

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini tentu tidak lepas dari penelitian-penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh peneliti lain sehingga penelitian yang akan dilakukan memiliki keterkaitan yang sama beserta persamaan maupun perbedaan dalam objek yang akan diteliti.

2.1.1 Rachma Nabila (2020)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh kebijakan dividen, struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan melalui laporan keuangan dan kinerja keuangan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode tahun 2014- 2018. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : kebijakan dividen, struktur modal, ukuran Perusahaan. Sedangkan variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 11 perusahaan dari 48 perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode tahun 2014-2018. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Nabila & Budiarti, (2020) menunjukkan bahwa *dividend payout ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, *debt to asset ratio* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan *debt to equity ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen ukuran perusahaan yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.
- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.
- d. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis regresi linier berganda.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2016-2018, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah kebijakan dividen, struktur modal dan ukuran perusahaan, sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.

2.1.2 Novira Rosita Anggraeni (2020)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti empiris pengaruh perencanaan pajak, kepemilikan manajerial dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan transparansi perusahaan sebagai variabel moderasi. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : perencanaan pajak, kepemilikan manajerial dan profitabilitas. Sedangkan variabel dependennya adalah Nilai Perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 25 sampel perusahaan dengan pengamatan populasi berjumlah 75. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Novira Rosita Anggraeni, (2020) menunjukkan bahwa Perencanaan pajak berpengaruh tidak berpengaruh terhadap Nilai perusahaan, sedangkan kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dan transparansi sebagai moderasi tidak berpengaruh terhadap variabel perencanaan pajak dan kepemilikan manajerial, tetapi memperlemah profitabilitas.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak

pada :

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen perencanaan pajak yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.

- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.
- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.
- d. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis regresi linier berganda.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2014-2018, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah perencanaan pajak, kepemilikan manajerial dan profitabilitas, sedangkan peneliti sekarang menggunakan perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.
- c. Peneliti terdahulu menggunakan transparansi perusahaan sebagai variabel moderasi, sedangkan peneliti sekarang tidak memakai variabel moderasi.

2.1.3 Annisa Pujiati (2020)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, inflasi, dan nilai tukar terhadap nilai perusahaan. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : profitabilitas, kebijakan dividen, inflasi, dan nilai tukar. Sedangkan variabel dependennya adalah nilai

perusahaan. Sampel yang digunakan 9 perusahaan yang terdaftar di ISSI periode 2014-2018. Metode analisis yang digunakan untuk menyelesaikan masalah dalam penelitian ini adalah analisis jalur dengan menggunakan aplikasi WarpPLS 7.0. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Pujiati, (2020) menunjukkan bahwa semakin rendah profitabilitas (ROE) dan kebijakan dividen (DPR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) dan nilai tukar. (US\$) memiliki efek negatif. dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen inflasi yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Populasi peneliti terdahulu menggunakan sampel perusahaan properti, *real estate*, dan

perusahaan sektor konstruksi bangunan yang terdaftar di ISSI periode 2014-2018.

Sedangkan peneliti sekarang menggunakan sampel perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah profitabilitas, kebijakan dividen, inflasi, dan nilai tukar. Sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.
- c. Teknik analisis data yang digunakan berbeda, pada peneliti terdahulu menggunakan analisis jalur dengan menggunakan aplikasi WarpPLS 7.0 . Sedangkan peneliti sekarang menggunakan analisis regresi linier berganda.

2.1.4 Fides Alfida Pamungkas (2020)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji dan menganalisis seberapa besar pengaruh struktur aset perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : struktur aset, ukuran perusahaan dan profitabilitas. Sedangkan variabel dependennya adalah Nilai Perusahaan. Sampel yang digunakan adalah mengakuisisi 40 perusahaan dan sampel menjadi 89 setelah terjadi outlier. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda dengan uji hipotesis statistik menggunakan IBM SPSS stastictik 22. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Sumartono et al., (2020) menunjukkan bahwa struktur aset dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan Hasil dari ukuran perusahaan tidak berpengaruh pada nilai perusahaan.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen ukuran perusahaan yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.
- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.
- d. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi linier berganda.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2015-2018, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah struktur aset, ukuran perusahaan dan profitabilitas, sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan

2.1.5 Reni Dahar (2019)

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan dan return on equity terhadap nilai perusahaan. Pada

penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : struktur modal, ukuran perusahaan, dan *return on equity*. Sedangkan variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 10 perusahaan *Properti and Real Estate* yang terdaftar di *Foam Securities* Indonesia dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dilakukan dengan berbagai macam uji statistik untuk membuktikan kebenaran hipotesis. Pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan alat uji statistik. Pengolahan data di dalam penelitian ini dilakukan memakai program SPSS. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Sumartono et al., (2020) menunjukkan bahwa Struktur modal yang diukur dengan DER, ukuran perusahaan yang diukur dengan logaritma natural (LN) aset dan *Return on Equity* secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang menggunakan variabel independen ukuran perusahaan yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.

- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2012-2016, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah struktur modal, ukuran perusahaan, dan *return on equity*. Sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.
- c. Teknik analisis data yang digunakan peneliti terdahulu adalah alat uji statistik menggunakan program SPSS. Sedangkan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis regresi linier berganda.

2.1.6 Yuli Dwi Astuti (2019)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh perencanaan pajak dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan BOD *diversity* sebagai variabel moderasi. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : perencanaan pajak dan profitabilitas. Sedangkan variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Sampel yang digunakan adalah sebanyak 30 emiten atau 90 data laporan keuangan perusahaan *sector property dan real estate* pada perusahaan yang terdaftar di BEI tahun 2016 – 2018. Teknik analisis data yang

digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linear berganda dengan uji statistic dan uji moderate regression analysis. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Yuli Dwi Astuti, (2019), menunjukkan bahwa perencanaan pajak dan profitabilitas berpegaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan BOD *diversity* memperlemah hubungan antara perencanaan pajak dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen perencanaan pajak yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.
- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.
- d. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi linier berganda.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- c. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2014-2018, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.

- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah perencanaan pajak dan profitabilitas, sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.
- c. Penelitian terdahulu menggunakan BOD *diversity* sebagai variabel moderasi, sedangkan peneliti sekarang tidak menggunakan variabel moderasi.

2.1.7 Maulia Rostanti (2019)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh ROE, DER, CR, dan Inflasi terhadap Nilai Perusahaan sektor *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2018. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio*, dan Inflasi. Sedangkan variabel dependennya adalah Nilai Perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 20 perusahaan *property and real estate*. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis model regresi data panel *fixed effect* dengan bantuan Eviews 9.0. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Pamungkas & Anita Wijayanti, (2020) menunjukkan bahwa variabel ROE dan CR berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, variabel DER dan Inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Dari keempat variabel signifikan tersebut, variabel ROE memiliki pengaruh terbesar terhadap nilai perusahaan dengan koefisien sebesar 0,010031.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen inflasi yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.
- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2014-2018, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah ROE, DER, CR, dan Inflasi, sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.
- c. Teknik analisis data yang dilakukan peneliti terdahulu menggunakan analisis model regresi data panel fixed effect dengan bantuan Eviews 9.0. Sedangkan peneliti sekarang menggunakan analisis regresi linier berganda.

2.1.8 Atika Suryandani (2018)

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, dan keputusan investasi pada nilai perusahaan. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, Keputusan Investasi. Sedangkan variabel dependennya adalah Nilai Perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 19 perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 3 tahun 2014 - 2016. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda, uji t, dan uji F. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Atika Suryandani, (2018) menunjukkan bahwa variabel pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan, sedangkan variabel keputusan investasi tidak mempengaruhi nilai perusahaan.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen ukuran perusahaan yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.

- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.
- d. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi berganda

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2014-2016, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan keputusan investasi, sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.

2.1.9 Amelia Monica Ningrum (2018)

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui hubungan kebijakan dividen, struktur modal, dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : Kebijakan Dividen, Struktur Modal, Tingkat Suku Bunga. Sedangkan variabel dependennya adalah Nilai Perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 17 perusahaan pada sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan uji normalitas, uji asumsi klasik, uji regresi linear berganda dan uji hipotesis. Hasil

penelitian yang dilakukan oleh Ningrum et al., (2017) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen tingkat suku bunga yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.
- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.
- d. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi berganda

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2013-2017, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah kebijakan dividen, struktur modal, tingkat suku bunga. , sedangkan peneliti

sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan

2.1.10 Putri Yuliana Tauke (2017)

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan (total asset), struktur modal (DER), profitabilitas (ROA), dan likuiditas (current ratio) terhadap nilai perusahaan (PBV), secara simultan maupun persial. Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : Ukuran perusahaan (Total Asset), Struktur modal (DER), Profitabilitas (ROA), Likuiditas (CR). Sedangkan variabel dependennya adalah Nilai Perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 9 perusahaan *real estate dan property* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif dengan teknis analisis linear berganda, uji t dan uji F. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Putri Yuliana et al., (2017) menunjukkan bahwa secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan mempunyai pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, struktur modal mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, likuiditas mempunyai pengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan *real estate dan property* harus memperhatikan ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas dan likuiditas agar perusahaan dapat berkembang dan meningkatkan nilai perusahaan.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Kesamaan variabel yang digunakan oleh peneliti terdahulu dan peneliti yang sekarang yaitu menggunakan variabel independen ukuran perusahaan yang menjelaskan pengaruh terhadap suatu keputusan.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.
- c. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai obyek penelitian.
- d. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis data yaitu analisis regresi berganda

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2012-2015, sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah Ukuran perusahaan (Total Asset), Struktur modal (DER), Profitabilitas (ROA), Likuiditas (CR) , sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.

