BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Persaingan dalam dunia bisnis membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai, tujuan perusahaan adalah mendapat keuntungan yang maksimal, memakmurkan para pemilik saham atau pemilik perusahaan, kemudian bertujuan menjadikan nilai perusahaan maksimal yang terlihat pada harga sahamnya. (jogiyanto, 2007:124) Nilai perusahaan merupakan pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli ketika dijualnya suatu perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan, dikatakan bertambahnya kemakmuran pemegang yang akan diterima oleh pemilik perusahaan. (Wiagustini, 2010: 8) Nilai perusahaan dianggap penting dapat mencerminkan kinerja perusahaan sehingga mampu mempengaruhi persepsi dari investor terhadap perusahaan. (Salvatore,2011:9)

Peningkatan harga saham mempengaruhi nilai perusahaan secara maksimum sehingga memberikan kemakmuran bagi pemegang saham ketika harga saham tinggi, maka kemakmuran pemegang sahamnya semakin tinggi. (Brigham dan Houston, 2011:294) *Enterprise Value* (EV) atau *firm value* (nilai perusahaan) adalah suatu idikator bagi pasar dalam memberikan peniliaian secara keseluruhan terhadap perusahaan (Salvatore 2011:10). *Price to book value* menunjukan seberapa jauh sebuah perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relative terhadap jumlah modal diinvestasikan, sehingga semakin

tinggi rasio *Price Book Value* yang menunjukan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham (Gitman, 2009:73).

Selain itu faktor-faktor dalam mempengaruhi nilai perusahaan, antara lain: kebijakan dividen, keputusan pendanaan, pertumbuhan perusahaan, keputusan investasi, dan ukuran perusahaan, factor-factor tersebut memiliki hubungan dan pengaruh yang konsisten terhadap nilai perusahaan (Salvatore, 2011:11).

Keputusan pendanaan mengenai pemenuhan kebutuhan dana bersangkutan dengan penentuan sumber dana yang akan digunakan, penentuan perimbangan pembelanjaan yang terbaik, atau penentuan struktur modal yang optimal. (Bambang Riyanto, 2010:10) Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang, dengan begitu penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan. (Keown *et* al, 2010: 35) Struktur modal merupakan pendanaan ekuitas dan utang dalam suatu perusahaan karena struktur modal adalah proporsi dari pendanaan atau permodalan permanen jangka panjang perusahaan yang diwakili hutang, saham preferen dan ekuitas saham biasa. (Horne dan John, 2010:232).

Masalah struktur modal merupakan masalah yang sangat penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modalnya akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi finansil perusahaan. (Bambang Riyanto,2010:296). Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai utang yang sangat besar akan memberikan beban berat kepada perusahaan yang bersangkutan (Bambang Riyanto,2010:297).

Teori struktur modal menjelaskan tentang pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, teori ini menerangkan bahwa kebijakan pendanaan perusahaan dalam menentukan rasio antara utang dan ekuitas ialah bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Teori menyangkut struktur modal adalah teori yang menjelaskan kebijakan pendanaan perusahaan utang dan ekuitas untuk memaksimumkan nilai perusahaan.(Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti 2006:263)

Selain itu Ukuran perusahaan pun merupakan salah satu hal yang juga perlu diperhatikan terutama bagi para investor dan juga kreditor. Perusahaan yang cenderung berukuran besar tentunya akan memiliki kekuatan yang lebih untuk mendapatkan dana dari kreditor. (Agnes Sawir, 2004:101).

Menurut Bambang Riyanto (2010:299), perusahaan yang besar memiliki saham yang tersebar dengan luas, namun perluasan modal memiliki pengaruh kecil akan hilangnya atau tergesernya control dari pihak bersangkutan yang memiliki pengaruh sangat dominan dan perusahaan kecil memiliki saham yang hanya tersebar di lingkungan kecil, hilangnya kontrol dari pihak dominan yang bersangkutan terjadi ketika jumlah saham ditambahkan.

