

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan kehidupan masyarakat yang berjalan dinamis membuat persaingan pasar semakin ketat. Persaingan pasar yang ketat membuat perusahaan harus lebih dapat bergerak maju dengan berpegang pada tujuan yang telah ditetapkan. Penetapan tujuan suatu perusahaan sangatlah penting karena strategi perusahaan untuk dapat bersaing dalam pasar akan berfokus dan terarahkan pada tercapainya tujuan tersebut. Tujuan perusahaan dapat dikatakan selalu sama, yaitu meningkatkan nilai perusahaan dan memperoleh laba.

Nilai perusahaan merupakan pandangan investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan, dengan mengelola sumber daya akhir tahun berjalan yang terlihat pada harga saham perusahaan (Nurfadillah & Anitra, 2020). Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi dapat memengaruhi kesejahteraan para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut. Pemegang saham adalah pemilik perusahaan yang menginginkan nilai perusahaan terus meningkat agar dapat menyebabkan kemakmuran bagi pemegang saham.

Memaksimalkan nilai perusahaan adalah tujuan yang sangat penting dalam era persaingan bisnis yang laju perkembangannya semakin besar setiap tahunnya sehingga mengakibatkan persaingan bisnis yang semakin ketat, terutama dalam

perusahaan *go public*. Setiap perusahaan yang sudah *go public* mempunyai tujuan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan karena dengan adanya peningkatan nilai perusahaan kemakmuran pemilik atau pemegang saham perusahaan juga akan ikut meningkat. Menganalisis kondisi keuangan perusahaan merupakan salah satu cara untuk para calon investor yang akan membeli saham perusahaan untuk mendapatkan keuntungan yang besar dari investasi. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan ikut tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan namun juga prospek perusahaan.

Berdasarkan fenomena selama beberapa tahun terakhir menjelaskan bahwa nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan. Menurut (www.cnnindonesia.com, 2017) pada tahun 2017 indeks perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan 5,67 persen (stockpapers.id, 2019). Tahun 2018 juga mengalami penurunan hingga 9,64 persen, dan penurunan juga terjadi pada tahun 2019 mengalami penurunan hingga 0,09 persen yang diikuti (m.bisnis.com, 2019). Penurunan harga saham tersebut disebabkan oleh turunnya daya beli masyarakat sehingga membuat para investor *property* tidak mengalami pergerakan yang menyebabkan banyak para investor melepaskan saham sektor *property* dan *real estate* terutama pada investor asing dan memilih menanamkan modalnya kepada sektor lain. Daya beli masyarakat disebabkan naiknya kebutuhan biaya hidup mengakibatkan masyarakat lebih memilih menyimpan uang atau berinvestasi dibandingkan memilih sektor *property* dan *real estate*. Sektor *property* dan *real estate* saat ini tidak dijadikan prioritas masyarakat.

Tabel 1.1
Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI Periode 2015-2019

No.	Tahun	Nilai Perusahaan Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> (PBV)
1.	2015	1,1
2.	2016	0,93
3.	2017	0,88
4.	2018	0,89
5.	2019	0,74
Rata-Rata Nilai Perusahaan		0,91

Sumber: www.idx.co.id

Data diatas diukur dengan PBV. PBV merupakan pengukuran terhadap nilai perusahaan, dapat diketahui nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2015 sampai 2019 cenderung mengalami penurunan. Nilai perusahaan tinggi membuat para investor akan tertarik untuk menanamkan sahamnya kepada perusahaan. Sebaliknya, ketika nilai perusahaan mengalami penurunan merupakan sinyal buruk bagi investor dan membuat para investor tidak tertarik untuk menanamkan sahamnya kepada perusahaan. Nilai perusahaan merupakan gambaran keadaan sebuah perusahaan, dimana terdapat penilaian khusus oleh calon investor terhadap baik buruknya kinerja keuangan perusahaan (Amaliyah & Herwiyanti, 2020).

Tinggi rendahnya nilai perusahaan tentu tidak terlepas dari beberapa faktor yang memengaruhinya. Beberapa faktor yang memengaruhi nilai perusahaan diantaranya struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, likuiditas, dan profitabilitas yang ditemukan dalam beberapa penelitian yang telah ada sebelumnya.

Struktur modal adalah perbandingan antara modal asing dan modal sendiri. Modal asing artinya utang jangka pendek yang bersifat permanen maupun utang jangka panjang, saham preferen, dan saham biasa. Modal sendiri terbagi atas laba ditahan dan ekuitas pemegang saham (Siregar et al., 2019). Struktur modal sendiri bagian terpenting bagi perusahaan. Penentuan struktur modal dengan menggunakan utang pada tingkat tertentu (sejauh manfaat lebih besar, bertambah utang masih diperkenankan) sebagian sumber pendanaannya dapat meningkatkan profitabilitas dan nilai perusahaan. Penelitian terdahulu yang berhubungan dengan variabel struktur modal terhadap nilai perusahaan adalah Ayuba et al., (2019) dan Chasanah (2018) yang menjelaskan bahwa struktur modal memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya, penelitian terdahulu yang dilakukan Oktrima (2017) beserta Thaib & Dewantoro (2017) menjelaskan struktur modal tidak memengaruhi nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah salah satu variabel yang digunakan untuk mempertimbangkan menentukan nilai suatu perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan cerminan dari total aset atau total penjualan yang dimiliki suatu perusahaan (Siregar et al., 2019). Perusahaan yang besar memiliki kondisi keuangan yang stabil dan usaha terdiferensiasi. Kondisi tersebut dapat membuat para investor memiliki persepsi yang positif terhadap perusahaan. Persepsi positif dari para investor dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Penelitian terdahulu dengan variabel ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan adalah Siregar et al., (2019) dan Jayanti (2018) menjelaskan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya,

