

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan perusahaan – perusahaan baru yang ada di Indonesia dalam beberapa tahun ini sangat meningkat sehingga, persaingan antar perusahaan di dunia bisnis semakin ketat. Hal ini membuat setiap perusahaan juga harus mempertahankan kelanjutan usahanya dari berbagai ancaman internal maupun eksternal. Salah satu elemen penting yang harus dipertahankan oleh suatu perusahaan adalah kemakmuran pemegang saham (investor) yang digambarkan dari nilai perusahaan (*firm value*). Salah satu aspek yang dapat digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah harga pasar saham perusahaan. Harga saham yang meningkat akan meningkatkan nilai perusahaan juga.

Banyak sekali perusahaan yang berkembang di Indonesia salah satunya adalah perusahaan *properties* dan *real estate*. Perusahaan *properties* dan *real estate* adalah suatu perusahaan jasa yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan bergerak pada bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan suatu lahan dan tanah menjadi suatu produk properti beserta segala sarana dan prasarana lengkap didalamnya menjadi satu kesatuan. Perusahaan *properties* dan *real estate* merupakan salah satu perusahaan yang mengalami penurunan nilai perusahaan akibat Covid-19. Nilai perusahaan yang menurun disebabkan oleh kinerja keuangan perusahaan yang tidak stabil pada masa Covid-19 sehingga harga saham perusahaan menurun dan mempengaruhi nilai perusahaan. Harga saham yang turun akan berdampak pada investor yang mengukur nilai perusahaan melalui nilai pasar sebagai acuan atas keberhasilan suatu perusahaan.

Menurut Setyawan (2019), Nilai perusahaan diartikan sebagai nilai pasar yang dapat memberi pemegang saham kemakmuran secara maksimum saat harga saham naik, semakin tinggi nilai perusahaan maka tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan juga semakin meningkat. Ada banyak faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, salah satunya yaitu: ukuran perusahaan, leverage, profitabilitas, dan struktur modal.

Ukuran perusahaan adalah suatu skala ukuran yang menggambarkan besar atau kecilnya suatu perusahaan melalui besar kecilnya total aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Ukuran perusahaan juga dapat disebut sebagai kemampuan perusahaan untuk menyediakan jumlah dan berbagai kapasitas produksi dan jasa. Ukuran perusahaan juga umumnya mempengaruhi penilaian investor dalam membuat keputusan investasi karena, mewakili karakteristik keuangan perusahaan.

*Leverage* adalah suatu tingkat kemampuan perusahaan yang digambarkan dengan pemakaian liabilitas suatu perusahaan dalam melakukan berbagai kegiatan operasional perusahaan. Kemampuan perusahaan dalam menggunakan liabilitas ini diharapkan dapat mewujudkan tujuan perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan. *Leverage* juga berfungsi untuk mengoptimalkan modal perusahaan dalam rangka meningkatkan keuntungan.

Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan pada periode tertentu. Profitabilitas akan menunjukkan tingkat kemampuan dan keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan kinerja dan keuntungan perusahaan dalam satu periode tertentu. Suatu perusahaan harus berada dalam keadaan yang menguntungkan (*profitable*) demi kelangsungan usahanya.

Struktur modal adalah gambaran perbandingan modal yang bersumber dari utang jangka panjang dan modal perusahaan sendiri sebagai sumber pembiayaan suatu perusahaan. Struktur modal dapat membantu perusahaan dalam menyediakan perencanaan modal utang jangka panjang secara strategis. Hal ini akan membantu meminimalkan biaya modal dan jika pengaturan modal tersusun secara baik akan menghasilkan *output* yang optimal dari dana yang tersedia.

Berikut disajikan fenomena penelitian melalui pengukuran data variabel, yaitu: ukuran perusahaan (*firm size*) yang diukur dengan logaritma natural dari total aset, *leverage* yang diproyeksikan dengan *Debt to Asset Ratio* (DAR), profitabilitas yang diproyeksikan dengan *Return on Equity* (ROE), struktur modal yang diproyeksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), dan Nilai perusahaan diproyeksikan dengan pengukuran *Tobin's Q Ratio* pada perusahaan *properties* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

**Tabel I.1 Fenomena Penelitian**

No.	Kode Saham	Tahun	Ukuran Perusahaan (Firm Size)		Leverage (DAR)		Profitabilitas (ROE)		Struktur Modal (DER)		Nilai Perusahaan (Tobin's Q Ratio)	
1	BSDE	2019	31,63		0,38		0,09		0,62		0,83	
		2020	31,74	0,11↑	0,43	0,05↑	0,01	-0,08↓	0,77	0,14↑	0,86	0,03↑
		2021	31,75	0,01↑	0,42	-0,02↓	0,04	0,03↑	0,71	-0,05↓	0,84	-0,02↓
2	CTRA	2019	31,22		0,51		0,07		1,04		1,04	
		2020	31,30	0,08↑	0,56	0,05↑	0,08	0,01↑	1,25	0,21↑	1,02	-0,02↓
		2021	31,34	0,04↑	0,52	-0,03↓	0,11	0,03↑	1,10	-0,15↓	0,97	-0,06↓
3	BCIP	2019	27,49		0,50		0,05		1,00		0,61	
		2020	27,54	0,05↑	0,51	0,01↑	0,03	-0,02↓	1,04	0,04↑	0,63	0,02↑
		2021	27,51	-0,02↓	0,50	-0,01↓	0,00	-0,03↓	0,99	-0,05↓	0,64	0,02↑

