

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Perusahaan yang telah *go public* bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan, nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham atau berdirinya suatu perusahaan harus mempunyai tujuan yang jelas, tujuan tersebut antara lain mendapat keuntungan yang maksimal dan memakmurkan pemilik perusahaan dan mengoptimalkan nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga sahamnya. Berkaitan dengan tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya, menyatakan bahwa harga per lembar saham mewakili kekayaan pemegang saham. Memaksimumkan nilai perusahaan saat ini adalah tujuan perusahaan yang menjadi tugas manajer keuangan, nilai perusahaan mencerminkan keadaan perusahaan saat ini serta dapat menggambarkan prospek perusahaan dimasa depan. Nilai perusahaan akan menunjukkan kemakmuran pemegang saham apabila nilai perusahaan tinggi maka kemakmuran pemegang sahamnya juga tinggi.

Nilai perusahaan merupakan hasil kerja manajemen dari beberapa dimensi diantaranya adalah arus kas bersih dari keputusan investasi, pertumbuhan dan biaya modal perusahaan. Bagi investor, nilai perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan merupakan indikator bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang

saham juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik, salah satunya, pandangan nilai perusahaan bagi pihak kreditur. Bagi pihak kreditur nilai perusahaan berkaitan dengan likuiditas perusahaan, yaitu perusahaan dinilai mampu atau tidaknya mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditur, apabila nilai perusahaan yang tersirat tidak baik maka investor akan menilai perusahaan dengan nilai rendah.

*Franita* (2016) nilai perusahaan adalah harga yang dapat dijual dengan kesepakatan harga yang akan dibayar oleh pembeli, tingginya harga saham akan meningkatkan juga nilai perusahaannya dan kemakmuran investor akan semakin tinggi. Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya, investor akan melakukan penilaian saham perusahaan terlebih dahulu sebelum investor memutuskan untuk membeli saham tersebut. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan dimasa depan. Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan sehingga dapat mempengaruhi keputusan investasi investor. Nilai perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli ketika perusahaan tersebut dijual. Semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin besar kemakmuran pemilik perusahaan. Dengan nilai perusahaan yang baik maka perusahaan akan disambut oleh calon investor, dan nilai pemegang saham akan meningkat seiring dengan peningkatan nilai perusahaan yang ditandai tingkat pengembalian investasi yang tinggi bagi investor. Setiap pemilik perusahaan selalu mengupayakan untuk memberikan signal yang baik kepada publik mengenai nilai perusahaannya. Hal tersebut dilakukan untuk memperoleh modal dari pihak eksternal

guna untuk meningkatkan kegiatan produksi. Nilai perusahaan ini dipengaruhi oleh banyak faktor salah satunya adalah pertumbuhan perusahaan. Informasi tentang adanya pertumbuhan perusahaan direspon positif oleh investor, sehingga akan meningkatkan harga saham. Pertumbuhan (*growth*) adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama, pada umumnya perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil positif dalam artian pemantapan posisi di era persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara *signifikan* dan diiringi oleh adanya peningkatan pangsa pasar. Perusahaan yang tumbuh cepat juga menikmati keuntungan dari citra positif yang diperoleh, akan tetapi perusahaan harus ekstra hati-hati, karena kesuksesan yang diperoleh menyebabkan perusahaan menjadi rentan terhadap adanya isu negatif. Agar pertumbuhan cepat tidak memiliki arti pertumbuhan biaya yang kurang terkendali, maka dalam mengelola pertumbuhan, perusahaan harus memiliki pengendalian operasi dengan penekanan pada pengendalian biaya.

Struktur modal merupakan perimbangan atau perbandingan antara modal milik sendiri dengan modal asing. Dalam hal ini modal asing adalah hutang jangka pendek ataupun hutang jangka panjang, sementara modal sendiri dibagi menjadi laba ditahan dan kepemilikan perusahaan. Definisi lain mengatakan bahwa struktur modal adalah proporsi pendanaan dengan hutang (*debt financing*) perusahaan, yaitu rasio *leverage* perusahaan. Dengan demikian, hutang adalah unsur dari struktur modal perusahaan. Struktur modal mengukur hutang yang digunakan suatu perusahaan dibanding dengan ekuitas dalam pendanaan perusahaan dan menunjukkan kemampuan modal sendiri perusahaan untuk memenuhi seluruh kewajibannya. Nilai perusahaan yang maksimal

merupakan hasil penentuan struktur modal yang optimal.

Teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan pendanaan (*financial policy*) perusahaan dalam menentukan struktur modal (bauran antara hutang dan ekuitas) bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan. Penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan perusahaan memiliki keuntungan dan kerugian. Keuntungan penggunaan hutang diperoleh dari pajak (bunga hutang adalah pengurangan pajak) dan disiplin manajer (kewajiban membayar hutang menyebabkan disiplin manajemen), sedangkan kerugian penggunaan hutang berhubungan dengan timbulnya biaya keagenan dan biaya kepailitan.

