

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Persaingan bisnis antar perusahaan saat ini tidak terlepas dari pengaruh berkembangnya dinamika ekonomi, sosial politik, serta kemajuan teknologi. Setiap perusahaan harus mampu konsisten memelihara atau bahkan semakin meningkatkan kinerjanya agar perusahaan mampu bersaing. Perusahaan membutuhkan dana yang lebih untuk memperluas bisnisnya. Hal ini menjadi salah satu faktor perusahaan untuk masuk ke bursa efek (*go public*) dan melakukan penjualan saham ataupun mengeluarkan obligasi demi memperoleh dana dari para investor yang nantinya akan dimanfaatkan untuk pengembangan bisnis (Hartono,2010).

Bisnis *property* dan *real estate* adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*) persaingan yang ketat persisten dan kompleks. Kenaikan harga *property* disebabkan karena tanah yang cenderung naik dan *supply* tanah bersifat bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan lain-lain. Selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga *property* tersebut dan dengan keuntungan yang di perolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki nilai perusahaan, yang sehingga akan mempengaruhi harga saham.

Pertumbuhan sektor *property dan real estate* tentu saja akan tetap menarik minat para investor dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung terus meningkat, penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan selalu bertambah besar seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, serta bertambahnya kebutuhan manusia setiap tahunnya. Pertumbuhan *property dan real estate* di Indonesia didukung pula oleh para emiten di BEI yang bersifat likuid.

Pertumbuhan industri *property* dilain sisi dipengaruhi oleh beberapa faktor, di kuartal ketika tahun 2016, sebagian produk *property* di wilayah jabodatabek mengalami permintaan yang lebih rendah, hanya lahan industri yang menikmati peningkatan yang signifikan. Tahun 2009-2013 lalu, penjualan akan tanah, rumah apartemen, dan lahan di Indonesia menyebabkan sektor *property* mengalami kenaikan yang tidak terkendali dan sudah terindikasi kemahalan (*Over Value*). Industri *property* nasional juga turut mendapatkan imbas atas terjadinya perlambatan pertumbuhan ekonomi dunia. Hal ini dirasakan paska melemahnya penjualan *property* selama tiga tahun terakhir, seiring dengan pergerakan sektor *property* yang dipengaruhi oleh beberapa faktor di antaranya harga komoditas yang lesu dan terjadinya perlambatan ekonomi dunia (Detik Finance, 2017). Tahun 2017 pengembang tidak bisa menaikkan harga dengan terlalu tinggi karena penjualan sudah mengalami hambatan. Ini akan berdampak tidak bagus pada kinerja perusahaan *property* dalam memperoleh keuntungan atau laba. Penjualan apartemen pada kuartal I 2018 cukup stabil dibandingkan dengan kuartal

sebelumnya yaitu kuartal IV-2017, tingkat penjualan rata-rata mengalami kenaikan menjadi 64% (<https://properti.kompas.com>).

Penduduk Indonesia dengan jumlah 262 juta jiwa. Laporan tersebut didapat dari hasil laporan Bappenas, kemudian pada tahun 2020 hampir 271 jiwa yang semakin bertambah. Tahun 2035 akan mengalami peningkatan secara terus menerus.



Pada periode 2010-2015, laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,38 % kemudian turun menjadi 1,19 % pada periode 2015-2020. Adanya penurunan pada 2030-2035 bisa diperkirakan menjadi 0,62% pada era puncak demografi. Setidaknya jumlah penduduk dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan. Dengan demikian, angka kebutuhan rumah pun akan terus meningkat setiap tahunnya. Data di atas merupakan data pertumbuhan penduduk berdasarkan

databoks.co.id . Potensi berikutnya, yaitu diakibatkan ekspansi pembangunan lahan kosong .

Ekspansi tersebut dapat berupa ekspansi daratan ke wilayah sawah, kebun atau hutan, maupun ekspansi ke laut lewat proyek reklamasi. Ekspansi terjadi karena pertumbuhan penduduk dari hari ke hari selalu mengalami peningkatan, maka akan selalu ada ruang untuk diekspansi, yang harus dilakukan oleh pemerintah untuk saat ini adalah meningkatkan daya beli masyarakat. Sehingga, rumah yang telah dibangun pengembang dapat terserap. Pemerintah telah mencanangkan program nasional sejuta rumah setiap tahunnya.

