

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Semakin berkembangnya dunia usaha, semakin banyak pula perusahaan yang bermunculan sehingga menimbulkan persaingan yang ketat. Akibat persaingan yang ada membuat perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Setiap perusahaan yang telah go public menginginkan harga saham yang dijual memiliki potensi harga yang tinggi sehingga menarik minat investor untuk menginvestasikan dananya pada perusahaan tersebut. Semakin tinggi harga saham dapat mencerminkan semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Tujuan utama perusahaan yang telah go publik adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan (Salvatore, 2005).

Nilai perusahaan adalah nilai atau jumlah uang yang akan diterima apabila perusahaan tersebut dijual (Sadalia, 2010). Teori pendekatan Modigliani dan Miller (MM) menyatakan bahwa nilai perusahaan tidak dipengaruhi struktur modal, dengan kondisi tidak adanya pajak dan faktor-faktor ketidaksempurnaan pasar lainnya. MM berpendapat bahwa risiko total untuk semua pemegang sekuritas perusahaan tidak berubah dengan adanya perubahan dalam struktur modal. Pendapat MM didasarkan pada pemikiran bahwa bagaimanapun cara membagi struktur modal perusahaan antara utang dan ekuitas, selalu terdapat konservasi atas nilai investasi.

Nilai investasi total perusahaan tergantung pada profitabilitas dan risiko yang mendasarinya sehingga nilai perusahaan tidak berubah sejalan dengan perubahan dalam struktur modal perusahaan (Horne dan Wachowicz, 2007). Investasi merupakan penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapat keuntungan di masa-masa yang akan datang (Sunariyah, 2004). Teori MM menyatakan bahwa nilai perusahaan merupakan kapitalisasi laba operasi bersih (EBIT) atau laba

sebelum bunga dan pajak dengan tingkat kapitalisasi uang konstan sesuai dengan tingkat risiko perusahaan sehingga nilai perusahaan yang tidak memiliki hutang dengan nilai perusahaan yang memiliki hutang.

Bagi investor, nilai perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan merupakan indikator bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan (Rambe dan Torong, 2015). Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik dua perusahaan, karena 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 seluruh pinjaman yang diberikan pihak kreditur. Apabila nilai perusahaan terlihat tidak baik maka investor akan menilai perusahaan dengan nilai rendah.

Berdasarkan teori struktur modal, apabila struktur modal berada di atas target struktur modal optimalnya, maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Penentuan target struktur modal adalah salah satu dari tugas utama manajemen perusahaan. Struktur modal adalah proporsi pendanaan dengan hutang (*debt financing*) perusahaan, yaitu rasio leverage perusahaan. Dengan demikian, hutang adalah unsur dari struktur modal. Semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi pula harga saham selama biaya yang ditimbulkan dari penggunaan utang tidak lebih besar dari manfaat yang diperoleh dari penggunaan utang tersebut (Meiriska, 2012). Oleh karena itu manajemen struktur modal harus dapat menciptakan struktur modal optimal agar dapat memaksimalkan kinerja keuangan perusahaan yang kemudian dapat memaksimalkan nilai perusahaan.

Selain struktur modal, struktur aktiva tidak kalah penting dalam manajemen keuangan dalam sebuah perusahaan. Struktur aktiva mempengaruhi sumber-sumber pembiayaan dalam beberapa cara. Struktur aktiva merupakan perbandingan antara aktiva tetap dan total aktiva yang dapat menentukan besarnya alokasi dana untuk masing-masing komponen aktiva (Naray dan Mananeke, 2015).

Struktur aktiva menggambarkan sejumlah aset yang dapat dijadikan sebagai jaminan. Brigham dan Ehrhardt (2010) menyatakan bahwa secara umum perusahaan yang memiliki jaminan terhadap hutang akan lebih mudah mendapatkan hutang daripada perusahaan yang tidak memiliki jaminan. Ini berarti bahwa perusahaan-perusahaan yang memiliki aset tetap dalam jumlah besar akan lebih mudah mendapatkan akses ke sumber dana karena besarnya aset tetap dapat dijadikan sebagai jaminan utang perusahaan.

Menurut Ani (2014) aktiva tetap dianggap memiliki kapasitas produktif dalam perusahaan yang digunakan untuk menghasilkan penjualan dan keuntungan. Maka, perusahaan dengan aktiva tetap yang besar akan menghasilkan keuntungan yang besar juga. Keuntungan yang besar menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan baik dengan profitabilitas yang tinggi. Sehingga pada akhirnya peningkatan ini juga akan meningkatkan nilai perusahaan. Oleh karena itu profitabilitas digunakan sebagai variabel *intervening* yang memediasi hubungan antara struktur aktiva dengan nilai perusahaan.

Komposisi aktiva tetap menentukan nilai perusahaan tertentu (Mawikere dan Rate, 2015). Sebagian besar perusahaan dengan keuangan yang stabil memiliki nilai investasi yang tinggi dalam hal aktiva tetap. Ketika aktiva tersebut dimanfaatkan secara optimal, hal ini akan meningkatkan return perusahaan dan akhirnya berpengaruh pada pertumbuhan nilai perusahaan (Nyamesege et.al., 2014).

Pada umumnya, perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil positif dalam arti pemantapan posisi di era persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara *signifikan* dan diiringi dengan adanya peningkatan pangsa pasar (Kepakisan, 2012). Perusahaan yang tumbuh cepat juga menikmati keuntungan dari citra positif yang diperoleh, akan tetapi perusahaan harus lebih hati-hati, karena kesuksesan yang diperoleh menyebabkan perusahaan menjadi rentan terhadap adanya isu negatif.

Menurut Novari dan Lestari (2016) Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Ukuran perusahaan yang

besar menunjukkan perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Pangsa pasar relatif menunjukkan daya saing lebih tinggi dibandingkan pesaing utamanya. Investor akan merespon positif sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan.

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. Selain itu, perusahaan-perusahaan besar mempunyai lebih banyak sumber dana untuk meningkatkan nilai perusahaan karena memiliki akses yang lebih baik terhadap sumber-sumber informasi eksternal dibandingkan dengan perusahaan kecil.

Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aset atau total penjualan bersih. Semakin besar total aset maupun penjualan maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan. Semakin besar aset, maka semakin besar modal yang ditanam. Sementara semakin banyak penjualan, maka semakin banyak juga perputaran uang dalam perusahaan. Dengan demikian, ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan dan mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan (Sujoko dan Soebiantoro, 2007).

Nilai perusahaan dapat pula dipengaruhi oleh besar kecilnya *profitabilitas* yang dihasilkan oleh perusahaan. Profitabilitas bertujuan untuk mengukur efektivitas manajemen yang tercermin pada imbalan atas hasil investasi melalui kegiatan perusahaan atau dengan kata lain mengukur kinerja perusahaan secara keseluruhan dan efisiensi dalam pengelolaan kewajiban dan modal (Sugiono, 2009). Profitabilitas memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap nilai perusahaan karena profit yang tinggi akan memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham. Permintaan saham yang meningkat akan menyebabkan nilai perusahaan juga meningkat. Akan tetapi profitabilitas juga bisa menurunkan nilai perusahaan, hal ini dapat terjadi karena di dalam meningkatkan profitabilitas, perusahaan akan meningkatkan kegiatan operasionalnya sehingga biaya yang ditimbulkan dari kegiatan ini juga akan meningkat (Mardiyati et.al., 2012).

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijelaskan diatas ada beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan masih banyak yang belum menunjukkan kekonsistenan dan mengacu pada penelitian tersebut maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan variabel independen struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas. Data ini menggunakan perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018 sebagai populasi.

Perusahaan properti dan bangunan konstruksi mencerminkan perkembangan ekonomi dan bisnis nasional, disamping itu perusahaan properti dan bangunan konstruksi merupakan sektor yang memiliki kompleksitas bisnis yang tinggi. Namun populasi dari perusahaan property dan bangunan konstruksi ini kemudian akan dipilih dengan menggunakan kriteria tertentu sehingga terpilihnya sampel. Dari beberapa alasan dan penjelasan diatas, maka peneliti bermaksud mengajukan penelitian yang berjudul pengaruh struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
2. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
3. Apakah *Profitabilitas* berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari pelaksanaan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.
2. Ingin mengetahui apakah ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan terutama pada perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2016-2018.
3. Untuk membuktikan apakah profitabilitas perusahaan dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

### 1.4. Manfaat Penelitian

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

1. Bagi Investor maupun Calon Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi investor maupun calon investor mengenai tingkat harga saham pada perusahaan. Sehingga para investor maupun calon investor dapat membuat keputusan yang tepat untuk melakukan investasi di perusahaan properti dan bangunan konstruksi yang diinginkan.

2. Bagi Perusahaan

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

3. Bagi Akademisi

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan penegasan dan pembuktian terhadap analisis struktur aktiva, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan nilai perusahaan terdapat pengaruh atau tidaknya sehingga bagi penelitian selanjutnya dapat memperluas, mengembangkan dan menyempurnakan penelitian tentang faktor-faktor apa saja selain struktur aktiva, ukuran perusahaan dan profitabilitas yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan .