

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 LATAR BELAKANG**

Saat ini perkembangan pada perusahaan properti, real estate dan building construction semakin banyak sehingga persaingan sangat tajam.

Manajer keuangan sangat diharapkan oleh perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

Pentingnya struktur modal bagi perusahaan jika struktur modal perusahaan mengalami masalah bisa menimbulkan biaya dan berakibat perusahaan menjadi tidak efisien (Yanti dan Damayanti, 2019).

Perusahaan mempunyai likuiditas yang baik diukur dari rasio lancarnya untuk memenuhi kewajiban jangka pendek.

Banyaknya saham yang tersebar dinilai dari ukuran perusahaan besar atau kecil. Untuk memenuhi kebutuhan dananya, perusahaan besar lebih berani mengeluarkan saham baru.

Kebijakan hutang memiliki kaitan dengan nilai perusahaan.

Profitabilitas menunjukkan tingkat keuntungan perusahaan yang dikelola dengan baik, semakin tinggi profitabilitas maka nilai perusahaan akan meningkat dengan sendirinya begitu juga perusahaan yang memiliki profitabilitas yang rendah maka nilai perusahaan akan menurun.

Dari uraian ini dapat disajikan fenomena penelitian pada Tabel I.1 sebagai berikut :

**Tabel 1.1**  
**Ekuitas, Aktiva Lancar, Total Aktiva, Total Hutang, Laba Bersih Setelah Pajak dan Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019**  
**(Dalam Jutaan Rupiah)**

No	Kode Emiten	Tahun	Ekuitas	Aktiva Lancar	Total Aktiva	Total Hutang	Laba Bersih Setelah Pajak	Harga Saham
1	APLN	2016	9.970.762	8.173.958	25.711.953	15.741.190	939.737	210
		2017	11.496.977	9.432.973	28.790.116	17.293.138	1.882.581	210
		2018	12.207.553	8.275.422	29.583.829	17.376.276	193.730	152
		2019	12.835.945	8.170.838	29.460.345	16.624.399	120.811	176
2	ASRI	2016	7.187.845	3.082.309	20.186.130	12.998.285	520.649	352
		2017	8.572.691	2.317.958	20.728.430	12.155.738	1.385.189	356
		2018	9.551.357	1.449.848	20.890.925	11.339.568	970.586	312
		2019	10.562.219	2.521.030	21.894.272	11.332.052	1.012.947	238
3	DUTI	2016	7.792.913	4.131.536	9.692.217	1.899.304	840.650	6.000
		2017	8.334.861	4.449.119	10.575.681	2.240.819	648.646	5.400
		2018	9.414.918	5.665.261	12.642.895	3.227.976	1.126.657	4.390
		2019	10.590.770	6.724.985	13.788.227	3.197.457	1.289.962	5.000

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2020)

Dari Tabel di atas menunjukkan Agung Podomoro Land Tbk di tahun 2018 memiliki ekuitas sebesar Rp 12.207.553.000.000 meningkat daripada tahun 2017 sedangkan harga saham di tahun 2018 sebesar Rp 152 menurun dari tahun 2017. Hal ini tidak sesuai dengan pendapat ahli menyatakan struktur modal meningkat tidak menaikkan harga saham (Lailia dan Suhermin,2017).

Aktiva lancar di tahun 2018 sebesar Rp 8.275.422.000.000 menurun daripadatahun 2017 sedangkan harga saham di tahun 2018 sebesar Rp 152 menurun dari tahun 2017. Hal ini tidak sesuai dengan pendapat ahli menyatakan likuiditas meningkat dengan harga saham naik (Septriana dan Mahaeswari,2019:112).

Alam Sutera Reality Tbk memiliki total aktiva di tahun 2018 sebesar Rp 20.890.925.564.000 meningkat dari pada tahun 2017 dengan harga saham di tahun 2018 sebesar Rp 312 menurun dari pada tahun 2017. Hal ini tidak sesuai dengan pendapat ahli menyatakan ukuran perusahaan yang tinggi dapat menaikkan harga saham (Arifiantodan Chabachib,2016:3).

Total hutang di tahun 2018 sebesar Rp 11.339.568.456.000 menurun dari pada tahun 2017 dengan harga saham di tahun 2018 sebesar Rp 312 menurun dari pada tahun 2017. Hal ini tidak sesuai dengan pendapat ahli menyatakan kebijakan hutang menurun menyebabkan harga saham naik

(Pratiwi,Tommy, &Tumiwa,2017:2).

Duta Pertiwi Tbk memiliki laba bersih setelah pajak di tahun 2018 sebesar Rp 1.126.657. 230.110 meningkat daripada tahun 2017 dengan harga saham di tahun 2018 sebesar Rp 4.390 menurun daripada tahun 2017. Hal ini tidak sesuai dengan pendapat ahli menyatakan profitabilitas yang tinggi mengakibatkan naiknya harga saham (Horne dan Wachowicz Jr, 2012:154).

## **1.2 TINJAUAN PUSTAKA**

### **1.2.1 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan**

Permatasari dan Azizah (2018:102) Perusahaan yang mampu menetapkan struktur modal yang optimal disebabkan oleh pemenuhan kebutuhan pendanaan yang kecil.

