

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Secara umum didirikannya sebuah perusahaan adalah untuk meningkatkan kemakmuran para pemegang saham. Nilai suatu perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi kemakmuran pemegang saham (Kalsum, 2017). Berdirinya suatu perusahaan harus mempunyai tujuan yang jelas. Tujuan perusahaan tersebut antara lain mendapat keuntungan yang maksimal, ingin memakmurkan pemilik perusahaan dan mengoptimalkan nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga sahamnya (Irawan & Kusuma 2019).

Perusahaan akan menghadapi pengambilan keputusan finansial terkait dengan ketentuan pendanaan serta ketentuan untuk investasi. Dimana ketentuan pendanaan berperan penting bagi perusahaan dalam menghadapi kompetisi bisnis pada masa sekarang dan masa depan, hal ini termasuk ketentuan umum dalam manajemen keuangan, khususnya berkaitan dengan aktivitas dari perusahaan serta termasuk keputusan pada struktur modal. Keputusan terhadap struktur modal yaitu bagian dari keputusan yang memiliki kaitan dengan dasar utang dan saham, baik dari saham biasa maupun preferen yang akan diterapkan oleh perusahaan (Angeliend, 2017).

Setiap perusahaan pasti memiliki tujuan jangka panjang atau tujuan jangka pendek. Tujuan jangka panjang pada suatu perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan, dan tujuan jangka pendeknya adalah untuk memperoleh keuntungan semaksimal mungkin dengan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan, berarti menurut perusahaan untuk mengambil keputusan dan selalu memperhitungkan akibatnya terhadap nilai atau harga saham. kinerja suatu perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan sehingga dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Selain itu, nilai perusahaan dapat dicerminkan dengan jumlah ekuitas perusahaan dan hutang, sehingga nilai

perusahaan mempunyai peran yang penting dalam mengukur kinerja perusahaan yang dikaitkan dengan harga saham (Putra *et al*, 2021).

Tabel 1.1
Struktur Modal Dan Nilai Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021

No	Nama Perusahaan	DER		PBV	
		2018	2019	2018	2019
1	PT. Bekasi Fajar Industri Estate Tbk	0,43	0,90	0,58	0,22
		1,64	0,40	0,40	0,67
		0,49	0,22	0,67	0,40
		0,49	0,67	0,40	0,22
2	PT. Ciputra Development Tbk	1,06	1,03	1,05	1,14
		1,03	1,24	1,14	1,08
		1,24	1,41	1,08	1,41
		1,41	1,41	1,41	1,41
3	PT. Pakuwon Jati Tbk	0,63	0,44	2,22	0,96
		0,44	0,50	0,96	0,50
		0,50	2,11	0,50	2,11
		2,11	2,11	2,11	2,11
4	PT Jaya Real Property	0,57	0,51	1,18	0,78
		0,51	0,35	0,78	1,08
		0,35	1,78	1,08	1,74
		1,78	1,74	1,74	1,74
5	PT. Metropolitan Tbk	0,51	0,59	1,00	0,80
		0,59	0,50	0,80	0,82
		0,50	0,49	0,82	0,94
		0,49	0,94	0,94	0,94

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai perusahaan yang diproyeksikan dengan PBV rata-rata mengalami fluktuasi dan bahkan ada yang memiliki PBV di bawah 1 yang dianggap murah sehingga banyak diburu investor. Tetapi apabila keadaan terus menerus seperti itu, Fluktuasi harga saham pada perusahaan *property* dan *real estate* yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, yang bisa menyebabkan kekhawatiran bagi para investor, yang lama kelamaan akan menyebabkan investor *cut* dari perusahaan. Nilai perusahaan tinggi membuat para investor akan tertarik untuk menanamkan sahamnya kepada perusahaan, sebaliknya ketika perusahaan mengalami penurunan merupakan sinyal yang buruk bagi para investor dan para investor tidak tertarik untuk menanamkan sahamnya kepada

perusahaan, nilai perusahaan merupakan gambaran keadaan sebuah perusahaan, dimana penilaian khusus oleh calon investor terhadap baik buruknya kinerja keuangan perusahaan (Amaliyah & Herwiyanti, 2020).

Dari tabel di atas pun terlihat DER dari perusahaan juga mengalami fluktuasi. Debt to Equity Ratio (DER) adalah rasio yang mengukur seberapa besar jumlah hutang perusahaan dibandingkan dengan ekuitasnya. Perubahan nilai DER dapat disebabkan oleh beberapa faktor, di antaranya: jika perusahaan memutuskan untuk mengambil pinjaman baru atau membayar utang yang ada. Jumlah hutang perusahaan akan berubah dan dapat menyebabkan fluktuasi nilai DER. Jika perusahaan menerbitkan saham baru atau melakukan buyback saham, jumlah ekuitas perusahaan akan berubah dan dapat menyebabkan fluktuasi nilai DER. Harga saham perusahaan yang fluktuatif dapat mempengaruhi nilai ekuitas perusahaan, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi nilai DER. Jika pendapatan perusahaan meningkat atau menurun, hal ini dapat mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk membayar hutang dan pada gilirannya dapat mempengaruhi nilai DER, dan selanjutnya jika perusahaan memutuskan untuk mengubah strukturnya, misalnya dengan meningkatkan jumlah hutang atau menurunkan jumlah ekuitas, hal ini dapat mempengaruhi nilai DER.

Fluktuasi nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) dapat mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan, baik secara positif maupun negatif. Beberapa akibat yang dapat terjadi jika nilai DER fluktuatif, adalah sebagai berikut: fluktuasi nilai DER dapat meningkatkan risiko kebangkrutan perusahaan jika nilai DER terus naik dan mencapai level yang terlalu tinggi. Jika perusahaan tidak mampu membayar utang-utangnya, hal ini dapat menyebabkan perusahaan mengalami kebangkrutan jika nilai DER naik, maka perusahaan harus membayar bunga yang lebih tinggi atas hutangnya. Hal ini dapat membebani perusahaan dengan biaya yang lebih tinggi, dan dapat mempengaruhi laba bersih perusahaan, jika nilai DER terlalu tinggi, maka perusahaan mungkin mengalami kesulitan dalam memperoleh pinjaman baru atau memperpanjang pinjaman yang ada. Hal ini dapat membatasi kemampuan perusahaan untuk membiayai proyek-proyek baru atau memperluas usahanya, dan jika nilai DER terus meningkat, maka investor mungkin akan kehilangan kepercayaan terhadap perusahaan dan nilai saham perusahaan dapat turun. Hal ini

dapat mempengaruhi reputasi perusahaan dan kemampuan perusahaan untuk memperoleh pendanaan di masa depan; dan 5) fluktuasi nilai DER dapat mempengaruhi keputusan investasi investor atau kreditur. Jika nilai DER terlalu tinggi, investor mungkin tidak mau menginvestasikan dana mereka di perusahaan tersebut, atau kreditur mungkin membebankan suku bunga yang lebih tinggi. Dalam hal ini, perusahaan harus memantau nilai DER secara terus-menerus dan memastikan bahwa nilai DER tetap dalam kisaran yang wajar untuk mencegah dampak negatif yang dapat terjadi pada kondisi keuangan perusahaan.

Tinggi rendahnya nilai perusahaan tentu tidak terlepas dari beberapa faktor yang mempengaruhinya, beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain, struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, likuiditas dan profitabilitas yang ditentukan dalam beberapa penelitian yang dilakukan sebelumnya.

Struktur modal merupakan perbandingan antara modal asing dan modal sendiri dalam melakukan kegiatan operasional perusahaan. Struktur modal merupakan salah satu yang cukup penting karena biasanya investor akan melihat struktur modal perusahaan tersebut, karena dari struktur modal dapat dilihat perbandingan modal yang dipakai oleh perusahaan, apakah modal yang dipakai perusahaan tersebut modal asing atau modal sendiri. Jika perusahaan tersebut lebih cenderung kepada memakai modal asing maka harus diperiksa apakah dalam status yang optimal atau tidak, status yang optimal yang dimaksud yaitu struktur modal yang tidak melewati batas optimal. perusahaan yang berkembang dengan cepat bergantung kepada modal dari luar, namun disaat yang bersamaan perusahaan yang tidak berkembang dengan cepat cenderung memiliki risiko ketidakpastian yang lebih besar sehingga membuat perusahaan tersebut mengurangi penggunaan dana melalui hutang (Kurniawan, 2019).

