

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Saat ini perkembangan perusahaan properti, *real estate* dan *building construction* semakin banyak sehingga persaingan sangat tajam. Di awal tahun 2019 pengisian pertumbuhan saham properti hingga 7,37% tahun 2019. PT. PP Properti Tbk (PPRO) membidik marketing sales sekitar Rp 3,8 triliun di tahun 2019 (www.kontan.co.id).

Kelesuan pasar dihadapi properti setelah tiga tahun belakangan menghadapi kelemahan pasar. Investor berhati-hati dan jerih untuk memilih emiten menjadi sasaran investasinya khususnya sektor properti (www.m.bisnis.com).

Saham bernilai tinggi menandai nilai perusahaannya tinggi. Manajer keuangannya bertindak memaksimalkan nilai perusahaan kemudian tercapainya kemakmuran pemegang sahamnya. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan seperti struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan, kebijakan hutang dan profitabilitas.

Pentingnya struktur modal dalam perusahaan dapat menimbulkan biaya dan berdampak ketidakefisien (Yanti dan Damayanti, 2019). Efektifnya struktur modal ini menciptakan keuangan perusahaan kuat dan stabil. Tingginya struktur modal menghasilkan nilai perusahaan tinggi juga.

Perusahaan mempunyai likuiditas yang baik diukur dari rasio lancarnya berguna membayar hutang lancarnya dengan segala aktiva lancarnya. Tingginya likuiditas ini mampu menaikkan nilai perusahaan.

Perusahaan berukuran besar maupun kecil terlihat dari banyaknya saham tersebar. Perusahaan besar ini memiliki saham baru terbanyak dikeluarkan guna memenuhi dananya. Tingginya nilai perusahaan dimiliki perusahaan besar daripada perusahaan kecil.

Kebijakan hutang sebagai alternatif kegiatan pendanaan perusahaan menjual sahamnya. Kebijakan hutang memiliki kaitan dengan nilai perusahaan dimana adanya hutang yang tinggi dapat menurunkan harga saham 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 (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 daripada tahun 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 daripada tahun 2017 dengan harga saham di tahun 2018 sebesar Rp 312 menurun daripada 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 daripada tahun 2017 dengan harga saham di tahun 2018 sebesar Rp 312 menurun daripada 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).

Adapun penjelasan di atas ini mendorong peneliti melakukan penelitian berjudul “Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan properti, real estate dan building construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019”.

1.2 TINJAUAN PUSTAKA

1.2.1 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan

Permatasari dan Azizah (2018:102) dana terpenuhi tidak sedikit ini mendorong penetapan keoptimalan struktur modal dan meningkatkan nilai perusahaan tersebut.

Permana dan Rahyuda (2019:1580) DER tinggi berdampak pembagian laba kecil sehingga terjadi penurunan harga saham. Solvabilitas ini sebagai acuan peningkatan maupun penurunan nilai perusahaan.

Pamungkas dan Puspaningsih (2013:159) pendanaan hutang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan.

1.2.2 Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan

Lumoly, Murni dan Untu (2018:1109) kelikuidan aktiva lancarnya dapat meningkatkan nilai perusahaan sehingga kreditur memberikan kepercayaan pada dananya.

Sudiani dan Darmyanti (2016:4551) likuiditas tinggi mendorong peningkatan nilai perusahaan demikian sebaliknya likuiditas rendah mendorong penurunan nilai perusahaan.

Septriana dan Mahaeswari (2019:112) likuiditas tinggi memberikan sinyal positif dalam menghasilkan kinerja baik sehingga tercipta peningkatan harga saham diikuti kenaikan nilai perusahaannya.

1.2.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Pamungkas dan Puspaningsih (2013:159) perusahaan besar lebih dikenal dan kemudahan mendapatkan informasinya sehingga terjadi peningkatan nilai perusahaan.

Dwiastuti dan Dillak (2019:138) perusahaan besar memiliki aset banyak dan terjadi peningkatan nilai perusahaan lebih mudah. Tingginya ukuran perusahaan dapat mendorong peningkatan nilai perusahaan.

Apriliyanti, Hermi dan Herawaty (2019:209) perusahaan besar memiliki kemampuan investasi tinggi dapat mendorong peningkatan nilai perusahaan.

1.2.4 Pengaruh Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan

Ramadhan, Husnatarina dan Angela (2018:68) kebijakan hutang baik dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Pertiwi, Tommy dan Tumiwa (2016:1370) tingginya proporsi hutang dapat mengakibatkan kenaikan nilai perusahaan namun hutang melewati batas yang ditetapkan sehingga terjadi penurunan nilai perusahaan.

Apriliyanti, Hermi dan Herawaty (2019:205) penggunaan hutang yang tepat akan mengurangi biaya pajak. Tingginya biaya hutang dapat mengurangi pajak yang dibayarkan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

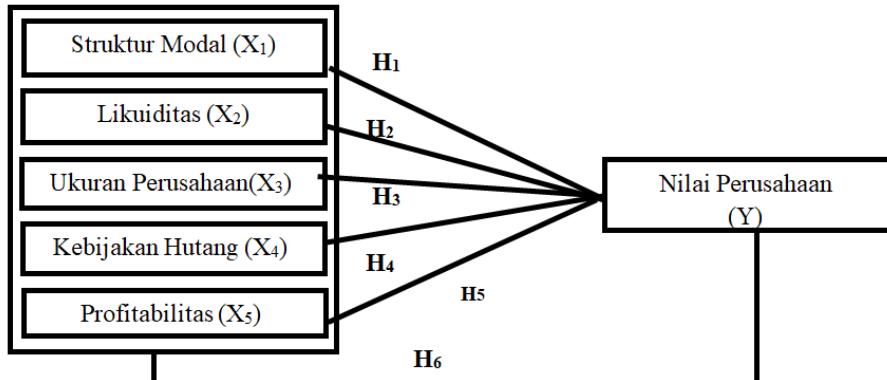
1.2.5 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Palupi dan Hendiarto (2018:178) profitabilitasnya bertumbuh baik dapat meningkatkan nilai perusahaan ke depannya.

Yanti dan Darmayanti (2019:2300) Meningkatkan laba dan memaksimumkan nilai perusahaan, karena semakin tinggi profitabilitas suatu perusahaan. Normayanti (2017:377) Tingginya laba perusahaan dapat mengakibatkan harga saham tinggi dan secara langsung terjadi peningkatan nilai perusahaan.

1.3 KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka konseptual ini dapat digambarkan berikut ini :



Gambar 1. Kerangka konseptual

1.4 HIPOTESIS PENELITIAN

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

- H₁: 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.
- H₂: Likuiditas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H₃: Ukuran perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H₄: Kebijakan hutang berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H₅: Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.
- H₆: Struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan, kebijakan hutang dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019.