PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN *GROWTH OPPORTUNITY* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL *INTERVENING*

(Studi Kasus pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI)

SKRIPSI

NUR LAELIYAH

16622020

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN

TANJUNGPINANG

2021

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan umumnya didirikan dengan tujuan untuk memperoleh laba ataupun keuntungan dan untuk menjaga agar keberlangsungan hidup perusahaan dapat berlangsung dalam jangka waktu yang lama. Dengan lajunya pertumbuhan ekonomi serta pembangunan yang menunjukkan adanya era globalisasi, membuat perusahaan terdorong untuk meningkatkan daya saingnya. Selain itu, dengan didirikannya sebuah perusahaan diharapkan mampu meningkatkan nilai perusahaan sehingga dapat memakmurkan pemilik perusahaan maupun para pemegang sahamnya. Nilai perusahaan adalah suatu implikasi yang menunjukkan kesejahteraan para pemegang saham dan pemilik perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan yang tinggi artinya sejahtera pula pemiliknya.

Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan merupakan hal penting yang harus dipertimbangkan oleh inverstor sebelum melakukan investasi dan penting dipertimbangkan oleh kreditur sebelum memberikan pinjaman. Nilai perusahaan yang baik akan memberikan sinyal positif kepada investor maupun kreditur untuk menanamkan modal ataupun memberikan pinjaman kepada perusahaan.

Untuk meningkatkan nilai perusahaan, tentunya menuntut perusahaan untuk mempertimbangkan pengaruhnya terhadap nilai ataupun harga saham perusahaan. Pihak manajemen melihat nilai perusahaan sebagai tolak ukur pemikiran investor atas kinerja perusahaan dimasa yang lalu serta menilai prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Selain nilai perusahaan, keputusan struktur

modal juga harus di pertimbangkan oleh perusahaan karena akan berakibat pula pada nilai ataupun harga saham perusahaan.

Struktur modal ialah unsur penting yang harus dipertimbangkan sebelum investor melakukan investasi. Hal ini disebabkan oleh tingkat risiko dan tingkat pengembalian yang akan diterima oleh investor tersebut. Untuk melakukan investasi, seorang investor akan membutuhkan informasi perusahaan seperti laporan keuangan yang salah satunya mencakup struktur modal perusahaan. Berbagai analisis akan dilakukan oleh investor berkaitan dengan keputusan untuk menanamkan modalnya di suatu perusahaan melalui informasi yang didapatkan dari laporan perusahaan. Menurut Chandra & Agusti(2016) Struktur modal yang optimal dapat membantu perusahaan untuk beroperasi pada tingkat profitabilitas yang maksimal.

Selain itu, investor juga harus melihat tingkat pertumbuhan perusahaan untuk melakukan investasi. Peertumbuhan perusahaan akan menujukkan kekuatan finansial dari perusahaan itu sendiri. Pertumbuhan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, karena perusahaan yang mampu memperoleh laba yang tinggi maka dapat meningkatkan tingkat pengembalian yang diharapkan oleh para investor yang bisa dilihat dari total asset perusahaan yang meningkat pula. Oleh sebab itu, investor akan tertarik untuk melakukan investasi pada perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan tinggi.

Selain struktur modal dan *growth opportunity*, nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh tingkat profitabilitas. Profitabilitas merupakan tolak ukur dalam

menilai kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dan menunjukkan kinerja manajemen perusahaan tersebut. Pertumbuhan perusahaan yang baik, menunjukkan bahwa perusahaan memiliki prospek yang baik dimasa dating. Artinya, nilai perusahaan akan baik dimata investor. Pertumbuhan profitabilitas yang selalu meningkat juga dapat memberikan sinyal positif kepada para investor, sehingga investor akan memilih untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2019. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan sektor yang paling berperan penting dalam pembangunan tingkat perekonomian suatu Negara. Kelompok perusahaan *property* dan *real estate* saat ini sedang mengalami kemajuan yang cukup pesat jika dilihat dari semakin banyaknya pembangunan infrastuktur-infrastruktur seperti perumahan, gedung-gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan fasilitas umum lainnya. Di era globalisasi ini, masyarakat lebih memilih untuk melakukan investasi dalam bentuk tanah ataupun properti sehingga industri pada sektor *property* dan *real estate* menjadi semakin berkembang pesat.