Aset total dapat menggambarkan ukuran perusahaan, semakin besar aset biasanya perusahaan tersebut semakin besar. (Prasetyantoko, 2008:257) Total aktiva yang dimiliki perusahaan dapat menunjukan besar atau kecilnya ukuran sebuah perusahaan, ukuran aktiva digunakan untuk mengukur besarnya perusahaan, ukuran aktiva tersebut diukur sebagai logaritma dari total aktiva. (Jogiyanto, 2007:282)

Dalam penelitian ini peneliti melakukan penelitian pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian. Dipilihnya perusahaan sektor

property dan *real estate* karena bisnis ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka dan berkembang, sektor *property* merupakan *the best performer* dibandingkan dengan kinerja sektor lain seperti perbankan dan *consummer goods*. Analis *property* dari samuel securities (Benedictus:2013) *Kinerja* sektor *property* sejak januari 2013 mencatat pertumbuhan tertinggi yakni 55,82%. Disusul *consummer goods* 29,82% dan sektor perbankan 23,93%. Mengindikasikan sektor property masih menjadi pilihan investasi dan secara jangka panjang memiliki prospek yang cukup bagus. Analis *property* dari samuel securities (Benedictus:2013)

Pada kenyataannya penurunan nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* tidak disebabkan oleh turunnya nilai struktur modal dan ukuran perusahaan, fakta dilapangan menunjukan struktur modal dan ukuran perusahaannya meningkat. Seperti dalam tabel berikut ini:

Tabel 1.1
Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan pada Sektor *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015

Nama Perusahaan	Tahun	Struktur Modal (DER)		Ukuran Perusahaan (LN)		Nilai Perusahaan (PBV)	
Agung Podomoro Land Tbk	2011	115,4 %		16,20		1,43	
	2012	139,3 %	↑	16,54	↑	1,19	
	2013	172,9 %	↑	16,80	↑	0,68	↓
	2014	179,9 %	↑	16,98	↑	0,42	
	2015	170,7 %	↓	30,83	↑	0,75	↑
Alam Sutera Reality Tbk	2011	116 %		15,61		2,95	
	2012	131 %	↑	18,51	↑	2,49	↓
	2013	171 %	↑	16,48	↑	1,79	
	2014	166 %	↑	16,64	↑	2,06	↑
	2015	183 %	↑	30,56	↓	1,02	↓

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukan fenomena khusus yaitu hubungan antara Struktur Modal (DER), Ukuran Perusahaan (Ln) dan Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015 mengalami naik turun. Pada Perusahaan Agung Podomoro Land Tbk, nilai perusahaan melalui *Price Book Value* (PBV) mengalami penurunan yaitu pada tahun 2011-2014, akan tetapi pada tahun 2011-2015 nilai struktur modal yang diukur oleh rasio DER mengalami peningkatan. Seharusnya rasio DER meningkat berarti utang yang digunakan perusahaan lebih besar dan utang tersebut dapat dijadikan perputaran oleh perusahaan sebagai modal dan dapat menambah modal untuk ekspansi usahanya. karena mampu mengoptimalkan kombinasi antara hutang dan modal dengan maksimal sehingga dengan keadaan seperti ini biasanya investor tertarik pada perusahaan tersebut dan perusahaan yang memiliki modal yang besar di nilai oleh investor sebagai perusahaan yang baik, karena investor tertarik dan yakin akan dapat mengembalikan investasi dengan maksimal dengan begitu nilai suatu perusahaan akan dipandang baik dan maksimal. Hal tersebut didukung oleh teori Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston (2011:7) yang diterjemahkan oleh Ali Akbar Yulianto bahwa setiap perusahaan memiliki struktur modal yang optimal, yang dinyatakan sebagai kombinasi antara utang, preferen, dan ekuitas biasanya menyebabkan harga sahamnya maksimal. Jadi, perusahaan yang ingin memaksimalkan nilai akan mengestimasikan struktur modal optimalnya

Kemudian pada perusahaan Alam Sutera Reality Tbk, nilai perusahaan mengalami penurunan yaitu pada tahun 2011-2013, akan tetapi pada tahun 2011-

2013 nilai ukuran perusahaan mengalami peningkatan, seharusnya ukuran perusahaan meningkat dapat meningkatkan pula nilai perusahaan yang diukur melalui PBV karena jika ukuran perusahaan meningkat berarti nilai aset suatu perusahaan tersebut tinggi dan merupakan perusahaan yang besar sehingga merupakan jaminan bagi investor menanamkan modalnya di perusahaan tersebut karena yakin dengan total aset yang besar akan mampu mengembalikan hasil investasinya dengan maksimal sehingga perusahaan tersebut dinilai sangat baik dan perusahaan yang besar dapat juga dipandang baik dan unggul dalam sektornya. Hal tersebut didukung oleh teori Hendi M, Fakhruddin (2008:80) menyatakan bahwa semakin besar asset perusahaan, umumnya akan semakin menarik minat investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut, perusahaan dengan aset yang besar umumnya merupakan perusahaan yang *leading* di industrinya.

Adapun kesenjangan penelitian atau *research gap* pada penelitian struktur modal,ukuran perusahaan dan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan telah banyak dilakukan, Penelitian yang telah dilakukan oleh Danang Fibriyanto (2015), Fernandes Moniaga (2013) membuktikan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian tersebut tidak konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Eli (2008) mengenai pengaruh struktur modal dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur di Bursa Efek Jakarta menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti perusahaan lebih banyak menggunakan utang sebagai sumber pendanaan

perusahaan daripada ekuitas sehingga berpengaruh pada menurunnya nilai perusahaan.

Berdasakan penelitian yang dilakukan oleh I Gusti Bagus Angga Pratama dan I Gusti Bagus Wiksuana (2016) mengemukakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Temuan ini juga konsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati dan Hanung (2007) menyatakan bahwa 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. Namun ukuran perusahaan mempunyai nilai negatif dan signifikan menurut Siallagan dan Mas'ud (2006)

Berdasarkan latar belakang dan fenomena diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **"PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN "**

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah berarti mengenali masalah yaitu dengan cara mendaftar faktor–faktor yang berupa permasalahan, mengidentifikasi masalah – masalah penelitian bukan sekedar mendaftar jumlah masalah tetapi juga kegiatan ini lebih daripada itu karena masalah yang telah dipilih hendaknya memiliki nilai yang sangat penting atau signifikansi untuk dipecahkan (Setyosari, 2012:64). Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di identifikasi beberapa masalah yang akan menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah :

1. Nilai perusahaan yang diukur melalui *Price Book Value* (PBV) pada sektor *property* dan *real estate* periode 2011-2015 selalu mengalami penurunan tetapi untuk rasio struktur modal dan rasio ukuran perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* periode 2011-2015 selalu mengalami peningkatan.
2. Adanya kondisi dimana nilai perusahaan yang diukur melalui *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan Agung Podomoro Land Tbk dan Alam Sutera Reality Tbk mengalami penurunan dengan kondisi struktur modal melalui *debt to equity* ratio yang meningkat. Seharusnya dengan kondisi tersebut perusahaan mengalami kenaikan *price book value* namun kenyataannya malah mengalami penurunan secara berturut-turut. Dapat diindikasikan bahwa *debt to equity ratio* yang meningkat, maka dapat diprediksi harga saham meningkat karena banyak investor yang tertarik dengan begitu nilai perusahaan akan dipandang baik, begitupun sebaliknya.
3. Ukuran perusahaan pada perusahaan Agung Podomoro Land Tbk dan Alam Sutera Reality Tbk yang mengalami kenaikan dan diikuti dengan nilai perusahaan melalui PBV yang menurun. Sehingga diindikasikan terjadi masalah dalam perusahaan karena hal tersebut tidak sesuai dengan teori yang ada, seharusnya perusahaan yang memiliki nilai aset yang tinggi sehingga merupakan jaminan bagi investor menanamkan modalnya di perusahaan tersebut karena yakin dengan total aset yang besar akan mampu mengembalikan hasil investasinya dengan maksimal sehingga perusahaan tersebut dinilai sangat baik.