Struktur modal disebut dengan kajian menarik yang berkaitan dengan dana perusahaan. Hal tersebut dikarenakan struktur modal merupakan faktor yang dapat berguna dalam menentukan dan melihat baik buruknya perusahaan dilihat dari perspektif keuangan perusahaan. Menurut Dewi dan Suci (2019), struktur modal adalah perusahaan merupakan kombinasi dari saham biasa dan preferen serta campuran dari semua sumber anggaran jangka panjang yang dipakai untuk

perusahaan. Struktur modal juga didefinisikan sebagai pengeluaran tetap dari perusahaan yang digunakan dalam membandingkan utang atau kewajiban jangka panjang perusahaan dan modal sendiri dari perusahaan dalam bentuk profit dan emisi saham yang tidak tersalurkan (Sujoko, 2017)

Fenomena yang terjadi di Indonesia, dimana perusahaan properti dan real estate memiliki struktur modal yang khas, di mana mereka cenderung lebih bergantung pada modal asing dan memiliki tingkat hutang yang tinggi. Beberapa faktor yang mempengaruhi fenomena struktur modal di sektor *properti* dan *real estate* di Indonesia adalah yaitu; proyek-proyek properti dan real estate memerlukan investasi yang besar untuk membangun, sehingga perusahaan membutuhkan pendanaan yang lebih besar daripada yang tersedia di dalam negeri. Oleh karena itu, perusahaan cenderung bergantung pada modal asing untuk membiayai proyek mereka, yang kedua proyek *properti* dan *real estate* memiliki risiko yang tinggi karena memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikannya. Selama periode ini, perusahaan harus terus membiayai proyek mereka dengan modal yang berasal dari pinjaman, yang membuat struktur modal perusahaan cenderung didominasi oleh utang. Yang ketiga perusahaan *properti* dan *real estate* di Indonesia masih mengalami kesulitan dalam mengakses pasar modal, karena persyaratan dan biaya yang tinggi untuk menerbitkan saham atau obligasi. Sehingga perusahaan cenderung lebih bergantung pada pinjaman bank atau modal asing, dan selanjutnya perusahaan *properti* dan *real estate* memiliki aset yang bernilai tinggi, seperti tanah, gedung, dan bangunan lainnya. Oleh karena itu, mereka dapat menggunakan aset ini sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank atau sumber pendanaan lainnya, sehingga struktur modal perusahaan cenderung didominasi oleh utang.

Ukuran perusahaan yaitu dimana ukuran perusahaan dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara antara lain dengan total aset, nilai pasar saham dan lain-lain. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar suatu ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah bagi perusahaan dalam memperoleh sumber pendanaan. Baik yang bersifat internal maupun eksternal. Besar atau kecilnya suatu perusahaan akan mempengaruhi kemampuannya untuk menganggung risiko yang mungkin akan timbul dari berbagai situasi yang dihadapi perusahaan. Perusahaan besar memiliki

risiko yang lebih rendah daripada perusahaan kecil. Hal ini dikarenakan perusahaan besar memiliki kontrol yang lebih baik (*grator control*) terhadap kondisi pasar sehingga mereka mampu menghadapi persaingan ekonomi. Selain itu, perusahaan besar mempunyai lebih banyak sumber daya untuk meningkatkan nilai perusahaan karena memiliki akses yang lebih baik terhadap sumber-sumber pendanaan dari eksternal dibandingkan dengan perusahaan kecil. Investor akan lebih merespon secara positif terhadap perusahaan besar sehingga dapat meningkatkan nilai bagi perusahaan yang berskala besar (Hery, 2017:11).