2.1.11 Małgorzata Renigier-Bilozor (2017)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji kinerja ekonomi pengembang properti real estate yang terdaftar di Bursa Efek Australia dengan menggunakan konstruk ukuran kinerja yang diturunkan dari model economic value added (EVA). Pada penelitian ini variabel yang digunakan adalah variabel independen : konstruk ukuran kinerja. Sedangkan variabel dependennya adalah kinerja ekonomi pengembang *property and real estate*. Sampel yang digunakan adalah pengembang properti besar di Australia untuk tahun 2005 sampai 2014. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menghitung EVA pengembang properti besar di Australia untuk tahun 2005 sampai 2014. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Małgorzata Renigier-Bilozor, Maurizio d'Amato, (2017) menunjukkan bahwa sebagian besar perusahaan properti tidak menghasilkan laba tahunan yang cukup untuk menutupi biaya modal mereka. Temuan ini konsisten dengan penelitian sebelumnya yang juga ditemukan.

Terdapat persamaan antara peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yang terletak pada:

- a. Peneliti terdahulu dan peneliti sekarang menggunakan perusahaan *property and real estate*.
- b. Kesamaan pengujian juga dapat dilihat antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu menggunakan pengujian hipotesis untuk menguji beberapa variabel independen/bebas terhadap variabel dependen/terikat.

Terdapat perbedaan antara peneliti sekarang dan peneliti terdahulu terletak pada :

- a. Periode yang digunakan peneliti terdahulu adalah tahun 2005-2014 , sedangkan peneliti sekarang menggunakan periode tahun 2016-2020.
- b. Variabel independen penelitian yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah ukuran kinerja, sedangkan peneliti sekarang menggunakan variabel independen perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan.
- c. Peneliti terdahulu menggunakan teknik analisis data yaitu menghitung EVA pengembang properti besar di Australia. Sedangkan peneliti sekarang menggunakan teknik analisis regresi linier berganda.

Tabel 2.1

RINGKASAN PENELITIAN TERDAHULU

No.	Nama dan Tahun	Topik Penelitian	Variabel Penelitian	Sampel Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
1.	Rachma Nabila (2020)	Pengaruh Kebijakan Dividen, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan <i>Property and Real Estate</i>	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : kebijakan dividen, struktur modal, ukuran Perusahaan	11 perusahaan dari 48 perusahaan <i>property and real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode tahun 2014-2018.	Analisis regresi linier berganda.	<i>dividend payout ratio</i> berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, <i>debt to asset ratio</i> berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan <i>debt to equity ratio</i> berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

2.	Novira Rosita Anggraeni (2020)	Pengaruh Perencanaan Pajak, Kepemilikan Manajerial dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Transparansi Sebagai Variabel Moderasi	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : Perencanaan Pajak, Kepemilikan Manajerial dan Profitabilitas	25 sampel perusahaan dengan pengamatan populasi berjumlah 75	Analisis regresi linier berganda	Perencanaan pajak berpengaruh tidak berpengaruh terhadap Nilai perusahaan, sedangkan kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dan transparansi sebagai moderasi tidak berpengaruh terhadap variabel perencanaan pajak dan kepemilikan manajerial, tetapi memperlemah profitabilitas.
3.	Annisa Pujiati (2020)	Analisis Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Inflasi dan Nilai Tukar terhadap Nilai Perusahaan	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Inflasi dan Nilai Tukar	9 perusahaan yang terdaftar di ISSI periode 2014-2018.	analisis jalur dengan menggunakan aplikasi WarpPLS 7.0.	Semakin rendah profitabilitas (ROE) dan kebijakan dividen (DPR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) dan nilai tukar. (US\$) memiliki efek negatif. dan signifikan