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah ini merupakan pertanyaan yang lengkap dan rinci mengenai ruang lingkup masalah yang akan diteliti didasarkan atas identifikasi masalah dan pembatasan masalah, suatu perumusan masalah yang baik berarti telah menjawab setengah pertanyaan atau dari masalah kemudian masalah yang telah dirumuskan dengan baik, tidak hanya membantu memusatkan pikiran, sekaligus juga mengarahkan cara berpikir kita (Husaini Usman dan Purnomo, 2008). Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Seberapa besar pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.4.1 Maksud Penelitian

Maksud penelitian yaitu hal-hal yang ingin dicapai dalam sebuah penelitian (Happy Susanto, 2010:39). Sehingga maksud dari penelitian ini yaitu untuk mencari kebenaran atas informasi tentang adanya pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indoesia periode 2011-2015.

1.4.2 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus, tujuan umum menggambarkan secara singkat melalui satu kalimat yang ingin dicapai dalam penelitian dan tujuan khusus dirumuskan dalam bentuk butir-butir misalnya (1,2) yang mengacu pada rumusan masalah yang lebih spesifik (Tahir, 2012:20-21)**.** Adapun tujuan dari penelitian ini berdasarkan rumusan masalah di atas adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real* estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .
2. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real* estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Kegunaan Penelitian

Manfaat atau kegunaan penelitian menunjukkan pada pentingnya penelitian dilakukan, baik untuk pengembangan ilmu dan referensi penelitian lebih lanjut dengan kata lain manfaat penelitian berisi uraian yang menunjukkan bahwa masalah yang dipilih memang layak diteliti (Tahir, 2012:21). Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk semua pihak yang bersangkutan dalam penelitian ini, baik manfaat secara praktis maupun secara akademis.

1.5.1 Kegunaan Praktis

Menurut Uma Sekaran (2006:10), untuk kepentingan praktis atau *basic research* maka penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai berikut: "Meningkatkan pemahaman terhadap masalah pada judul yang diangkat yang kerap terjadi dan mencari metode untuk memecahkannya". Sedangkan menurut Sugiyono (2013:283), kegunaan praktis berkaitan dengan kontribusi praktis yang diberikan dari penyelenggaraan peneritian terhadap objek penelitian, baik individu, kelompok maupun organisasi.

Berdasarkan pengertian keguanaan praktis diatas, maka kegunaan praktis dalam penelitian ini yaitu untuk memberikan informasi mengenai pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Sehingga menjadi sumbangan dan analisis bagi perusahaan dalam mempertimbangkan Struktur Modal, Ukuran Perusahaan sebagai ukuran dalam meningkatkan nilai perusahaan.

1.5.2 Manfaat Akademis

Kegunaan akademis menurut Juliandi, Irfan dan Saprinal (2014:105) yaitu sebagai berikut :

1. Memperkaya pengetahuan ilmiah dalam bidang sumber daya manusia, khususnya dibidang motivasi, kemampuan dan kinerja.
2. Referensi bagi peneliti lain di masa mendatang yang bermaksud mengkaji hal yang relevan dengan peneliti lain.

Setelah dijelaskan kegunaan akademis diatas, maka peneliti menyimpulkan kegunaan akademis dalam penelitian ini yaitu bagi pengembangan ilmu dan bagi peneliti lain :

1. Bagi Perkembangan Ilmu

   Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta informasi yang terbaru bagi perkembangan ilmu mengenai pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap Nilai perusahaan.

2. Bagi Peneliti Lain

   Sebagai bahan masukan dan referensi untuk penelitian selanjutnya agar dapat diteliti kembali sesuai perkembangan ilmu pengetahuan.