penelitian lain Akbar & Fahmi (2020) beserta Dewi & Wirajaya (2013) menjelaskan ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang memengaruhi nilai perusahaan yaitu kebijakan dividen. Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang dikaitkan dengan penentuan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada para pemegang saham dibagikan sebagai dividen atau sebagai laba ditahan. Kebijakan terhadap pembayaran dividen merupakan keputusan yang sangat penting bagi perusahaan, Semakin banyak dividen yang akan dibayarkan kepada para pemegang saham, maka semakin kecil pula laba yang akan ditahan, dan jika semakin kecil dividen yang akan dibayarkan kepada para pemegang saham, maka semakin besar pula laba yang akan ditahan oleh perusahaan. Kebijakan tersebut akan melibatkan dua pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda, yaitu pihak pertama para pemegang saham, dan pihak kedua perusahaan itu sendiri. Penelitian terdahulu yang berhubungan dengan variabel kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan adalah Palupi & Hendiarto (2018) dan Rehman (2016) yang menjelaskan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya, penelitian lain Siregar et al., (2019) beserta Amaliyah & Herwiyanti (2020) menjelaskan kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain kebijakan dividen, ada faktor lain yang memengaruhi nilai perusahaan yaitu likuiditas. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban atau utang yang dibayar dengan harta lancar dari perusahaan

tersebut (Taniman & Jonnardi, 2020). Likuiditas menjadi perhatian serius bagi perusahaan karena likuiditas memainkan peran penting dalam kesuksesan suatu perusahaan. Perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik maka perusahaan tersebut dianggap memiliki kinerja yang baik oleh investor, maka karena itu investor akan berminat untuk menanamkan modalnya kepada perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik. Penelitian terdahulu yang memiliki hubungan variabel likuiditas terhadap nilai perusahaan adalah Chasanah (2018) dan Jayanti (2018) menjelaskan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya, penelitian lain Lumoly et al., (2018) beserta Oktrima (2017) menjelaskan bahwa likuiditas tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain itu yang memengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas menjelaskan besarnya kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh keuntungan dan mengukur tingkat efisiensi operasional serta efisiensi dalam menggunakan harta yang dimiliki oleh perusahaan (Nauli et al., 2021). Profitabilitas perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari aktivitas yang dilakukan pada periode akuntansi, dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi perusahaan yang memperoleh laba yang besar, maka dapat dikatakan berhasil atau memiliki kinerja yang baik. Sebaliknya, jika laba yang diperoleh perusahaan relatif kecil atau menurun dari periode sebelumnya, maka dapat dikatakan perusahaan kurang berhasil atau memiliki kinerja kurang baik. Penelitian terdahulu yang memiliki hubungan variabel profitabilitas terhadap nilai perusahaan adalah Siregar et al.,

(2019) dan Chasanah (2018) yang menjelaskan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya, penelitian lain Oktrima (2017) beserta Thaib & Dewantoro (2017) menjelaskan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini penting dilakukan karena untuk memberikan gambaran mengenai keadaan perusahaan kepada investor dalam mengambil keputusan dan saat ini sektor *property* dan *real estate* menjadi subjek penelitian karena fenomena menunjukkan nilai perusahaan cenderung mengalami penurunan pada tahun 2015-2019. Adanya *gap* penelitian terdahulu yang menjelaskan hasil penelitian yang bervariasi, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, Likuiditas, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate*”**.

1.2 Perumusan Masalah

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menguji pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

2. Bagi Investor

Dengan adanya penelitian, diharapkan dapat memberikan wacana baru dalam mempertimbangkan aspek-aspek yang perlu diperhitungkan dalam investasi.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan tentang struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya yang mengambil topik sejenis.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan penelitian ini untuk memberikan gambaran yang berisi penjelasan informasi secara singkat. Berikut sistematika penelitian ini:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah penelitian tentang nilai perusahaan, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan menjelaskan tentang penelitian terdahulu terhadap nilai perusahaan yang dapat dijadikan sebagai rujukan penelitian, landasan teori yang terkait dengan masalah yang sedang diteliti.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang terdiri dari rencana penelitian terhadap nilai perusahaan, batasan penelitian, identifikasi variabel, pengukuran variabel yang terdiri atas variabel independen yaitu struktur modal ukuran perusahaan, kebijakan dividen, likuiditas dan profitabilitas, sedangkan nilai perusahaan sebagai variabel dependen; populasi, sampel, teknik pengambilan sampel, metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : PEMBAHASAN

Pada bab ini akan menjelaskan tentang gambaran subjek penelitian, analisis data, dan pembahasan pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini akan menjelaskan tentang kesimpulan, keterbatasan dan saran penelitian pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.