						terhadap nilai perusahaan (PBV).
4.	Fides Alfida Pamungkas (2020)	Pengaruh Struktur Aset, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : Struktur Aset, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas	mengakuisisi 40 perusahaan dan sampel menjadi 89 setelah terjadi outlier	Analisis regresi linier berganda dengan uji hipotesis statistik menggunakan IBM SPSS stastictik 22	Struktur aset dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan Hasil dari ukuran perusahaan tidak berpengaruh pada nilai perusahaan.
5.	Reni Dahar (2019)	Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Return On Equity Terhadap Nilai Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : struktur modal, ukuran perusahaan, dan <i>return on equity</i>	10 perusahaan <i>Property and Real Estate</i> yang terdaftar di <i>Foam Securities</i> Indonesia dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016.	Alat uji statistik	Struktur modal yang diukur dengan DER, ukuran perusahaan yang diukur dengan logaritma natural (LN)) aset dan <i>Return on Equity</i> secara bersama sama berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan <i>Price to Book Value</i> pada perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia
6.	Yuli Dwi Astuti (2019)	Pengaruh Perencanaan Pajak dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen :	30 emiten atau 90 data laporan keuangan perusahaan <i>sector property dan</i>	Regresi linear berganda dengan uji statistic dan uji moderate	Perencanaan pajak dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai

		dengan BOD <i>Diversity</i> sebagai Variabel Moderasi	Perencanaan Pajak dan Profitabilitas	<i>real estate</i> pada perusahaan yang terdaftar di BEI tahun 2016 – 2018.	<i>regression analysis</i> .	perusahaan. Sedangkan BOD <i>diversity</i> memperlemah hubungan antara perencanaan pajak dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
7.	Maulia Rostanti (2019)	Pengaruh <i>Return on Equity, Debt to Equity Ratio, Current Ratio</i> dan Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2018	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : <i>Return on Equity, Debt to Equity Ratio, Current Ratio</i> dan Inflasi	20 perusahaan <i>property and real estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2018.	Analisis model regresi data panel fixed effect dengan bantuan Eviews 9.0	Variabel ROE dan CR berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, variabel DER dan Inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Dari keempat variabel signifikan tersebut, variabel ROE memiliki pengaruh terbesar terhadap nilai perusahaan dengan koefisien sebesar 0,010031
8.	Atika Suryandani (2018)	Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan SEKTOR Property dan Real Estate	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Keputusan Investasi	19 perusahaan <i>property and real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 3 tahun 2014 – 2016	Teknik analisis regresi linier berganda, uji t, dan uji F.	Variabel pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan, sedangkan variabel keputusan investasi tidak

						mempengaruhi nilai perusahaan.
9.	Amelia Monica Ningrum (2018)	Pengaruh Kebijakan Dividen, Struktur Modal, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : Kebijakan Dividen, Struktur Modal, dan Tingkat Suku Bunga	17 perusahaan pada sektor <i>property and real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017	Uji normalitas, uji asumsi klasik, uji regresi linear berganda dan uji hipotesis.	Kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan ttingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
10.	Putri Yuliana Tauke (2017)	Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Property and Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015	a. Variabel Dependen : Nilai Perusahaan b. Variabel Independen : ukuran perusahaan (total asset), struktur modal (DER), profitabilitas (ROA), dan likuiditas (current ratio)	9 perusahaan <i>real estate dan property</i> yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015.	Metode penelitian deskriptif dengan teknis analisis linear berganda, uji t dan uji F.	Secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan mempunyai pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, struktur modal mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, likuiditas mempunyai

						pengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan real estate dan property harus memperhatikan ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas dan likuiditas agar perusahaan dapat berkembang dan meningkatkan nilai perusahaan.
11.	Małgorzata Renigier-Bilozor (2017)	Measuring economic performance of Real Estate Developers in Australia	a. Variabel Dependen : Kinerja Ekonomi Pengembang <i>property and real estate</i> b. Variabel Independen : konstruk ukuran kinerja	Pengembang properti besar di Australia untuk tahun 2005 sampai 2014.	Menghitung EVA pengembang properti besar di Australia untuk tahun 2005 sampai 2014.	Sebagian besar perusahaan properti tidak menghasilkan laba tahunan yang cukup untuk menutupi biaya modal mereka. Temuan ini konsisten dengan penelitian sebelumnya yang juga ditemukan.

2.2. Landasan Teori

Sub bab ini akan menjelaskan teori-teori yang berguna untuk mendukung peneliti dalam penelitian, adalah sebagai berikut:

2.2.1 Teori *Signaling* (Sinyal)

Teori *Signaling* (Sinyal) dalam Fides Alfida & Anita Wijayanti, (2020) adalah tindakan perusahaan dalam memberi sinyal kepada investor tentang

bagaimana manajemen memandang perusahaan. Teori sinyal membahas bagaimana seharusnya sinyal-sinyal keberhasilan atau kegagalan manajemen (agen) disampaikan kepada pemilik (*principal*). Dorongan dalam memberikan sinyal timbul karena adanya informasi asimetris antara perusahaan (manajemen) dengan pihak luar, dimana investor mengetahui informasi internal perusahaan yang relatif lebih sedikit dan lebih lambat dibandingkan pihak manajemen. Nilai perusahaan dapat ditingkatkan dengan mengurangi informasi asimetris, caranya dengan memberikan sinyal kepada pihak luar berupa informasi keuangan yang dapat dipercaya sehingga dapat mengurangi ketidakpastian mengenai prospek pertumbuhan perusahaan pada masa yang akan datang. Laporan keuangan yang baik akan meningkatkan nilai perusahaan.