Pertumbuhan sub sektor property dan real estate dapat di bagi menjadi 3 fase yaitu sebagai berikut :

1. ***The Best Moment Property***

Jika kita *flash back*, pertumbuhan sektor property berhasil mencapai puncaknya di tahun 2011-2013. Tahun tersebut menjadi masa yang menguntungkan bagi para pelaku usaha di sektor property. Tidak hanya property di perkotaan saja, namun property di berbagai daerah pun mampu mendulang keuntungan. Keuntungan itu tidak terlepas dari sejumlah hal, pertama adalah penduduk Indonesia mengalami peningkatan pendapatan yang cukup signifikan dari tahun 2011-2013. Hal itu, turut mendorong peningkatan pendapatan masyarakat yang naik status ke *middle income*, termasuk di dalamnya Indonesia.

Di tahun tersebut, GDP per kapita untuk Indonesia pertama kalinya menembus > USD 3000/ tahun. Dengan munculnya sejumlah penduduk kelas menengah, daya beli masyarakat pun meningkat cukup signifikan, sehingga

mendorong sektor property juga ikut bertumbuh. Kedua, tingkat pertumbuhan ekonomi cukup tinggi sekitar 6,8%. Tingkat pertumbuhan ekonomi Indonesia di saat itu cukup tinggi termasuk jika dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi di tahun 2018 yang sebesar 5,2%. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi sangat mempengaruhi sektor property pada saat itu, dengan semakin meningkatnya permintaan pasar terhadap kebutuhan property.

Ketiga, nilai tukar Rupiah pun pada saat itu masih stabil di Rp 9.000 sampai Rp 10.000. Penguatan Rupiah pada saat itu menjadi keuntungan tersendiri bagi sektor property. Dengan nilai tukar Rupiah yang stabil, para pelaku bisnis juga memperoleh kepastian dalam usahanya, sehingga lebih berani untuk mengambil keputusan dalam mengambil *property*.

2. *Slow Down Phase of Property*

Sayang puncak kejayaan sektor *property* mulai memudar. Sekitar tahun 2014-2016, secara perlahan sektor *property* mengalami penurunan, mulai dari pengetatan kredit *property*, dan kebijakan pemerintah mengeluarkan rasio *loan to value/LTV* yang tinggi, sehingga membuat para pelaku *property* terutama para spekulan harus ekstra berhati-hati. LTV diketatkan maksimal 70%, saat pemberian kredit. Sehingga pembeli harus memberi *down payment* atau dp minimal 30% dari harga rumah. Tentunya itu cukup memberatkan bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat yang baru membeli rumah pertama.

Penurunan sektor *property* juga semakin tertekan karena pertumbuhan ekonomi yang terus menurun, hingga mencapai pertumbuhan ekonomi terendah 4,8% di tahun 2015. Selain itu, nilai tukar rupiah melemah dari Rp 11.000/ USD

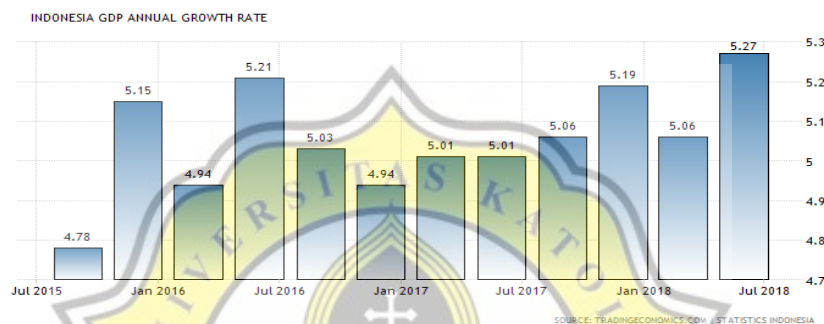
ke Rp 14.000/USD. Hal-hal tersebut membuat pertumbuhan sektor *property* cukup flat, sebagai imbas dari berlakunya pengetatan kredit *property* / LTV pada saat itu. Kendati begitu, harga *property* secara umum masih mengalami kenaikan meskipun tidak setajam harga *property* di tahun 2012-2013.

3. *Recovery Phase of Property*

Setelah 2015, pertumbuhan ekonomi mulai berangsur pulih. Namun tampaknya tahun 2017-2018 menjadi momentum pemulihan sektor *property*. Terdorong oleh sejumlah hal yang juga kembali pulih. Pertama, kebijakan pemerintah yang melonggarkan kredit *property* / LTV, hasilnya pun industri perbankan memiliki kewenangan mengatur jumlah kredit *property* / LTV. Bersamaan pelonggaran LTV itu, juga di cantumkan *Down Payment* / DP nya sebagai berikut : untuk rumah pertama sebesar 15%, rumah kedua sebesar 20%, dan untuk rumah ketiga sebesar 25%. Pada penelitian ini menggunakan LTV bukan STV karena berhubungan dengan pola penelitian jangka Panjang.

Kedua, pulihnya sektor *property* juga terdorong oleh pengurangan pajak PPh 22 dan PPnBM. Pasalnya kedua pajak tersebut akan dihapuskan, namun akhirnya pemerintah justru mengubah *threshold* / batas bawah harga rumah mewah yang akan dikenakan PPnBM. Sehingga kini objek PPh 22 menjadi 5% untuk rumah yang harga jualnya lebih dari Rp 5 miliar, dan juga harga jual apartemen lebih dari Rp 5 miliar. Sedangkan PPnBM berlaku untuk rumah dan *townhouse* dengan harga jual lebih dari Rp 20 miliar. Adapun untuk apartemen dengan harga jual minimal Rp 10 miliar.

Ketiga, sektor property juga mendapatkan dorongan dari sektor infrastruktur. Di mana pembangunan infrastruktur dalam 4 tahun terakhir ini sangat masif. Pasalnya pembangunan infrastruktur menjadi salah satu kunci siklus industri property. Mengingat saat ini sudah banyak property yang dibangun dengan menawarkan berbagai kemudahan akses yang strategis. Tentunya itu sebuah hasil dari pembangunan infrastruktur.



Sumber: www.sahamok.com

Grafik 1.2. GDP / Produk Domestik Bruto

Pertumbuhan ekonomi saat ini cenderung stabil kisaran 5,2% - 5,3%. Meskipun belum tinggi di tahun 2011 lalu (6,8%), namun cukup mengindikasikan bahwa kondisi Indonesia kini sedang dalam perekonomian yang membaik. Angka ini juga sudah jauh lebih baik ketimbang pertumbuhan ekonomi sebesar 4,8% di tahun 2015 yang lalu.

Demikian halnya dengan GDP / Income per kapita, di mana ketika tahun 2011 yang lalu menembus USD 3000 / tahun, saat ini terus bertumbuh dan sudah mencapai kisaran > USD 4.000 / tahun. Dengan pendapatan per kapita yang lebih besar, diharapkan akan semakin mendorong keberanian masyarakat untuk berinvestasi di *property*. Peluang pertumbuhan sektor *property* di 2019, juga masih tercover dengan adanya kebijakan BI yang memberikan kelonggaran aturan

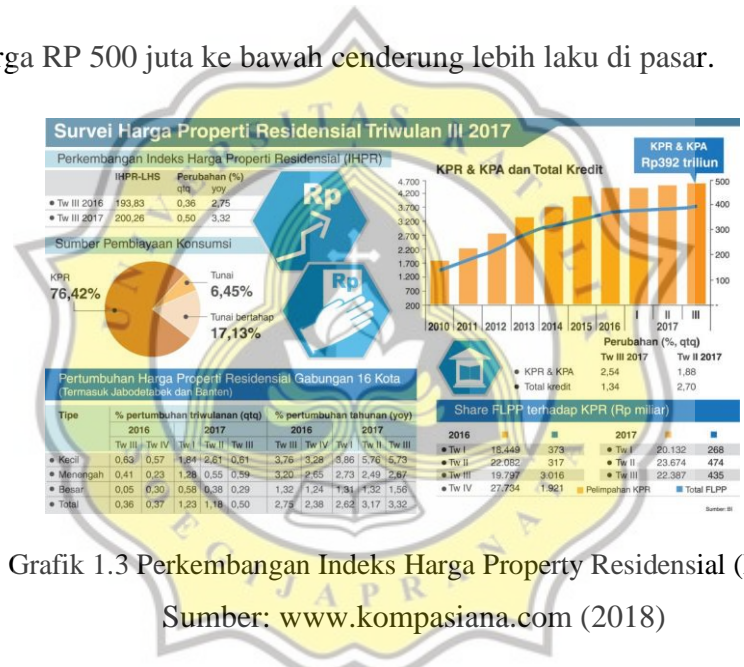
rasio LTV. Kebijakan tersebut resmi berlaku terhitung 1 Agustus 2018, dan mengutamakan perlindungan konsumen. Adapun kriteria pelanggaran rasio LTV adalah pertama, pelanggaran rasio LTV untuk kredit property dan rasio FTV untuk (*financing to value*) untuk pembiayaan property. Kedua, pelanggaran jumlah fasilitas kredit atau pembiayaan melalui mekanisme *indent*. Ketiga, penyesuaian pengaturan tahapan dan besaran pencairan kredit atau pembiayaan.

Pelanggaran rasio LTV ini bisa mendorong kembali daya beli masyarakat terhadap *property*. Hal ini yang semakin menguatkan peluang sektor *property* di tahun 2019. Apalagi dengan kondisi pengetatan ekonomi, di mana BI tetap mempertahankan suku bunga acuannya di 6,0%. Selain itu, BI juga mempertahankan suku bunga deposit *facility* di 5,25% dan juga suku bunga landing *facility* sebesar 6,75%.

Seiring dengan berlakunya kebijakan pelanggaran rasio LTV, nilai *Down Payment* / DP yang harus dibayarkan oleh nasabah / konsumen lebih rendah. Rincian penurunan *Down Payment* ini sudah tertulis di atas. Pembangunan infrastruktur adalah kunci untuk pertumbuhan sektor *property* di 2019. Sejumlah proyek infrastruktur yang telah dibangun secara masif selama beberapa tahun ini, diharapkan berpengaruh positif untuk sektor *property* di tahun 2019, sejumlah pembangunan infrastruktur tersebut akan semakin mempermudah konektivitas masyarakat, dari satu tempat ke tempat lain dengan waktu tempuh yang lebih cepat. Sejumlah bank masih mempertahankan kredit murah, bahwa BI menaikkan suku bunga acuan dari 4,25% menjadi 6,0% sepanjang tahun 2018. Kenaikan suku bunga acuan tersebut memungkinkan perbankan juga menaikkan suku bunga

kreditnya. Apalagi kenaikan suku bunga acuan BI itu membuat bank juga harus menaikkan bunga deposito. Namun faktanya, sejumlah bank masih tetap mempertahankan suku bunga kredit (termasuk KPR) murah.

Dengan sektor property di tahun 2019 terbantu oleh perbankan diharapkan sektor property akan segera bangkit. Bank di harapkan yang ikut menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan harga yang terjangkau. Mayoritas KPR tidak hanya untuk kalangan menengah ke atas, melainkan juga kisaran harga RP 500 juta ke bawah cenderung lebih laku di pasar.



Grafik 1.3 Perkembangan Indeks Harga Property Residensial (IHPR)

Sumber: www.kompasiana.com (2018)