Pada penelitian ini, nilai perusahaan diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV), M. Sari (2019) PBV merupakan hubungan antara harga saham dan nilai buku per lembar saham. Lalu, struktur modal diproksikan *Debt to Equity Ratio* (DER), menurut Suryantini (2013) DER merupakan rasio yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas. Berikutnya, *growth opportunity* diproksikan dengan pertumbuhan aset (*Assets Growth*), menurut Oktarina (2016) pertumbuhan

aset menggambarkan pertumbuhan aktiva perusahaan yang akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Selanjutnya, profitabilitas diproksikan dengan *Return On Assets* (ROA), menurut Pratama (2018) ROA menunjukkan kemampuan organisasi dalam mengelola seluruh aset yang dikuasai secara efektif dan efisien guna menghasilkan keuntungan bagi organisasi.

Meningkatkan nilai perusahaan ialah faktor penting bagi setiap perusahaan. Namun fenomena yang terjadi yaitu nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi bahkan cenderung mengalami penurunan di tiap tahunnya. Sementara itu bagi investor, nilai perusahaan dianggap penting karena menunjukkan bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan.

Fenomena kedua yang terjadi adalah struktur modal, *growth opportunity*, dan profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* juga ikut mengalami fluktuasi, bahkan cenderung mengalami penurunan pada tiap tahunnya. Ditambah lagi permasalahannya terdapat perbedaan arah pertumbuhan dari struktur modal dan *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan dan profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate.*

Berikut ini merupakan struktur modal dari beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019 :

Tabel 1.1

Struktur Modal PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON)

Tahun 2016 – 2019

PT. PWON	2016	2017	2018	2019
PBV	2,47	2,58	1,95	1,73
ROA	0,08	0,09	0,11	0,13
DER	0,88	0,83	0,63	0,44

Berdasarkan tablel diatas, dapat dilihat bahwa rata-rata nilai perusahaan (PBV) pada PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) cenderung mengalami penurunan ditiap tahunnya. Ditambah dengan terjadinya perbedaan arah pertumbuhan dari struktur modal (DER) terhadap profitabilitas (ROA). Dimana struktur modal (DER) mengalami penurunan ditiap tahunnya, sementara profitabilitas (ROA) mengalami kenaikan setiap tahunnya. Pada tahun 2017-2018, penurunan nilai perusahaan (PBV) juga diikuti dengan turunnya struktur modal (DER). Namun hal tersebut justru diikuti oleh kenaikan profitabilitas (ROA) ditahun yang sama.

Tabel 1.2

Struktur Modal PT. Modernland Realty Tbk (MDLN)

Tahun 2016 – 2019

PT. MDLN	2016	2017	2018	2019
PBV	0,65	0,52	0,41	0,39
ROA	0,03	0,04	0,002	0,02
DER	1,2	1,06	1,23	1,22

Selanjutnya pada tablel diatas, rata-rata nilai perusahaan (PBV) pada PT. Modernland Realty Tbk (MDLN) mengalami penurunan setiap tahunnya. Ditambah rata-rata profitabilitas (ROA) dan struktur modal (DER) mengalami

fluktuasi sehingga terjadi perbedaan arah pertumbuhan. Pada tahun 2018-2019, penurunan struktur modal (DER) juga diikuti oleh turunnya nilai perusahaan (PBV). Namun hal tersebut justru diikuti dengan kenaikan profitabilitas (ROA) pada tahun yang sama.

Berikut ini merupakan *growth opportunity* dari beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2019 :

Tabel 1.3

***Growth Opportunity* PT. Duta Pertiwi Tbk (DUTI)**

Tahun 2016 – 2019

PT. DUTI	2016	2017	2018	2019
PBV	1,42	1,19	0,86	0,76
ROA	0,087	0,061	0,089	0,093
GROWTH	0,07	0,09	0,19	0,09

Berdasarkan tabel diatas, rata-rata nilai perusahaan (PBV) pada PT. Duta Pertiwi Tbk (DUTI) mengalami penurunan di tiap tahunnya. Sementara *growth opportunity* cenderung mengalami kenaikan tiap tahunnya, kecuali pada tahun 2019 mengalami penurunan yang cukup signifikan. Berbeda dengan rata-rata nilai perusahaan (ROA) yang mengalami penurunan pada tahun 2017, lalu mengalami kenaikan hingga tahun 2019. Pada tahun 2017-2018 dapat dilihat bahwa peningkatan *growth opportunity* juga diikuti dengan kenaikan profitabilitas (ROA).