Menurut Houston (2018), *Signal* adalah proses yang memakan biaya, berupa *deadweight costing* yang bertujuan untuk meyakinkan investor tentang nilai perusahaan. *Signal* yang baik adalah tidak dapat ditiru oleh perusahaan lain yang memiliki nilai rendah karena faktor biaya. *Signal* dapat berupa informasi yang menyatakan bahwa perusahaan A lebih baik dari pada perusahaan B atau perusahaan lainnya. *Signal* juga dapat berupa informasi yang dapat dipercaya terkait gambaran atau prospek perusahaan dimana yang akan datang (Jensen, 2019).

2.2.2 Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan yang tinggi selalu menjadi keinginan bagi pemilik perusahaan, karena perusahaan yang memiliki tingkat nilai perusahaan yang tinggi dianggap dapat mensejahterakan pemegang saham dan hal tersebut dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Naik turunnya nilai

perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya, semakin tinggi harga saham suatu perusahaan maka nilai perusahaan menjadi semakin tinggi begitupun sebaliknya semakin rendah harga saham maka nilai perusahaan menjadi semakin rendah. Nilai perusahaan menunjukkan seberapa tinggi tingkat keberhasilan suatu perusahaan, selain itu nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar ataupun investor percaya terhadap kinerja perusahaan pada saat ini dan masa yang akan datang. Pada penilitan ini nilai perusahaan diukur menggunakan price to book value (PBV) yang merupakan rasio perbandingan harga saham terhadap nilai buku dari perusahaan. Rasio ini digunakan karena dengan rasio ini dapat diketahui apakah tingkat harga sahamnya overvalued atau undervalued dari nilai bukunya, sehingga dapat menilai tinggi atau rendahnya nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham tersebut (Dea Putri Ayu, (2017).

Nilai perusahaan sebagai harga yang mampu dibayarkan oleh calon pembeli ketika perusahaan ingin menjual. Saat perusahaan menawarkan ke publik saat suatu perusahaan telah terbuka untuk menjual maka dapat dikatakan sebagai nilai perusahaan yang menjadi persepsi seorang investor terhadap suatu perusahaan. Nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan oleh calon investor untuk periode yang akan datang, hal ini berkaitan dengan harga saham. Jika harga saham suatu perusahaan semakin tinggi maka bagi investor akan memperoleh keuntungan yang tinggi pula (Suwardika, 2017).

Nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai nilai pasar dan dapat diukur dengan *price to book value* yaitu perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per saham (Mustanda, 2017). Nilai perusahaan dapat memberikan keuntungan

yang maksimum untuk mensejahterakan pemegang saham apabila harga sama meningkat. Semakin tinggi harga saham maka akan semakin tinggi pula kekayaan pemegang saham. Persamaan nilai perusahaan dapat dinyatakan sebagai berikut:

$$PBV = \frac{\text{Harga Pasar Per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku Per Lembar Saham}}$$

2.2.3 Perencanaan Pajak (Tax Plan)

Perencanaan Pajak (*Tax Plan*) adalah langkah awal perusahaan dalam manajemen pajak, dimana perusahaan meminimalkan kewajiban perpajakan dengan cara memenuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*lawful*) atau dengan cara melanggar peraturan perundang-undangan (*unlawful*). Menurut Hetti (2017) Perencanaan pajak (*tax planning*) adalah, proses mengorganisasi usaha wajib pajak baik pribadi maupun badan usaha sedemikian rupa dengan memanfaatkan berbagai celah kemungkinan yang dapat ditempuh oleh perusahaan dalam koridor ketentuan peraturan perpajakan (*loophole*), agar perusahaan dapat membayar pajak dalam jumlah minimum.

Menurut Zain (2018) menyatakan bahwa perencanaan pajak adalah proses mengorganisasikan usaha wajib pajak atau sekelompok Wajib Pajak sedemikian rupa sehingga utang pajaknya, baik pajak penghasilan maupun pajak-pajak lainnya, berbeda dalam posisi yang serendah mungkin, sepanjang hal ini dimungkinkan baik oleh ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan maupun secara komersial.