Perusahaan sebagai salah satu bentuk organisasi, memiliki tujuan umum di dirikannya perusahaan yaitu mendapatkan keuntungan dengan cara memaksimalkan sumber daya yang dimilikinya, serta sebagaimana perusahaan dapat memanfaatkan dan mengelola modal, utang dan aset yang dimilikinya. Tujuan utama dari perusahaan yang sudah go public diantaranya adalah membuka akses perusahaan terhadap sarana pendanaan jangka panjang, meningkatkan nilai perusahaan, meningkatkan image perusahaan, menumbuhkan loyalitas karyawan

perusahaan, kemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usaha, serta mendapatkan keringanan pajak dari pemerintah (<https://gopublic.idx.co.id/>). Dalam hal ini perlu adanya manajemen keuangan perusahaan, karena fungsi manajemen keuangan itu sendiri yaitu memaksimalkan kemakmuran para pemilik perusahaan atau para pemegang saham. Jika perusahaan dapat memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya, serta dapat memanfaatkan dan mengelola modal, utang dan aset yang dimilikinya secara maksimal maka hal ini perusahaan kemungkinan besar mendapat keuntungan yang besar, sehingga dapat mempengaruhi nilai perusahaan di mata pemodal maupun investor. Nilai perusahaan akan meningkat apabila harga saham meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham (Suharli,2006).

Dalam garis-garis besar haluan negara, ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang semakin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan, minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, dan serasi.

Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi nilai pemegang saham, apabila peningkatan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Nilai perusahaan dapat dilihat dari perkembangan harga saham perusahaan di pasar saham (Sulasmiyati, et.al,2015). Harga saham yang tinggi berdampak positif terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang baik menjadi prospek perusahaan yang positif di masa depan. Bagi perusahaan yang belum *go public* nilai perusahaan merupakan sejumlah biaya yang bersedia dikeluarkan oleh calon pembeli jika perusahaan dijual, sedangkan bagi perusahaan yang sudah *go public* nilai perusahaan dapat dilihat dari besarnya nilai saham yang ada di pasar modal (Husnan dalam Nuzula, et.al,al, 2014). Nilai saham sendiri didefinisikan sebagai jumlah lembar saham yang dikalikan nilai pasar per lembar saham ditambah nilai hutang, dengan asumsi jika nilai hutang konstan maka secara langsung peningkatan nilai saham akan meningkatkan nilai perusahaan. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu :

- a) Struktur modal.
- b) Likuiditas
- c) Ukuran perusahaan

Struktur modal merupakan perimbangan antara penggunaan modal pinjaman terdiri utang jangka pendek yang bersifat permanen, utang jangka panjang dengan modal sendiri yang terdiri dari saham preferen dan saham biasa (Sjahrial, 2010). Struktur modal perusahaan merupakan bagian dari struktur

keuangan perusahaan yang mengulas tentang cara perusahaan mendanai aktivitasnya struktur modal mengarah kepada pendanaan yang menggunakan utang jangka panjang, saham preferen ataupun modal pemegang saham. Pada hakikatnya struktur modal merupakan kombinasi utang dan ekuitas dalam struktur keuangan jangka panjang perusahaan lebih menggambarkan target komposisi utang dan ekuitas dalam jangka panjang pada suatu perusahaan (Bernstein dan Wild, 1998).

Perusahaan membutuhkan dana dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Dana tersebut berupa dana dari dalam (modal sendiri) dan luar perusahaan. Modal sendiri adalah modal yang berasal dari perusahaan itu sendiri seperti cadangan laba yang berasal dari pemilik seperti modal saham. Modal inilah yang menjadi tanggungan terhadap keseluruhan risiko perusahaan dan dijadikan jaminan bagi kreditur. Sedangkan modal yang berasal dari kreditur (penyandang dana), modal inilah yang merupakan utang bagi perusahaan yang bersangkutan (Riyanto, 2008).

Perusahaan yang belum berstatus perseroan terbatas, berstatus perseroan terbatas, perusahaan tertutup dan terbuka, memiliki kemampuan akses dana yang berbeda. Perusahaan yang berstatus terbuka (*go public*), memiliki akses terhadap sumber pendaan yang lebih luas dengan pertimbangan sahamnya dapat dijual kepada masyarakat luas. Perusahaan yang ingin melakukan kegiatan operasionalnya dapat menggunakan modal sendiri dan modal asing. Apabila perusahaan lebih banyak menggunakan modal sendiri baik investor maupun pemilik dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, hal ini mengindikasikan utang yang rendah, sehingga cenderung akan memberikan insentif yang besar