Nilai perusahaan adalah suatu kondisi tertentu yang dicapai suatu perusahaan setelah bertahun-tahun beroperasi, dari sejak berdirinya perusahaan sampai sekarang, sebagai tolak ukur kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan. Nilai perusahaan merupakan kinerja perusahaan yang mencerminkan harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pada pasar modal yang mencerminkan penilaian publik terhadap kinerja keuangan (Yanti & Darmayanti, 2019).

Nilai suatu perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, semakin tinggi harga saham suatu perusahaan dipasar modal maka menunjukkan semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Alasan penulis memilih perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena melihat perkembangan industri *property* dan *real esatate* cenderung mengalami perkembangan yang sangat pesat serta meningkat setiap tahunnya sebab tanah memiliki ketersediaan yang bersifat tetap sedangkan jumlah penduduk di Indonesia selalu mengalami peningkatan yang menjadikan indikasi bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan sebagainya. Semakin banyaknya pembangunan dalam sektor perumahan, pusat perbelanjaan, perkantoran, apartemen dan memiliki rasio kepemilikan rumah yang cukup rendah sehingga banyak perusahaan yang mengalami kenaikan utang sebagai salah satu bentuk perkembangan usaha sehingga membutuhkan dana dari luar.

Terjadi perbedaan antara penelitian terdahulu yang dilakukan Ramdhonah et al (2019); Selviana dkk (2018); Yanti & Darmayanti (2019); Pramudia (2020); Soge & Brata (2020); Slehat (2020); Irawan & Kusuma (2019) & Butar (2017) yang

menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, lalu dalam penelitian Yanti & Darmayanti (2019); Slehat (2020); Butar (2017); & Oktavia dan Fitria (2019) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Rizaldi (2019) serta Irawan & Kusuma (2019) menunjukkan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Rizaldi (2019) dan Lumoly dkk (2017) pun mengatakan sebaliknya bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas dan hasil penelitian sebelumnya yang tidak konsisten atau memiliki perbedaan maka penulis merumuskan untuk melakukan penelitian kembali dengan keterbaruan penelitian yaitu penggunaan sampel penelitian perusahaan *property* dan *real estate* dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti dapat menemukan berbagai masalah yang berkaitan dengan nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* sebagai berikut :

1. Nilai perusahaan (PBV) mengalami fluktuatif pada setiap tahunnya pada beberapa perusahaan yaitu, PT. Pakuwon Jati Tbk, PT. Ciputra Development Tbk yang menyebabkan harga saham pun mengalami fluktuasi.
2. Terdapat perbedaan dan ketidakkonsistenan dalam hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu. Ada yang menyebutkan bahwa struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan juga adapula yang mengatakan sebaliknya.

1.3 Batasan Masalah

Dalam membatasi masalah yang akan timbul dan untuk menghindarnya maka batasan-batasan masalah yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Batasan variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan rasio *debt to equity ratio* untuk variabel struktur modal, $\ln$ (total aset) untuk variabel ukuran perusahaan dan nilai *price to book value* untuk variabel nilai perusahaan.
2. Peneliti berfokus pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode 2018-2021.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.
3. Apakah struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan dampak yang positif dan berguna bagi semua pihak, adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan rekomendasi dan referensi bagi penulis berikutnya. Terutama untuk variabel struktur modal, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2021.

2. Manfaat Praktis

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam bidang akuntansi keuangan yang berhubungan dengan pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan. Selain itu penelitian ini diajukan sebagai syarat penyelesaian program pendidikan sarjana jurusan akuntansi pada Universitas Buana Perjuangan Karawang.

2. Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan sebagai masukan bagi pihak manajemen perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaan yang dapat dilihat dari rasio keuangan dan mewujudkan prospek bagi perusahaan untuk menarik para investor untuk menanamkan modalnya.

3. Investor

Diharapkan dengan adanya penelitian ini para investor lebih bijak dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi agar mendapatkan keuntungan yang maksimal.