Pertumbuhan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Pertumbuhan adalah kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi usahanya di dalam perkembangan ekonomi dan industri didalam perekonomian dimana perusahaan beroperasi. Perusahaan yang bertumbuh akan membutuhkan dana lebih besar dibandingkan perusahaan mapan. Pertumbuhan aset akan diikuti peningkatan hasil operasional. Hal ini dapat meningkatkan kepercayaan investor, artinya semakin besar pertumbuhan perusahaan maka nilai perusahaan akan meningkat. Peluang pertumbuhan yang baik atau perusahaan mempunyai prospek yang bagus dimasa mendatang akan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan sangat diharapkan oleh pihak internal maupun eksternal suatu perusahaan karena dapat memberikan suatu aspek yang positif bagi mereka. Dari sudut pandang investor, pertumbuhan suatu perusahaan merupakan tanda bahwa perusahaan memiliki aspek yang menguntungkan, dan mereka mengharapkan rate of return (tingkat pengembalian) dari investasi mereka memberikan hasil yang lebih baik.

Nilai perusahaan yang dibentuk melalui indikator nilai pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Pertumbuhan (*growth*) adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama. Pertumbuhan perusahaan dapat juga menjadi indikator dari profitabilitas dan keberhasilan perusahaan, dalam hal ini, pertumbuhan perusahaan merupakan perwakilan untuk ketersediaan dana internal. Jika perusahaan berhasil dan memperoleh laba, maka tersedia dana internal yang cukup untuk kebutuhan investasi.

(*Rayernawati Tinambuan, 2020*) Pertumbuhan perusahaan merupakan kenaikan atau penurunan perusahaan yang diukur dengan menggunakan aset atau penjualan. Pertumbuhan perusahaan dapat dilihat dari peningkatan atau penurunan total aktiva yang dimiliki suatu perusahaan. Pertumbuhan aset dapat diperhitungkan dari persentase perubahan aset pada tahun tertentu terhadap aset pada tahun sebelumnya. Pertumbuhan dinyatakan sebagai pertumbuhan total aset dimana pertumbuhan aset masa lalu akan menggambarkan profitabilitas yang akan datang dan pertumbuhan yang datang. *Growth* adalah perubahan (penurunan atau peningkatan) total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan. Pertumbuhan aset dihitung sebagai persentase perubahan aset pada saat tertentu terhadap tahun sebelumnya. *Growth* merupakan perubahan total aset baik berupa peningkatan maupun penurunan yang dialami oleh perusahaan selama satu periode (satu tahun). Pertumbuhan aset menggambarkan pertumbuhan aktiva perusahaan yang akan memengaruhi profitabilitas perusahaan yang menyakini bahwa persentase perubahan total aktiva merupakan indikator yang lebih baik dalam mengukur *growth* perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan nilai besar kecilnya perusahaan yang dilihat dari

besarnya equity, nilai penjualan dan aset yang berperan sebagai variabel konteks yang mengatur tuntutan pelayanan atau produk yang dihasilkan. Ukuran perusahaan adalah peningkatan dari kenyataan bahwa perusahaan besar akan memiliki kapitalisasi pasar yang besar, nilai buku yang besar dan laba yang tinggi, sedangkan pada perusahaan kecil akan memiliki kapitalisasi pasar yang kecil, nilai buku yang kecil dan laba yang rendah. Ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang berbeda terhadap nilai perusahaan suatu perusahaan. Dalam hal ukuran perusahaan dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Jika perusahaan memiliki total aset yang besar, pihak manajemen lebih leluasa dalam mempergunakan aset yang ada di perusahaan tersebut. Kebebasan yang dimiliki manajemen ini sebanding dengan kekhawatiran yang dilakukan oleh pemilik atas asetnya. Jumlah aset yang besar akan menurunkan nilai perusahaan jika dinilai dari sisi pemilik perusahaan, akan tetapi jika dilihat dari sisi manajemen, kemudahan yang dimilikinya dalam mengendalikan perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan.

(Astakoni and Wardita, 2020) Ukuran perusahaan adalah indikator kekuatan finansial suatu perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa perusahaan tersebut sedang mengalami perkembangan dan pertumbuhan yang baik sehingga meningkatkan nilai dari suatu perusahaan. Ukuran perusahaan juga merupakan suatu klasifikasi pada perusahaan yang didasarkan pada jumlah laba dan jumlah aset yang dimiliki. Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Pangsa pasar relatif menunjukkan daya saing perusahaan lebih tinggi dibanding pesaing utamanya. Investor akan merespon positif sehingga nilai

perusahaan akan meningkat. Perusahaan besar memiliki kontrol yang lebih baik (*greater control*) terhadap kondisi pasar, sehingga mereka mampu menghadapi persaingan ekonomi, yang membuat mereka menjadi kurang rentan terhadap fluktuasi ekonomi.