Permana dan Rahyuda (2019:1580) Penurunan harga saham yang bersangkutan dipengaruhi oleh peningkatan besarnya DER maka akan semakin kecil laba yang akan dibagikan kepada pemegang saham. Pengelolaan solvabilitas dapat menjadi suatu acuan penting dalam operasional perusahaan yang dapat meningkatkan ataupun menurunkan nilai perusahaan.

Pamungkas dan Puspaningsih (2013:159) semakin tinggi hutang dan besarnya keputusan pendanaan dilakukan oleh perusahaan Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan

Lumoly, Murni dan Untu (2018:1109) Semakin likuid perusahaan dengan aktiva lancar yang dimilikinya.

Sudiani dan Darmyanti (2016:4551) likuiditas yang semakin meningkat maka nilai perusahaan tinggi dan sebaliknya jika rendah likuiditas maka nilai perusahaan pun rendah.

### **1.2.2 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan**

Pamungkas dan Puspaningsih (2013:159) Ukuran perusahaan yang semakin besar , maka masyarakat semakin mengenal dan mudahnya untuk mendapatkan informasi untuk membantu peningkatan nilai perusahaan.

Dwiastuti dan Dillak (2019:138) Besarnya total asset dimiliki perusahaan, maka pihak perusahaannya semakin bebas mempergunakan aset perusahaan tersebut.

### **1.2.3 Pengaruh Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan**

Ramadhan, Husnatarina dan Angela (2018:68) Semakin bagus kebijakan hutang suatu perusahaan.

Pertiwi, Tommy dan Tumiwa (2016:1370) Proporsi hutang perusahaan apabila semakin tinggi pada tingkat tertentu akan tinggi juga nilai perusahaan tersebut dan kebalikannya.

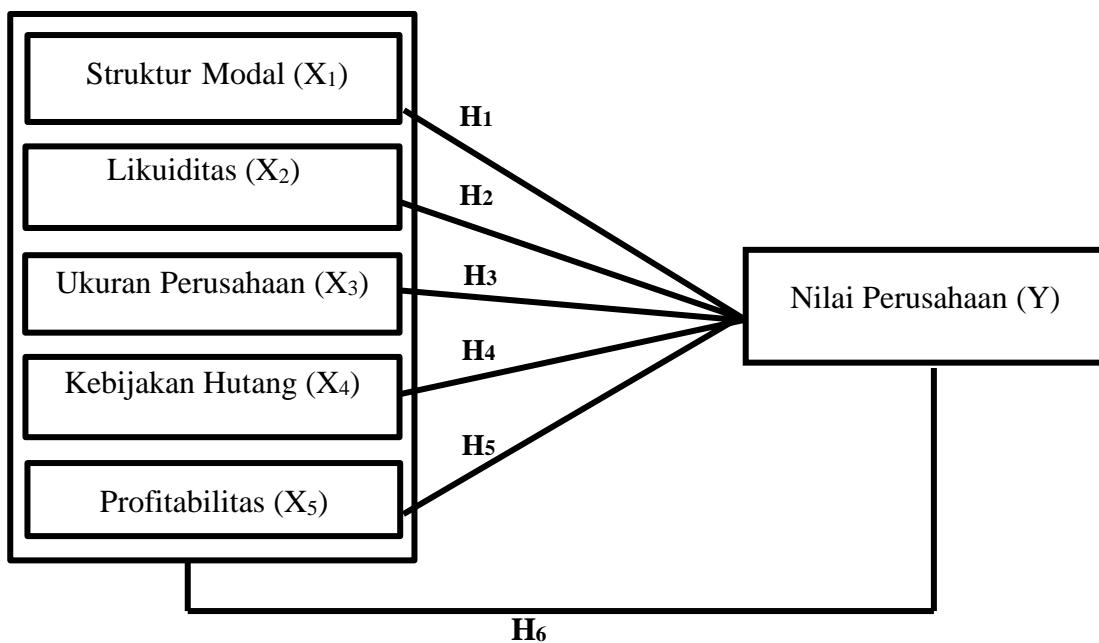
Apriliyanti, Hermi dan Herawaty (2019:205) penggunaan hutang yang tepat akan mengurangi biaya pajak perusahaan. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Palupi dan Hendiarto (2018:178) Semakin baik pertumbuhan profitabilitas prospek perusahaan.

Yanti dan Darmayanti (2019:2300) Meningkatkan laba dan memaksimumkan nilai perusahaan, karena semakin tinggi profitabilitas suatu perusahaan.

### **1.3 KERANGKA KONSEPTUAL**

Berdasarkan struktur yang dapat diilustrasikan kerangka konseptual yang dapat dilihat pada gambar 1:



**Gambar 1. Kerangka konseptual**

## **1.4 HIPOTESIS PENELITIAN**

Berdasarkan kerangka konseptual yang telah diuraikan diatas, maka hipotesis dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- H<sub>1</sub> : Struktur modal berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, real estate dan building construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H<sub>2</sub> : Likuiditas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan building construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H<sub>3</sub> : Ukuran perusahaan berpengaruh secara parsial nilai pada perusahaan properti dan building construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H<sub>4</sub> : Kebijakan hutang berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan building construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H<sub>5</sub> : Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan building construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H<sub>6</sub> : Struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan, kebijakan hutang dan profitabilitas berpengaruh simultan pada perusahaan semua properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.