Tabel 1.4

***Growth Opportunity* PT. Metropolitan Land (MTLA)**

Tahun 2016 – 2019

PT. MTLA	2016	2017	2018	2019
PBV	1,08	1,02	0,99	0,89
ROA	0,08	0,11	0,09	0,08
GROWTH	0,09	0,24	0,06	0,17

Selanjutnya, berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa rata-rata nilai perusahaan (PBV) dan profitabilitas (ROA) pada PT. Metropolitan Land Tbk (MTLA) cenderung mengalami penurunan pada tiap tahunnya. Sementara rata-rata *growth opportunity* mengalami fluktuasi yang cukup signifikan. Pada tahun 2018-2019 dapat dilihat bahwa penurunan nilai perusahaan (PBV) juga diikuti oleh penurunan profitabilitas (ROA). Sementara pada tahun tersebut *growth opportunity* justru mengalami kenaikan.

Perbedaan hasil penelitian juga menjadi fenomena ketiga dalam penelitian ini. Dimana dengan adanya perbedaan jasil penelitian, maka menunjukkan adanya ketidakkonsistenan dan membuktikan adanya *research gap.* Beberapa penelitian juga telah dilakukan terkait nilai perusahaan namun hasilnya menunjukkan adanya pengaruh, tidak berpengaruh, dan berpengaruh negatif. Berdasarkan fenomena yang ada, maka peneliti memilih judul **"Pengaruh Struktur Modal dan *Growth Opportunity* Terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas Sebagai Variabel *Intervening* (Studi Kasus Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI)".**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan fenomena dan latar belakang yang telah dijelaskan, maka penulis merumuskan masalah penelitian ini, sebagai berikut :

1. Apakah Struktur Modal berpengaruh secara langsung terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah *Growth Opportunity* berpengaruh secara langsung terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh secara langsung terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
4. Apakah Struktur Modal berpengaruh secara lansung terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
5. Apakah *Growth Opportunity* berpengaruh secara langsung terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
6. Apakah Struktur Modal berpengaruh secara tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai variabel *intervening* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
7. Apakah *Growth Opportunity* berpengaruh secara tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai variabel *intervening* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?

1.3 Batasan Masalah

Agar tidak menyimpang dari tujuan yang direncanakan, mempermudah mendapatkan data serta informasi yang diperlukan, maka penulis menetapkan batasan ruang lingkup serta objek penelitiannya, yaitu :

1. Untuk mengukur Struktur Modal, *Growth Opportunity*, Profitabilitas dan Nilai Perusahaan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), *Assets Growth* (Pertumbuhan Aset), *Return On Assets* (ROA), dan *Price to Book Value* (PBV).
2. Tahun pada penelitian ini dari tahun 2016 – 2019.
3. Jumlah perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019 sebanyak 63 perusahaan. Dengan kriteria sampel yang ditentukan sehingga di dapatkan sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 10 perusahaan.
4. Kriteria sampel yang ditentukan yaitu perusahaan *property* dan *real estate* yang tidak mempublikasikan laporan keuangan selama tahun 2016-2019, perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami kerugian selama tahun 2016-2019, dan perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami penurunan aset selama tahun 2016-2019.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan, maka tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal secara langsung terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Growth Opportuniy* secara langsung terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas secara langsung terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal secara langsung terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
5. Untuk mengetahui pengaruh *Growth Opportunity* secara langsung terhadap Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
6. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal secara tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai variabel *intervening* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
7. Untuk mengetahui pengaruh *Growth Opportunity* secara tidak langsung terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai variabel *intervening* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Kegunaan Ilmiah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi tambahan dibidang akuntansi dan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori. Penelitian ini juga diharapkan dapat berguna sebagai bahan informasi dan pertimbangan bagi peneliti lainnya yang membahas masalah yang sama.

1.5.2 Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, diantaranya dijelaskan sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan.

   Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan masukan dan solusi terkait dengan permasalahan mengenai struktur modal, *growth opportunity*, profitabilitas, dan nilai perusahaan.

2. Bagi Para Investor.

   Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan informasi bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi sehingga keputusan lebih efektif dan efisien.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya.

   Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber referensi untuk melakukan penelitian di waktu yang akan datang.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini secara umum terdiri dari beberapa bagian yang kemudian menjadi sub-sub bagian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab I ini akan membahas tentang pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab II ini akan membahas tentang telaah pustaka, kerangka pemikiran, dan hipotesis. Di samping itu juga terdapat landasan-landasan teori dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab III ini terdapat penjelasan mengenai jenis penelitian, variabel penelitian, definisi operasional variabel penelitian, serta metode pengumpulan data dan metode analisis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab IV ini dijelaskan mengenai dekskriptif objek penelitian, pengolahan data, hasil penelitian, dan pembahasannya.

BAB V PENUTUP

Pada bab V ini merupakan bab penutup dari hasil penelitian yang berisikan kesimpulan, keterbatasan penelitian, dan saran-saran yang bermanfaat bagi pihak lain.