

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Persaingan membuat setiap perusahaan berusaha mengatur dan mengelola perusahaan dengan baik agar dapat bertahan, tak terkecuali perusahaan pada sektor properti dan *real estate*. Perusahaan pada sektor properti dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan bangunan seperti apartemen, perumahan, perkantoran, dll. Bisnis properti adalah salah satu usaha yang hampir tidak ada matinya karena menyediakan salah satu kebutuhan pokok manusia yaitu kebutuhan papan (tempat tinggal).

Meskipun begitu dengan adanya banyak perusahaan baru pada bisnis yang sama dan untuk dapat bertahan dalam persaingan yang ketat, dibutuhkan penyusunan strategi yang efektif dan efisien dalam menentukan kebijakan agar tidak kalah dalam persaingan. Dengan adanya perencanaan dan penentuan strategi yang matang perusahaan berharap dapat meningkatkan nilai perusahaan dan mendapat banyak investor sehingga dapat bersaing dengan perusahaan lain.

Terdapat fenomena menarik pada perusahaan sektor properti saat ini: kinerja saham sektor properti cenderung masih bergerak di zona merah. Sepanjang 2018 saja, sektor properti masuk ke dalam tiga besar yang

terkoreksi paling dalam setelah sektor barang konsumsi dan sektor perdagangan. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI) secara *year to date* (ytd) sektor properti, real estate dan konstruksi sudah merosot sebanyak 12,72%. Bahkan, pada perdagangan Selasa (27/11) indeks saham properti ditutup koreksi 0,40% di harga Rp 432,48 per lembar saham. (sumber: kontan.co.id, 27 november 2018)

Berdasarkan fenomena tersebut perusahaan properti dan *real estate* harus berusaha mengatur dan mengelola kinerja perusahaan dengan baik agar dapat menaikkan harga saham dan memberikan kepercayaan bagi investor bahwa perusahaan sedang dalam prospek yang baik dan dapat dijadikan target investasi demi tercapainya tujuan perusahaan

Tujuan utama sebuah perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan salah satu variabel yang digunakan oleh investor untuk memilih sebuah perusahaan karena semakin tinggi nilai perusahaan menunjukkan kinerja perusahaan yang baik, yang juga mencerminkan kemakmuran pemegang saham yang tinggi. Semakin tinggi kinerja perusahaan dapat diartikan bahwa perusahaan sedang mengalami pertumbuhan (*growth*).

Pertumbuhan perusahaan (*growth*) adalah peluang perusahaan untuk tumbuh dimasa depan. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan (*growth*), itu berarti perusahaan sedang dalam kondisi yang baik dalam hal aset ataupun penjualan. Hal tersebut dapat meningkatkan pangsa pasar yang dapat menjadi informasi yang menarik dan akan

direspon positif oleh investor untuk menjadikan perusahaan tersebut target investasi

Selain pertumbuhan perusahaan (*growth*), salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas dapat menunjukkan apakah perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik di masa depan karena merupakan faktor yang penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dalam jangka panjang. Dengan begitu setiap perusahaan akan selalu berusaha meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan maka kelangsungan hidup perusahaan tersebut akan lebih terjamin.

Ada banyak penelitian mengenai nilai perusahaan yang masih menunjukkan inkonsistensi. Beberapa penelitian sebelumnya masih menunjukkan adanya perbedaan (*gap*) dari berbagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Hasil penelitian Sari (2014), menyatakan bahwa *growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Ayuningrum (2017) menyatakan bahwa *growth* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian Margareta (2017), menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan pada penelitian Hamidi, dkk (2015), menunjukkan hasil yang berbeda bahwa struktur modal mempunyai pengaruh positif dan signifikan

terhadap profitabilitas. Dan hasil penelitian Margaretha dan Khairunisa (2016) menunjukkan hasil yang berbeda bahwa struktur modal mempunyai pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap profitabilitas

Hasil penelitian Marchyta dan Astuti (2013), menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif & signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan pada penelitian Hamidi (2015) menunjukkan hasil yang berbeda bahwa struktur modal berpengaruh positif & signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada, penelitian ini mengambil judul “**Pengaruh Struktur Modal dan *Growth* terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening**”. Penelitian ini merupakan replikasi ekstensi dari penelitian Hamidi, dkk pada tahun 2015 yang berjudul “Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening”. Dengan menambahkan growth pada variabel independen.

B. Batasan Penelitian

Penelitian ini hanya terbatas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) periode 2013-2017.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang maka permasalahan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas?
5. Apakah *growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas?
6. Apakah profitabilitas mampu memediasi hubungan antara struktur modal dengan nilai perusahaan?
7. Apakah profitabilitas mampu memediasi hubungan antara *growth* dengan nilai perusahaan?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis apakah struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

2. Untuk menganalisis apakah *growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menganalisis apakah profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menganalisis apakah struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas.
5. Untuk menganalisis apakah *growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas.
6. Untuk menganalisis apakah profitabilitas mampu memediasi hubungan antara struktur modal dengan nilai perusahaan.
7. Untuk menganalisis apakah profitabilitas mampu memediasi hubungan antara *growth* dengan nilai perusahaan

E. Manfaat Penelitian

1. Teoritis
 - a. Akademisi: Penelitian ini dapat digunakan untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai variabel yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan
2. Praktis:
 - a. Investor: Penelitian ini mampu menjadi pertimbangan bagi investor untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi

- b. Peneliti selanjutnya: penelitian ini mampu menjadi referensi dalam penelitian selanjutnya sehingga dapat dilakukan penelitian lebih lanjut dengan menambah / mengganti variabel