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan [www.yahoofinance.com](http://www.yahoofinance.com) (data diolah)

Berdasarkan tabel I.1 diatas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2021 ukuran perusahaan BSDE (Bumi Serpong Damai Tbk.) mengalami peningkatan namun, nilai perusahaan mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2021 ukuran perusahaan BCIP (Bumi Citra Permai Tbk.) mengalami penurunan namun, nilai perusahaan mengalami peningkatan. Pada tahun 2021 nilai DAR pada BCIP mengalami penurunan namun, nilai perusahaan mengalami peningkatan. Sedangkan pada tahun 2020 nilai DAR pada CTRA (Ciputra Development Tbk.) mengalami peningkatan namun, nilai perusahaan mengalami penurunan.

Berdasarkan tabel I.1 diatas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2020 nilai ROE pada BSDE mengalami penurunan namun, nilai perusahaan mengalami peningkatan. Sedangkan pada tahun 2021 nilai ROE pada BSDE mengalami peningkatan namun, nilai perusahaan mengalami penurunan. Pada tahun 2020 nilai DER pada CTRA mengalami peningkatan namun, nilai perusahaan mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2021 nilai DER pada BCIP mengalami penurunan namun, nilai perusahaan mengalami peningkatan.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Profitabilitas, dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Properties dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022”**

## **I.2 Tinjauan Pustaka**

### **I.2.1 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan**

Menurut Lasini (2022), ukuran perusahaan merupakan cerminan besar atau kecilnya sebuah perusahaan yang dilihat dari nilai total aset. Semakin besar ukuran suatu perusahaan, maka semakin besar pula keinginan investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut. Hal ini akan berdampak pada kenaikan harga saham perusahaan. Semakin tinggi ukuran perusahaan maka, semakin baik untuk meningkatkan nilai perusahaan.

### **I.2.2 Teori Pengaruh *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan**

Menurut Sari dan Wahidahwati (2021), Keputusan penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan mampu mempengaruhi kelangsungan sebuah perusahaan. Investor akan mengartikan penggunaan hutang dalam suatu perusahaan sebagai kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban dimasa yang akan datang. Semakin tinggi nilai *leverage* maka, semakin baik untuk meningkatkan nilai perusahaan.

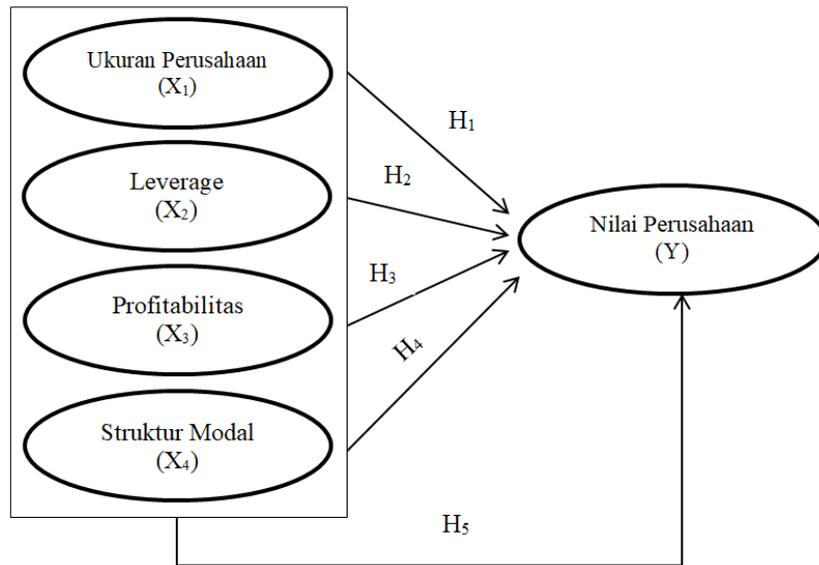
### **I.2.3 Teori Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan**

Menurut Lasini (2022), perusahaan dengan nilai profitabilitas yang tinggi akan memberikan gambaran bahwa perusahaan memiliki prospek kinerja yang baik dan akan menarik investor untuk menanamkan modal. Semakin tinggi nilai profitabilitas maka, semakin baik untuk meningkatkan nilai perusahaan.

### **I.2.4 Teori Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan**

Menurut Yusmaniarti (2023), teori struktur modal menggambarkan kebijakan pendanaan dalam menentukan keseimbangan antara liabilitas dan ekuitas. Kebijakan ini bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Jika perusahaan memiliki liabilitas yang lebih besar dari ekuitas maka akan menghasilkan deviden yang besar. Deviden yang besar akan meningkatkan harga saham. Semakin tinggi nilai struktur modal maka, semakin baik untuk meningkatkan nilai perusahaan.

### I.3 Kerangka Konseptual



**Gambar I.1**

Berdasarkan kerangka pemikiran diatas, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

- H<sub>1</sub> :Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan
- H<sub>2</sub> :*Leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan
- H<sub>3</sub> :Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan
- H<sub>4</sub> :Struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan
- H<sub>5</sub> :Ukuran perusahaan, *leverage*, profitabilitas, dan struktur modal berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan.