

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Memaksimalkan nilai perusahaan merupakan tujuan dari setiap perusahaan, terutama yang berorientasi laba. Nilai saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemilik saham. Nilai perusahaan diyakini mencerminkan kinerja perusahaan saat ini. Semakin baik kinerja keuangan suatu perusahaan maka semakin baik nilai perusahaan. Sedangkan semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin tinggi return yang diperoleh dan semakin tinggi return saham semakin makmur pemegang saham. Keputusan-keputusan keuangan yang diambil manajer keuangan dimaksud untuk meningkatkan kemakmuran pemilik perusahaan, hal ini ditunjukkan oleh meningkatnya nilai perusahaan (Astuti dan Muwarni, 2022)

Nilai perusahaan akan tercermin dari harga saham yang telah beredar di pasar saham. Harga saham merupakan salah satu indikator untuk mengukur efektifitas perusahaan, maka semakin tinggi harga saham menunjukkan semakin efektif kinerja perusahaan dan akan meningkatkan nilai perusahaan. Adanya peningkatan nilai perusahaan, maka akan semakin yakin investor untuk berinvestasi di perusahaan manufaktur salah satunya pada sektor property dan real estate. Perusahaan property dan real estate merupakan perusahaan yang

menawarkan berbagai produk hasil pengembangan property yang berupa tanah dan bangunan.

Bisnis property dan real estate di mata investor dinilai sangat menjanjikan, karena harga property yang selalu meningkat setiap tahunnya. Hal ini menyebabkan perusahaan property dan real estate selalu mengalami kenaikan dan pertumbuhan setiap tahun (Andy dan Johan, 2019).

Kenaikan dan pertumbuhan perusahaan property dan real estate ini tidak diimbangi oleh nilai perusahaan property dan real estate. Nilai perusahaan property dan real estate pada tahun 2017 sampai 2022 mengalami fluktuatif sebagaimana pada grafik berikut:



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Gambar 1 1 Pergerakan Nilai Perusahaan Property dan Real Estate

Berdasarkan grafik di atas diketahui nilai perusahaan dari perusahaan property dan real estate mengalami penurunan dari tahun 2017 sampai dengan 2021 kemudian mengalami kenaikan tahun 2022 sebesar 25,7% . Nilai perusahaan dari perusahaan property dan real estate dipengaruhi oleh nilai perusahaan dari

perusahaan manufaktur itu sendiri, sebagaimana nilai perusahaan dari 15 perusahaan yang menjadi sampel sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Nilai Perusahaan Perusahaan Property dan Real Estate**

No	Kode	Nilai PBV					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	BCIP	0.496	0.310	0.211	0.240	0.294	0.210
2	BSDE	1.121	0.778	0.720	0.752	0.596	0.512
3	CTRA	1.423	1.126	1.087	1.047	0.928	0.834
4	DMAS	1.176	1.066	2.196	2.145	1.720	1.339
5	DUTI	1.199	0.863	0.873	0.681	0.572	0.701
6	GPRA	0.426	0.435	0.287	0.305	0.336	0.359
7	JRPT	2.071	1.520	1.114	1.048	0.877	0.796
8	KIJA	1.009	0.950	0.964	0.712	0.543	0.467
9	MKPI	7.604	4.078	2.791	4.735	4.049	5.751
10	MTLA	1.016	0.997	1.153	0.807	0.799	0.621
11	PPRO	2.331	1.240	0.685	1.276	0.795	0.677
12	PWON	2.579	1.950	1.517	1.396	1.165	1.060
13	RDTX	0.785	0.639	0.591	0.516	0.620	0.839
14	SMDM	0.203	0.258	0.216	0.351	0.337	0.292
15	SMRA	1.632	1.282	1.534	1.278	1.227	0.850

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Tabel 1.1 diketahui tingkat nilai perusahaan yang berada di sektor perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2017-2022 terdapat 15 perusahaan yang mengalami fluktuatif. dilihat pada perusahaan PT. Bumi Citra Permai Tbk (BCIP) mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar 9,9% dan mengalami peningkatan pada tahun 2020 sebesar 2,9% kemudian mengalami penurunan pada tahun 2022 sebesar 8,4%. Di perusahaan PT Kawasan Industri Jabeka Tbk (KIJA) mengalami penurunan dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 sebesar 24,5%. Dan pada perusahaan PT. Suryamas Dustamakmur Tbk (SMDM) mengalami penurunan dari tahun 2018 hingga tahun 2019 sebesar 4,2% kemudian mengalami Kenaikan dari tahun 2020 sebesar

