikasi hasil penelitian, keterbatasan penelitian serta saran bagi penelitian berikutnya.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**