# BAB I

#### **PENDAHULUAN**

## 1.1 Latar Belakang

Nilai perusahaan mencerminkan tingkat keberhasilan suatu perusahaan dalam menjalankan aktivitas manajemen perusahaan yang dapat mempengaruhi penilaian investor pada perusahaan. Semakin baik manajemen suatu perusahaan, semakin tinggi pula nilai perusahaannya. Pada perusahaan yang sudah *go public*, meningkatkan nilai perusahaan juga berarti telah meningkatkan kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran bagi pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Karena nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti dengan harga saham yang tinggi di pasar modal dan berdampak pada meningkatnya kemakmuran pemegang saham begitu juga sebaliknya (Sudiani & Darmayanti, 2016).

Struktur Modal berkaitan dengan kebijakan pengelolaan dana perusahaan dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya. Sumber dana perusahaan dibedakan menjadi dana dari dalam perusahaan berupa modal sendiri dan dana dari luar perusahaan berupa dana pinjaman (utang). Struktur modal merupakan perbandingan antara total utang (liabilitas) dengan modal perusahaan sendiri (ekuitas) (Wawan Anggara et al., 2019). Perusahaan harus mengoptimalkan struktur modalnya dengan menggunakan komposisi modal sendiri dan utang secara ideal. Struktur modal diukur dengan menggunakan Debt to Equity Ratio (DER). Berikut adalah beberapa data Debt to Equity Ratio (DER) pada perusahaan real estate dan property periode 2017-2020.

Tabel 1.1
Data *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan *real estate* dan *property* periode 2017-2020 (dalam persen)

No	Nama Perusahaan	2017	2018	2019	2020
1	PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	2,41	2,54	2,84	-10,26
2	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	0,44	0,82	0,93	0,76
3	PT Sentul City Tbk	0,51	0,53	0,61	0,79
4	PT Bumi Serpong Damai Tbk	0,57	0,72	0,62	0,77
	ERSITAS MU	KIA	L.		
5	PT Duta Anggada Realty Tbk	0,79	0,93	1,08	1,28
				3	
6	PT Megapolitan Developments Tbk	1,37	1,61	1,78	3,48
7	PT Modernland Realty Tbk	1,06	1,23	1,22	2,52
				6	
8	PT PP Properti Tbk	1,51	1,83	2,20	3,09
		N			
9	PT Pikko Land Development Tbk	0,41	0,46	0,61	0,79
10	PT Summercon Agung Tbk	1,59	1,57	1,59	1,74
	Rata-rata	1,07	1,22	1,35	0,49

Sumber: Data diolah (2021)

Tabel 1.1 menunjukkan beberapa perusahaan *real estate* dan *property* mengalami kenaikan *Debt to Equity Ratio* (DER) selama periode 2017-2020. Hal tersebut menandakan terjadi peningkatan penggunaan struktur modal pada perusahaan *real estate* dan *property* yang dibiayai oleh utang. Semakin rendah nilai *Debt to Equity Ratio*, maka semakin rendah utang yang dimiliki oleh

perusahaan begitupun sebaliknya semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* maka semakin tinggi utang yang dimiliki perusahaan. Kelebihan dalam penggunaan utang akan meningkatkan risiko pada nilai perusahaan yang berimbas pada harga saham dipasar. Sejumlah faktor yang dijadikan pertimbangan dalam keputusan pendanaan atau keputusan struktur modal seperti stabilitas penjualan, struktur aset, *leverage* operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, kendali, sikap manajemen, sikap pemberi pinjaman dan lembaga pemeringkat, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan, dan fleksibilitas keuangan (Brigham et al., 2011:188). Terdapat beberapa penelitian yang meneliti mengenai pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian dari Tunggal (2018) menyatakan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Shelly (2016) menyatakan struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan tingkat kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan. Brigham & Houston (2006) menyatakan perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi, menggunakan utang yang relatif rendah. Hal itu memungkinkan perusahaan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan dana dengan dana yang dihasilkan secara internal. Semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan, semakin tinggi pula nilai suatu perusahaan dan semakin banyak investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan. Hasil penelitian dari Tangiduk et al. (2017) menyatakan profitabilitas berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan Azmi et al. (2018) menyatakan profitabilitas berpengaruh negatif dan