13,5% dan mengalami penurunan kembali pada tahun 2022 sebesar 4,5%. dan penurunan nilai perusahaan perusahaan property dan real estate pada tahun 2017-2022. Data dari tabel di atas menunjukkan kondisi nilai perusahaan setiap tahunnya yang mengalami fluktuasi. Fenomena dalam penelitian ini merupakan nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2017 – 2022 yang mengakibatkan menurunnya tingkat kepercayaan investor.

Salah satu faktor yang memengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Struktur modal mencakup mengenai keputusan pendanaan. Struktur modal merupakan gambaran bagaimana perusahaan menggunakan hutang atau modal sendiri untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Pengelolaan struktur modal sangatlah penting bagi perusahaan, sebab memilih hutang utang yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan. Manajer dalam pengelolaan utang dapat menggunakannya sebagai sinyal yang lebih terpercaya untuk para investor. Penyebabnya merupakan perusahaan yang meningkatkan hutang dapat dipandang sebagai perusahaan yang yakin dengan prospek perusahaan di masa mendatang sehingga para investor akan menghargai nilai saham perusahaan lebih besar daripada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan. Alasan lainnya yaitu tingginya hutang perusahaan akan dapat mengurangi beban pajak yang ditanggung perusahaan sehingga mampu meningkatkan laba perusahaan yang dapat mempengaruhi pandangan investor sehingga investor akan menilai tinggi saham perusahaan yang berdampak pada tingginya nilai perusahaan (Adriani, 2022).

*Research gap* dalam penelitian ini mengenai pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan yang dilakukan Ningsih dan Santoso (2019), penelitian Andy dan Johan (2019), penelitian Setiawan dkk (2021) menunjukkan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Namun berbeda hasil penelitian yang ditunjukkan oleh penelitian Adriani (2022), penelitian Octaviana dan Kurnia (2022) menunjukkan struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berbeda pula dengan hasil penelitian Mengga dkk (2022) menemukan struktur modal berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Tidak hanya struktur modal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, manajemen perusahaan juga harus memperhatikan perputaran dari modal kerja. Penurunan taraf biaya modal kerja menunjukkan perusahaan kurang baik dalam mengelola modal kerjanya dan sebaliknya. Saat kas disimpan atau diinvestasikan dalam komponen modal kerja hingga kembali menjadi kas, disitulah perputaran modal kerja dimulai. Apabila periode perputaran modal kerja semakin pendek, maka perputarannya semakin cepat sehingga modal kerja dalam perusahaan akan semakin tinggi dan perusahaan akan semakin efisien serta dapat meningkatkan profit. Adanya peningkatan profit menyebabkan persepsi positif investor pada harga saham perusahaan yang mampu meningkatkan nilai perusahaan (Telaumbauna dkk, 2021).

*Research gap* dalam penelitian ini mengenai pengaruh perputaran modal kerja terhadap nilai perusahaan yang dilakukan Setiawan dkk (2021) dan penelitian

Octaviana dan Kurnia (2022) menunjukkan perputaran modal kerja berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Namun berbeda hasil penelitian tersebut, penelitian yang dilakukann oleh Telambuana dkk (2021) dan penelitian Sholihah (2022) yang menunjukkan perputaran modal kerja tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain mempertimbangkan struktur modal dan memperhatikan perputaran modal kerja, ukuran perusahaan juga merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan skala yang mengklasifikasikan perusahaan dalam perusahaan besar atau kecil. Perusahaan dengan ukuran yang besar memudahkan untuk mendapatkan sumber modal bagi peningkatan aktivitas dan produktivitas kerja yang berdampak bagi peningkatan laba perusahaan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan (Sholihah, 2022).

*Research gap* dalam penelitian ini mengenai pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan yang dilakukan Ningsih dan Santoso (2019), penelitian Setiawan dkk (2021) dan penelitian Natsir dan Yusbardini (2019) menunjukkan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Namun berbeda dari hasil peneltian tersebut , penelitian yang dilakukan oleh Adriani (2022) yang menunjukkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil yang berbeda ditunjukkan oleh penelitian Octaviana dan Kurnia (2022) yang menemukan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Diambilnya perusahaan property dan real estate sebagai objek penelitian karena saat pandemic corona tahun 2020 ketika PDB turun 2,1%, sector property

dan real estate mampu tumbuh 2,3%. Selain itu sector property dan real estate merupakan penyumbang lapangan pekerjaan yang signifikan dan perekonomian berpotensi mempercepat pemulihan ekonomi di masa pandemic ([www.kumparan.com](http://www.kumparan.com). Di akses 2023)

Alasan memilih perusahaan *Property dan Real Estate* karena di Indonesia sendiri, prospek perusahaan *Property dan Real Estate* sangat menjanjikan, karena sangat pesat dalam perkembangannya misalnya pembangunan gedung perkantoran, apartement dan lain sebagainya sehingga menjadi sebuah peluang bagi para investor untuk menanamkan modalnya ke dalam perusahaan *Property dan Real Estate*.

Berdasarkan latar belakang serta fenomena yang telah dijelaskan serta ketidak konsistenan hasil penelitian sebelumnya, maka peneliti ingin menguji kembali yang dengan judul: **“PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERPUTARAN MODAL KERJA DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2017-2022.”**

## **1.2 Ruang Lingkup**

Berdasarkan latar belakang di atas penulis membatasi ruang lingkup yang dilaksanakan sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga mampu menghasilkan penelitian sesuai dengan tujuan penelitian. Kriteria yang diterapkan sebagai berikut:

1. Objek Penelitian ini adalah perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022.
2. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini yaitu nilai perusahaan.
3. Variabel independen dalam penelitian ini adalah struktur modal, perputaran modal kerja serta ukuran perusahaan.
4. Waktu penelitian selama 1 bulan setelah proposal penelitian di setujui yaitu pada bulan Juli 2023.

### **1.3 Perumusan Masalah**

Kenaikan dan pertumbuhan perusahaan property dan real estate tidak diimbangi oleh peningkatan nilai perusahaan property dan real estate. Nilai perusahaan property dan real estate tahun 2017 sampai 2022 mengalami fluktuatif. Fluktuatifnya nilai perusahaan property dan real estate disebabkan oleh beberapa faktor. Faktor tersebut antara lain struktur modal perusahaan, perputaran modal kerja dan ukuran perusahaan. Hal-hal ini yang menjadi permasalahan penelitian dengan mengajukan pertanyaan penelitian yaitu:

- a. Bagaimana pengaruh variabel struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI 2017-2022?
- b. Bagaimana pengaruh variabel perputaran modal kerja terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI 2017-2022?

- c. Bagaimana pengaruh variabel ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI 2017-2022?
- d. Bagaimana pengaruh secara simultan struktur modal, perputaran modal kerja dan ukuran perusahaan terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2022?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini berisi tentang hasil yang ingi di capai penulis melalui proses penelitian. Berdasarkan permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2017-2022.
2. menganalisis pengaruh perputaran modal kerja terhadap nilai perusahaan sector property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2017-2022.
3. menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sector property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2017-2022.
4. menganalisis pengaruh secara simultan struktur modal, perputaran modal kerja dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2017-2022.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi semua pihak serta bagi peneliti selanjutnya, antaea lain sebagai berikut:

## 1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi penelitian selanjutnya serta sumbangan pemikiran, menambah pengetahuan dan wawasan terkait pengaruh nilai perusahaan, struktur modal, perputaran modal kerja dan ukuran perusahaan.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi perusahaan

Melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan informasi bagi perusahaan sektor property dan real estate dalam mengevaluasi kinerja keuangannya di masa yang akan datang.

### b. Bagi akademis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan wawasan ilmiah yang bias digunakan sebagai salah satu literatur penelitian selanjutnya terkait pengaruh nilai perusahaan, struktur modal, perputaran modal kerja serta ukuran Perusahaan.