Perusahaan property dan real estate adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan konsumen atas rumah dan properti. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor penting di suatu negara dalam menyumbang perekonomian Indonesia. Seperti saat ini pembangunan properti di Indonesia semakin banyak marak diseluruh Indonesia, baik di perkotaan maupun di daerah- daerah, karena perkembangan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat membuat kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel dan pusat perbelanjaan semakin diperlukan. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ada berbagai jenis investasi di bidang property dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu:

1. Residential property, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit.
2. Commercial propety, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah.
3. Industrial property, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Oleh karena itu investasi di bidang property dan real estate dapat dikatakan menjadi salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang property dan real estate bersifat jangka panjang dan akan

bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sektor property dan real estate tentunya akan menarik minat investor dikarenakan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain.

Hasil penelitian terdahulu merujuk pada sejumlah penelitian sebelumnya yang didukung oleh:

*Rahman Rusdi Hamidi (2017)* melakukan penelitian tentang “pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel intervening” pada Perusahaan Property Real Estate di Bursa Efek Indonesia, menjelaskan bahwa pemegang saham mempunyai kepentingan untuk meningkatkan nilai perusahaan demi memaksimalkan kekayaannya, peningkatan nilai perusahaan lebih direpresentasikan oleh harga saham (diproksikan dengan price book value). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan profitabilitas (diproksikan dengan return to equity) dalam memediasi pengaruh struktur modal (diproksikan dengan debt to equity ratio).

*Made Ayu Paramita Dewi (2018)* melakukan penelitian tentang “pengaruh pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas terhadap struktur modal dan nilai perusahaan” pada perusahaan industri barang konsumsi di Bursa Efek Indonesia tahun 2014 hingga 2016. Menjelaskan bahwa nilai perusahaan adalah harga yang akan dibayarkan oleh pembeli jika suatu perusahaan akan dijual. Pandangan investor terhadap perusahaan akan dilihat dari nilai perusahaan, karena nilai perusahaan mencerminkan kinerja perusahaan. Agar dapat mengetahui adanya pengaruh dari



pertumbuhan perusahaan serta profitabilitas pada struktur modal dan juga nilai perusahaan.

*Gamaliel Arta Prima Sinurat dan Nia Rositawati Fau* (2022) melakukan penelitian tentang ”profitabilitas, struktur modal, dan faktor lainnya yang mempengaruhi nilai perusahaan non keuangan” menjelaskan bahwa, variabel independen profitabilitas dan leverage, memiliki pengaruh yang positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang negatif terhadap nilai perusahaan.

*Zahra Ramdhonah* (2019) melakukan penelitian tentang “Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan” (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2017). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan hutang yang lebih tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan, karena penggunaan hutang tersebut dianggap oleh investor bahwa perusahaan memiliki prospek usaha yang baik di masa yang akan datang.

*I Gusti Ayu* (2019) melakukan penelitian tentang Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Makanan dan Minuman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur modal dan likuiditas berpengaruh positif pada nilai perusahaan pada sektor makanan dan minuman di Bursa Efek Indonesia selama periode 2014-2017.

*Novi Khoiriawati* (2021) melakukan penelitian tentang “kualitas audit, profitabilitas, struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan dalam

pengaruhnya terhadap nilai perusahaan” hasil penelitian ini adalah kualitas audit yang berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan manufaktur selama masa pandemi covid-19. Nilai perusahaan tidak dapat ditentukan dengan seberapa sering perusahaan tersebut mengganti KAP Big4 dalam mengaudit laporan keuangannya. Hal tersebut dikarenakan investor tidak terlalu memberikan perhatian khusus pada informasi terkait penggantian KAP Big4 pada perusahaan manufaktur selama pandemi covid-19. Berdasarkan Penjelasan Diatas Maka Penelitian Ini Berjudul: **Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Property And Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021**

## **1.2 Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut: **Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Property And Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021**

## **1.3 Persoalan Penelitian**

Berdasarkan masalah penelitian di atas maka, persoalan penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan?
- b. Bagaimana pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan?
- c. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan?

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan persoalan penelitian di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.
- b. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan
- c. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak berikut ini :

### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang meneliti dalam bidang dan masalah yang sama, bahkan sebagai bahan kajian bagi para mahasiswa yang ingin melakukan penelitian dalam bidang yang sama. Penelitian ini juga diharapkan menjadi bahan referensi bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang khususnya jalur minat keuangan.

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini dapat digunakan oleh manajemen perusahaan sebagai suatu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk meningkatkan nilai perusahaan.