Rumus perencanaan pajak untuk menganalisis ukuran dari efektivitas manajemen pajak, yaitu (Ferry, 2018).

$$TRR = \frac{\text{Net Income it}}{\text{Pre Tax Income EBIT it}}$$

2.2.4 Inflasi

Inflasi adalah kenaikan harga barang-barang yang bersifat umum dan terus menerus. Inflasi yang meningkat berdampak terhadap penurunan penjualan, yang menyebabkan investor tidak mampu dalam melakukan investasi dikarenakan investor akan lebih memilih menyimpan dana yang mereka miliki di bank sebab bunga yang ditawarkan lebih tinggi dibandingkan tingkat pengembalian dari investasi saham, penurunan permintaan saham mengakibatkan turunya harga saham yang tentunya berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Henny, 2019). Pada saat inflasi terjadi, daya beli masyarakat terhadap mata uang akan turun, hingga dalam memenuhi kebutuhan untuk konsumsi barang yang serupa diperlukan sejumlah uang yang lebih banyak dari biasanya Muhammad Dzulfaqori Jatnika, (2017)(Muhammad Dzulfaqori Jatnika, 2017)

Pada awalnya inflasi diartikan sebagai kenaikan jumlah uang beredar atau kenaikan likuiditas dalam suatu perekonomian. Pengertian tersebut mengacu pada gejala umum yang ditimbulkan oleh adanya kenaikan jumlah uang beredar yang diduga telah menyebabkan adanya kenaikan harga-harga. Dalam perkembangan lebih lanjut, inflasi diartikan sebagai peningkatan harga-harga secara umum dalam suatu perekonomian yang berlangsung secara terus-menerus (Supriyanto, 2017).

Untuk memahami inflasi, terdapat beberapa teori inflasi, salah satunya adalah teori strukturalis. Teori ini lebih didasarkan pada pengalaman negara-negara di Amerika Latin. Pendekatan ini menyatakan bahwa inflasi, terutama di negara berkembang lebih disebabkan oleh faktor-faktor struktural dalam perekonomian.

Menurut teori strukturalis, ada dua masalah struktural di dalam perekonomian negara berkembang yang dapat mengakibatkan inflasi. Pertama, penerimaan ekspor tidak elastis, yaitu pertumbuhan nilai ekspor yang lebih lambat dibandingkan dengan pertumbuhan sektor lainnya. Hal tersebut disebabkan oleh *Terms of trade* yang memburuk dan produksi barang ekspor yang kurang responsif terhadap kenaikan harga. Kedua, masalah struktural perekonomian negara berkembang lainnya adalah produksi bahan makanan dalam negeri yang tidak elastis, yaitu pertumbuhan produksi makanan dalam negeri tidak secepat pertumbuhan penduduk dan pendapatan perkapita sehingga harga makanan dalam negeri cenderung meningkat lebih tinggi dari pada kenaikan harga barang-barang lainnya. Hal ini mendorong timbulnya tuntutan kenaikan upah dari pekerja sektor industri yang akan menyebabkan kenaikan biaya produksi dan kemudian akan menimbulkan inflasi (Sari, 2019).

2.2.5 Tingkat Suku Bunga

Imbalan dari pinjaman merupakan pengertian dari suku bunga. Menurut Eko Maharto (2016) tingkat suku bunga sering digunakan sebagai ukuran pendapatan yang diperoleh oleh para pemilik modal, tingkat bunga ini disebut dengan bunga simpanan atau bunga investasi. Suku bunga diungkapkan sebagai bagian dari uang pokok per unit waktu. Sedangkan bunga ialah sebuah skala harga yang harus dibayarkan atau diberikan untuk pemberi pinjaman dari peminjam. Salah satu lembaga yang memiliki wewenang dalam menentukan suku bunga ialah Bank Indonesia. Operasi pasar terbuka merupakan kegiatan transaksi di pasar uang yang dilakukan Bank Indonesia agar dapat mencapai target suku bunga pasar uang

antar bank overnight sebagai target kebijakan moneter dan acuan suku bunga di pasar uang.

Operasi pasar terbuka ini dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu investasi rupiah dan Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dengan sistem pelelangan. Karena dampaknya yang sangat luas, sehingga suku bunga menjadi salah satu faktor dalam tindakan berekonomi yang paling banyak diteliti secara cermat. Suku bunga mempunyai dampak yang penting terhadap kesehatan ekonomi yang memengaruhi keputusan seseorang atau rumah tangga dalam hal konsumsi atau menyimpannya dalam bentuk tabungan di bank, serta memengaruhi keseharian kehidupan masyarakat secara langsung.

Menurut Umi Dewi (2019) suku bunga mempunyai beberapa fungsi:

- a) Sebagai daya tarik bagi penabung individu, institusi, atau lembaga yang mempunyai dana lebih untuk diinvestasikan.
- b) Tingkat suku bunga dapat digunakan sebagai alat kontrol bagi pemerintah terhadap dana langsung investasi pada sektor-sektor ekonomi.
- c) Tingkat suku bunga dapat digunakan sebagai alat moneter dalam mengendalikan penawaran dan permintaan uang yang beredar dalam suatu perekonomian.
- d) Pemerintah dapat memanipulasi tingkat bunga untuk mengontrol tingkat inflasi.