kepada pemiliknya yang pada akhirnya mendorong tingginya pembayaran hasil investasi, dimana pada ujungnya akan meningkatkan nilai perusahaan dari naiknya harga saham. Sebaliknya apabila perusahaan lebih banyak mendanai kegiatan operasionalnya dari modal asing maka ada kewajiban yang harus dibayar oleh perusahaan beserta bunganya dan biasanya bersifat jangka pendek atau dapat disebut juga sebagai likuiditas. Disinilah kemampuan perusahaan dapat dilihat, apakah perusahaan mampu membayar utang-utangnya dalam jangka pendek (*liquid*). Perusahaan dengan struktur modal yang tidak baik dan utang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat kepada perusahaan sehingga perlu diusahakan suatu keseimbangan yang optimal dalam menggunakan kedua sumber tersebut sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan.

Long Term Debt To Equity Ratio (LTDER) dapat memberikan gambaran mengenai struktur modal yang dimiliki oleh perusahaan sehingga dapat diketahui tingkat risiko tak terbayarkan suatu utang. *Long Term Debt to Equity Ratio* (LTDER) juga menunjukkan tingkat utang perusahaan. Perusahaan dengan hutang yang besar mempunyai biaya utang yang besar pula. Hal tersebut menjadi beban bagi perusahaan yang dapat menurunkan tingkat kepercayaan investor sehingga hal ini dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Struktur modal yang optimal diperlukan dalam mengelola perusahaan guna mendapatkan keuntungan yang maksimal sehingga memaksimalkan nilai perusahaan.

LTDER menunjukkan presentase modal sendiri (Prabansari dan Kusuma, 2005) yang dijadikan jaminan hutang jangka panjang yang dihitung dengan membandingkan antara hutang jangka panjang dapat menurunkan biaya

perusahaan karena buata atas hutang dapat meningkatkan laba perusahaan karena adanya pengurangan pajak perusahaan dan biaya modal perusahaan yang rendah akan berpengaruh pada harga saham perusahaan dan akhirnya akan memberikan dampak pada nilai perusahaan.

Likuiditas merupakan suatu kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Likuiditas sangat oenting bagi suatu perusahaan dikarenakan berkaitan dengan mengubah aktiva menjadi kas. Rasio likuiditas menunjukkan kemmapuan untuk membayar kewajiban finansial jangka pendek tepat pada waktunya (Sartono, 2008:116). Jadi dengan melihat likuiditas suatu perusahaan dan pihak kreditur juga dapat menilai baik buruknya perusahaan tersebut. Jika perusahaan tidak mampu atau mengalami keterlambatan dalam membayar utang, hal ini akan mengakibatkan nilai perusahaan dimata investor dan peminjam modal kurang baik sehingga mereka akan mempertimbangkan atau ragu-ragu dalam investasi dan meminjamkan modalnya kembali.

Salah satu rasio yang sering digunakan dalam menghitung tingkat likuditas yaitu rasio lancar atau current ratio. Rasio lancar mengukur kemampuan perusahaan memenuhi hutang jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancarnya dan rasio ini digunakan untuk mengetahui kesanggupan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek, karena rasio ini menunjukkan seberapa jauh tuntutan kreditur jangka pendek dipenuhi oleh aktiva yang diperkirakan akan menjadi uang tunai dalam periode yang sama dengan jatuh tempo utang. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Indra Jantana tentang “Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan sektor

Barang Konsumsi Sub-Sektor Rokok di BEI tahun 2007-2011". Menunjukkan bahwa likuiditas (CR) secara positif berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi antara lain oleh tingkat likuiditas (CR). Arah positif disini diartikan bahwa semakin tinggi likuiditas (CR) suatu perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan dinilai dari total aset yang dimiliki perusahaan untuk kegiatan operasinya . semakin besar perusahaan maka semakin besar pula yang dibutuhkan untuk kegiatan operasional perusahaan. Salah satu sumber dana perusahaan berasal dari pihak eksternal atau utang, hal ini akan mempengaruhi kewajiban perusahaan yang akan ditanggung semakin besar pula. Aset yang dijadikan jaminan untuk memperoleh hutang lebih besar nilainya dari pada pengembalian aset yang diterima perusahaan. Sehingga hal tersebut menunjukkan kurang solvabilitasnya antara aset dan hutang pada perusahaan.