signifikan terhadap struktur modal. Pada penelitian lain hasil pengujian antara variabel profitabilitas dengan nilai perusahaan, Sudiani & Darmayanti (2016), Patricia et al. (2018) dan Wawan Anggara et al. (2019) menyatakan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Angga Pratama & Wiksuana (2018) menyatakan profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas adalah tolak ukur ketepatan waktu perusahaan untuk membiayai dan memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek (Lasut et al., 2018). Tingginya likuiditas akan membuat perusahaan cenderung menggunakan dana operasional dari sumber dana internal daripada menggunakan sumber dana eksternal yaitu utang. Semakin tinggi likuiditas perusahaan akan mengurangi risiko pinjaman utang dari pihak luar sehingga hal tersebut juga berimbas pada perubahan struktur modal perusahaan. Tingkat likuiditas yang tinggi mencerminkan kinerja perusahaan yang baik dan akan berdampak pada pandangan positif calon investor terhadap perusahaan (Sudiani & Darmayanti, 2016). Hasil penelitian dari Primantara & Dewi (2016) menyatakan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhad<mark>ap struktur</mark> modal. Sedangkan Ardiansyah & Srimindarti (2018) menyatakan likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Pada penelitian lain hasil pengujian antara variabel likuiditas dengan nilai perusahaan, Rizki et al. (2018) dan Patricia et al. (2018) menyatakan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Sudiani & Darmayanti (2016) menyatakan likuiditas berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan pengklasifikasian perusahaan berdasarkan besar atau kecilnya yang dapat ditinjau dari total asset perusahaan yang digunakan dalam kegiatan operasionalnya. Ukuran perusahaan yang besar cenderung memiliki kemudahan dalam mendapat akses dana tambahan dari pihak luar berupa pinjaman atau utang (Tangiduk et al., 2017). Ukuran perusahaan yang relatif besar dianggap memiliki kemampuan finansial yang lebih baik daripada perusahaan berskala kecil, hal tersebut cenderung akan menarik minat para calon investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan yang juga akan mempengaruhi nilai perusahaan (Himawan, 2020). Besar kecilnya (ukuran) perusahaan akan berpengaruh terhadap struktur modal, semakin besar suatu perusahaan memiliki tingkat pertumbuhan penjualan yang tinggi sehingga perusahaan tersebut akan lebih berani mengeluarkan saham baru dan kecenderungan untuk menggunakan jumlah pinjaman juga semakin besar pula (Azmi et al., 2018). Hasil penelitian dari Lasut et al. (2018) dan Primantara & Dewi (2016) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan Azmi et al. (2018) dan Shelly (2016) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Pada penelitian lain hasil pengujian antara variabel ukuran perusahaan dengan nilai perusahaan, Rudangga (2016) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Tunggal (2018) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaaan.

Berdasarkan data *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan *real estate* dan *property* periode 2017-2020 serta beberapa hasil penelitian terdahulu yang

berbeda atau adanya kesenjangan hasil penelitian (*research gap*). Hal tersebut yang mendasari penelitian ini dilakukan, dengan menggunakan perusahaan sektor *real estate* dan *property* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia sebagai objeknya. Dimana produk dari sektor *real estate* dan *property* banyak memberikan manfaat secara langsung kepada masyarakat seperti perumahan, apartment, ruko, gedung perkantoran, mall, plaza, atau trade center. Seiring bertambahnya jumlah penduduk setiap tahun, produk *real estate* dan *property* menjadi aset yang sangat berharga untuk jangka panjang. Selain itu industri *real estate* dan *property* dianggap sebagai tolok ukur pertumbuhan perekonomian di suatu negara. Beberapa perusahaan sektor *real estate* dan *property* yang terkenal seperti PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PT Summarecon Agung Tbk (SMRA), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) dan PT PP Properti Tbk (PPRO).

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini menggunakan judul "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel *Intervening* Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* Yang Terdaftar di BEI periode 2017-2020"

### 1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.2.1 Variabel eksogen (*independent variable*) dalam penelitian ini adalah profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, sementara variabel endogen (*dependent variable*) adalah nilai perusahaan dan juga adanya variabel *intervening* yaitu struktur modal.

1.2.2 Objek penelitian di dapat dari perusahaan sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2020. Subjek penelitian adalah data laporan keuangan dari masing-masing perusahaan tersebut.

#### 1.3 Perumusan Masalah

Permasalahan yang muncul yaitu adanya kesenjangan hasil penelitian terdahulu (research gap) antara pengaruh variabel profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan terhadap struktur modal juga antara pengaruh variabel profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan dan struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan menggunakan perusahaan sektor real estate dan property sebagai objek penelitian. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka muncul pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- 1.3.1 Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
- 1.3.2 Apakah likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
- 1.3.3 Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
- 1.3.4 Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *real*estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

- 1.3.5 Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
- 1.3.6 Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
- 1.3.7 Apakah struktur modal perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
- 1.3.8 Apakah profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan dapat dimediasi oleh struktur modal perusahaan terhadap nilai perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

## 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah menguji pengaruh profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel *intervening* pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk mengisi (*research gap*) kesenjangan hasil penelitian yang ada. Sebagai berikut :

- 1.4.1 Menguji pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 1.4.2 Menguji pengaruh likuiditas terhadap struktur modal perusahaan *real* estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

- 1.4.3 Menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 1.4.4 Menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 1.4.5 Menguji pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 1.4.6 Menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *real* estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 1.4.7 Menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan real

  estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- 1.4.8 Menguji pengaruh profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan yang dimediasi oleh struktur modal perusahaan terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

## 1.5 Kegunaan Penelitian

## 1.5.1 Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi, informasi, dan wawasan di bidang manajemen keuangan khususnya berkaitan dengan masalah yang terjadi dalam penelitian ini serta dapat digunakan sebagai bahan pengembangan untuk penelitian selanjutnya.

## 1.5.2 Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan mengenai penggunaan rasio keuangan bagi perusahaan *real estate* dan *property* dalam menentukan kebijakan keuangan di masa yang akan datang terutama dalam memaksimalkan nilai