2.2.6 Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan adalah cerminan dari total aset yang dimiliki perusahaan. Ukuran perusahaan (size) merupakan ukuran atau besarnya aktiva yang

dimiliki oleh perusahaan. Ukuran perusahaan dapat digunakan sebagai proksi ketidakpastian terhadap keadaan perusahaan di masa yang akan datang. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar pula usaha yang dilakukan oleh perusahaan untuk menarik perhatian masyarakat. Perusahaan besar dapat membiayai investasinya dengan mudah lewat pasar modal karena kecilnya informasi yang terjadi. Semakin besar total aset di perusahaan, maka semakin besar juga dana yang dibutuhkan perusahaan untuk mempertahankan kegiatan operasionalnya I Gusti Bagus Angga Pratama, (2016)

Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aktiva yang akan menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidupnya. Perusahaan dengan total aktiva yang besar bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap kedewasaan karena dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang panjang. Perusahaan besar juga dianggap memiliki kemampuan yang lebih baik dalam mengelola perusahaan dan menghasilkan laporan keuangan yang berkualitas. Rumus untuk menghitung (*size*) ukuran perusahaan adalah sebagai berikut:

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \ln_{\text{Total Asset}}$$

2.3. Hubungan antar Variabel

2.3.1 Perencanaan Pajak (Tax Plan) Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan

Hubungan perencanaan pajak dengan nilai perusahaan adalah bahwa pajak merupakan biaya yang bersifat mengurangi laba bersih. Perusahaan dalam menjalankan bisnisnya mengharapkan dapat mencapai laba maksimal, laba

maksimal akan membuat nilai perusahaan tinggi sehingga dapat memakmurkan pemilik saham. Hal ini sesuai dengan teori perencanaan pajak bahwa salah satu manfaat adanya perencanaan pajak adalah penghematan kas keluar, karena beban pajak yang merupakan unsur biaya dapat dikurangi dan mengatur aliran kas masuk dan kas keluar (cash flow), karena dengan perencanaan pajak yang matang dapat diperkirakan kebutuhan kas untuk pajak, dan menentukan saat pembayaran sehingga perusahaan dapat menyusun anggaran kas secara lebih akurat.

Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Bagus et al., (2017), Fajrin dan Diana (2018) dan Ayem & Tia, (2019) perencanaan pajak berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan mengemukakan bahwa semakin tinggi perencanaan pajak yang dilakukan oleh perusahaan, maka akan mengakibatkan menurunnya nilai perusahaan dan berdampak pada kepercayaan para investor terhadap penurunan nilai perusahaan.

2.3.2 Inflasi Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan

Inflasi adalah kenaikan harga barang-barang yang bersifat umum dan terus menerus. Hubungan inflasi terhadap nilai perusahaan adalah bahwa dengan adanya inflasi maka harga barang mengalami peningkatan, sehingga daya beli masyarakat akan menurun. Inflasi yang terlalu tinggi juga akan mengakibatkan penurunan nilai perusahaan. Hal ini juga sejalan dengan teori inflasi bahwa pada saat inflasi terjadi, daya beli masyarakat terhadap mata uang akan turun, hingga dalam memenuhi kebutuhan untuk konsumsi barang yang serupa diperlukan sejumlah uang yang lebih banyak dari biasanya. Bagi perusahaan inflasi akan berdampak pada penjualan dan biaya produksi perusahaan, Pujiati, (2020) Inflasi memiliki dampak negatif

serta tidak signifikan pada nilai perusahaan. Sehingga dapat dibuktikan bahwa semakin tinggi tingkat inflasi, bisa menurunkan nilai perusahaan meskipun tidak signifikan. Dengan kata lain, kenaikan tingkat inflasi tidak selalu diiringi bersama penurunan nilai perusahaan. A.A.Ngr Bgs Aditya Permana, (2019) Inflasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan Inflasi dapat memberikan dampak kepada pengambilan keputusan investasi oleh para investor tetapi apabila inflasi tersebut berada dalam level yang rendah maka investor cenderung lebih tertarik melakukan investasi karena terjadinya ketidakseimbangan harga.