Insovable pada perusahaan menimbulkan kekwatiran bagi para investor. Hal tersebut disebabkan oleh tingginya risiko dalam perusahaan sehingga memperbesar potensi terjadinya kebangkrutan (Sulasmiyati, et.al, 2015). Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan dengan arah hubungan positif terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan yang tidak berpengaruh signifikan memiliki makna bahwa ukuran perusahaan bukan merupakan pertimbangan bagi investor dalam berinvestasi.

Hasil penelitian Marchyta (2015) tentang Pengaruh Struktur Modal dan Karakteristik Perusahaan Terhadap Profitabilitas dan Nilai Perusahaan, dimana

hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hutang jangka panjang berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dan total hutang berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Adanya pengaruh hubungan yang positif pada profitabilitas namun tidak adanya hubungan yang signifikan. *Firm growth* sendiri menunjukkan pengaruh tidak signifikan baik terhadap profitabilitas maupun nilai perusahaan, yang mengindikasikan variabel kontrol yang digunakan kurang baik.

Hasil penelitian Hamidy (2015) pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia. Penelitian menunjukkan hasil dimana profitabilitas mampu memediasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, karena hutang akan dapat meningkatkan nilai perusahaan, dan peningkatan nilai perusahaan ini akan lebih besar apabila utang dapat meningkatkan profitabilitas dari perusahaan. Sampel perusahaan yang digunakan sudah menjadi sebuah titik yang optimal pada utang, maka bisa menambah peningkatan sebuah profit pada nilai perusahaan yang lebih tinggi.

Hasil penelitian Ferdiansya (2015) tentang Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dimana hasil analisis dan pembahasan yang diperoleh Profitabilitas (ROI) tidak berpengaruh terhadap DER. Arus kas bebas (FCF) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DER. Risiko bisnis (Brisk) berpengaruh positif dan signifikan terhadap DER. Likuiditas (CR) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DER.

Hasil penelitian Ikhwandarti (2015) tentang Pengaruh Karakteristik Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dan Pengungkapan Informasi Sosial Sebagai Variabel Intervening, hasil penelitian menunjukkan Prosentase kepemilikan manajemen dan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap pengungkapan informasi sosial perusahaan.

Hasil penelitian Meidiawati (2016) tentang Pengaruh *Size*, *Growth*, Profitabilitas, Struktur modal, Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan, hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Marchyta dan Astyti (2015) tentang Pengaruh Struktur Modal dan Karakteristik Perusahaan Terhadap Profitabilitas dan Nilai Perusahaan, dimana hasil penelitian ini menunjukkan adanya hubungan positif dengan nilai perusahaan. Karakteristik perusahaan yang diukur dengan *firmsize* berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas maupun nilai perusahaan, tetapi likuiditas tidak memiliki pengaruh yang signifikan. *Firm growth* menunjukkan sebuah pengaruh yang kurang signifikan pada profitabilitas atau nilai perusahaan.

Berdasarkan beberapa alasan dan penjelasan di atas maka penelitian bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia ?
- 2) Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia ?
- 3) Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia ?

1.3. Tujuan Masalah

Tujuan yang diharapkan dengan adanya penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- 3) Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- 1) Manfaat Bagi Investor

Informasi ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan dan dapat digunakan untuk bahan pertimbangan investor dalam melakukan investasi dan dapat membawa organisasi menjadi lebih baik pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2) Manfaat bagi perusahaan

Informasi ini dapat digunakan sebagai pedoman melakukan kebijakan manajemen untuk memaksimalkan nilai perusahaan, terutama dalam hal kebijakan hutang, struktur kepemilikan dan kebijakan dividen yang diharapkan dapat mengurangi konflik, selain itu juga perusahaan dapat memperbaiki kinerja perusahaan di masa yang akan datang.

3) Manfaat bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam literatur dan bermanfaat bagi peneliti untuk menambah pengetahuan dalam melakukan penelitian yang berhubungan dengan penelitian ini.