2.3.3 Tingkat Suku Bunga Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan

Imbalan dari pinjaman merupakan pengertian dari suku bunga. Hubungan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan adalah jika suku bunga naik, maka beban perusahaan bertambah, terutama perusahaan yang banyak berutang dari bank. Dengan beban yang semakin bertambah akan mengurangi tingkat keuntungan perusahaan. Alhasil harga saham perusahaan itu akan tertekan. Naiknya tingkat suku bunga akan berpengaruh bagi pemegang saham yaitu berupa peningkatan biaya bunga bagi perusahaan. Investor tidak berkenan mengambil risiko untuk melaksanakan investasi dengan biaya tinggi, karena akan mengakibatkan tidak berkembangnya investasi. Selain itu, bagi perusahaan juga akan menanggung banyak kesulitan untuk mempertahankan siklus operasionalnya, yang akan mengakibatkan menyusutnya kinerja perseroan sehingga akan berdampak pada penyusutan harga saham, yang artinya nilai perusahaan juga akan menurun. Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ningrum et al., (2017) Tingkat Suku Bunga yang diukur dengan menggunakan tingkat suku bunga nominal atau SBI (Sertifikat Bank Indonesia) berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

2.3.4 Ukuran Perusahaan Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan

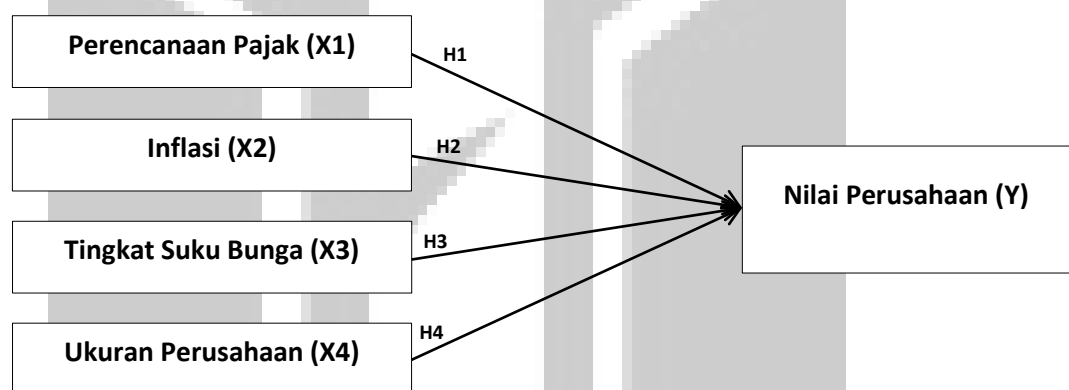
Ukuran perusahaan adalah cerminan dari total aset yang dimiliki perusahaan. Hubungan antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan adalah Nabila & Budiarti, (2020) ukuran perusahaan (UP) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini disebabkan karena perusahaan yang lebih besar memiliki pertumbuhan yang lebih besar dibandingkan dari perusahaan kecil. Perusahaan dengan tingkat aset yang semakin besar dianggap mampu untuk memberikan pengembalian atas investasinya sehingga investor akan mempertimbangkan untuk menanamkan modal dalam perusahaan. Oleh Atika Suryandani, (2018) Ukuran perusahaan dianggap mampu memengaruhi nilai perusahaan karena dapat menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dinyatakan dengan total aktiva atau total penjualan bersih. Semakin besar total aktiva maupun penjualan maka semakin besar pula ukuran perusahaan, semakin besar aktiva maka akan semakin besar modal yang ditanam. Sama halnya dengan semakin banyak jumlah penjualan, maka semakin banyak pula perputaran uang dalam perusahaan. Sehingga dapat dikatakan bahwa ukuran perusahaan merupakan besarnya kekayaan aset yang dimiliki suatu perusahaan.

2.4. Kerangka Pemikiran

Pada bagian kerangka pemikiran akan dijelaskan secara singkat permasalahan yang akan diteliti sehingga terdapat hipotesis, kemudian juga menjelaskan alur logika dan hubungan yang menunjukkan keterkaitan antara variabel-variabel penelitian yang digunakan. Variabel dependen (Y) adalah variabel yang dipengaruhi atau menjadi

akibat karenanya adanya variabel lain. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Sedangkan variabel independen (X) adalah variabel yang menjadi penyebab berubahnya variabel dependen (Y). Variabel yang memengaruhi atau menyebabkan yaitu variabel-variabel yang diukur, dipilih oleh peneliti untuk menentukan fenomena yang diobservasi dan diamati. Pada penelitian ini variabel independen (X) yaitu perencanaan pajak (X1), inflasi (X2), tingkat suku bunga (X3) dan ukuran perusahaan (X4).

Kerangka pemikiran yang mendasari penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

2.5. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan pembahasan dari teori yang ada maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan hipotesis, sebagai berikut :

H1 : Perencanaan Pajak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H2 : Inflasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H3 : Tingkat Suku Bunga berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H4 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

