

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Saham pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki peran penting sebagai salah satu pilihan dari para investor dalam melakukan investasi di Pasar Modal. Pasar Modal sebagai tempat jual maupun beli saham yang merupakan salah satu tempat berinvestasi bagi para investor. Sekarang ini Pasar Modal banyak mendapat perhatian dari para calon investor muda untuk menanamkan dananya di suatu perusahaan. Beberapa saham *Property* dan *Real Estate* dalam Bursa Efek Indonesia berperan sebagai salah satu pilihan investor dalam melakukan kegiatan investasi (Febiyanti & Anwar, 2022).

Perusahaan *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu kegiatan bisnis yang memberikan tingkat pengembalian yang tinggi serta menjanjikan. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* juga dinilai sebagai salah satu perusahaan yang menguntungkan di Indonesia (Agustin & Anwar, 2021). Berbagai macam instrumen keuangan yang terdapat di pasar modal dapat dimanfaatkan oleh para investor, salah satunya yang diminati adalah investasi saham. *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor properti, *real estate*, dan konstruksi yang terdapat di Bursa Efek Indonesia. Hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya harga tanah maupun bangunan setiap tahunnya dan menghadapi persaingan yang cukup ketat dan berkembang pesat setiap tahunnya (Arosafira & Suwaidi, 2022).

Memaksimalkan suatu perusahaan pada Nilai Perusahaannya sangat penting bagi suatu perusahaan yang dimana bertujuan untuk memakmurkan para anggota pemegang saham di perusahaan tersebut. Nilai Perusahaan disini mencerminkan pada pandangan investor terhadap suatu tingkat keberhasilan perusahaan dalam mendirikan perusahaannya yang dimana sering dikaitkan dengan saham perusahaannya. Ketatnya persaingan dalam dunia bisnis maupun investasi menjadi pemicu yang kuat bagi manajemen perusahaan untuk menampilkan nilai terbaik dari perusahaan yang dipimpinya. Nilai perusahaan yang baik maupun buruk berdampak pada nilai perusahaan (Antika, 2022).

Menurut Putri & Ramadhan (2020) Harga saham dalam pasar modal menjadi cerminan nilai dari suatu perusahaan hal ini merupakan representasi dari bagaimana pengelolaan aset dan langkah-langkah investasi yang dilakukan perusahaan. Pasar modal dapat disebut juga sebagai media yang efektif dalam pembangunan suatu negara. Banyaknya perusahaan dalam suatu industri, serta dilihat dari kondisi perekonomian yang terjadi di Indonesia saat ini telah menciptakan persaingan ketat pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang ada di Indonesia. Perusahaan yang sudah *go public* ikut meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan Nilai Perusahaan. Nilai Perusahaan memiliki peran yang sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang bisa mempengaruhi pemikiran para calon investor terhadap suatu perusahaan (Arsari, 2022).

Perusahaan *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu indikator dalam pertumbuhan ekonomi pada suatu negara, karena Indonesia saat ini telah mengalami kemajuan yang ditunjukkan dengan berbagai upaya pemerintah dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur (Brons, dkk 2022). Meningkatnya perkembangan sektor *Property* dan *Real Estate* menarik minat para investor dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. Perkembangan pada sektor *Property* dan *Real Estate* ini ditandai dengan banyaknya pembangunan perumahan, perhotelan, apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan (Antika, 2022).

Perkembangan pada dunia saat ini mengalami peningkatan yang cukup pesat dan diiringi dengan persaingan pada dunia bisnis atau usaha yang cukup kompetitif. Adapun fenomena mengenai harga saham *property* dan *real estate* di Indonesia yang sering kali terjadi. Peningkatan pada permintaan dan penawaran harga saham terutama pada sektor *property* dan *real estate* sering kali berubah – ubah, hal ini dapat berdampak pada harga saham di pasar modal. Seperti halnya fluktuasi atau harga saham yang bisa naik dan bisa juga turun dialami oleh beberapa perusahaan *property* dan *real estate* dari 2020 – 2021 di Indonesia.

Gambar 1.1 Ringkasan Indeks Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 5 Tahun Terakhir



Sumber: www.investing.com

Berdasarkan gambar 1.1 menunjukkan bahwa ringkasan indeks saham pada perusahaan *property* dan *real estate* mengalami kenaikan dan penurunan yang berubah – ubah setiap tahunnya. Penurunan terbesar terjadi ketika pandemi *Covid – 19* pada pertengahan tahun 2020 yang masuk di Indonesia dan menyebabkan Indonesia mengalami perlambatan pada sektor ekonomi. Keterlambatan tersebut berdampak negatif pada berbagai sektor di Indonesia, tak terkecuali pada sektor *property* dan *real estate*. Sebagian besar dari harga properti seperti rumah dan apartemen mengalami penurunan yang cukup tajam. (www.cbncindonesia.com).

Perusahaan dalam menjalankan operasi bisnisnya tentu saja akan dihadapkan pada nilai perusahaan yang akan mengalami peningkatan maupun penurunan, naik atau turunnya nilai perusahaan dapat disebabkan dari berbagai faktor. Dikutip dari (www.kompas.com) banyak sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan dikarenakan pandemic *Covid – 19* antara lain, Summarecon Agung (SMRA) yang turun 19,9%.

Pakuwon Jati (PWON) juga mengalami penurunan sebesar 10,53% dan Lippo Karawaci (LPKR) juga mengalami penurunan drastis sebesar 11,5%.

Berdasarkan fenomena tersebut penurunan harga saham pada *property* dan *real estate* yang mengalami penurunan drastis pada tahun 2020. Berdasarkan grafik tersebut perusahaan *property* dan *real estate* yang telah terdaftar di bursa efek Indonesia dan mengalami penurunan harga saham yang drastic yaitu Lippo Karawaci (LPKR) sebesar 11,5%. Maka dari itu, perusahaan *property* dan *real estate* yang telah terdaftar di bursa efek Indonesia perlu mendapatkan perhatian khusus, karena dengan adanya penurunan harga saham perusahaan dapat merubah citra atau pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut.

Seiring dengan meningkatnya minat serta pengetahuan masyarakat pada bidang pasar modal, maka bagi investor nilai perusahaan telah menjadi salah satu faktor pertimbangan yang cukup penting. Nilai perusahaan merupakan salah satu indikator kinerja keuangan bagi perusahaan *go public* (Maryam, 2020). Saat ini sudah banyak perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia terutama pada sektor *Property* dan *Real Estate*. Jumlah perusahaan yang cukup banyak akan membuat beberapa investor dihadapkan dengan berbagai pilihan dalam berinvestasi (Lestari, 2022). Oleh karena pengaruh dari nilai suatu perusahaan dapat menjadi pertimbangan bagi para calon investor, investor perlu melihat faktor – faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan seperti faktor

Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Likuiditas, dan Umur Perusahaan.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Struktur Modal dapat menunjukkan perbandingan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan melalui perbandingan kewajiban jangka panjang terhadap modal sendiri (Atmaja, 2020). Struktur Modal bertujuan untuk menyesuaikan sumber dana permanen yang selanjutnya akan digunakan oleh perusahaan dengan harapan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Struktur Modal merupakan salah satu masalah yang sangat penting bagi perusahaan, karena baik dan buruknya struktur modal pada perusahaan akan mempunyai dampak langsung terhadap financial perusahaan. Menurut Amro, dkk (2021) Struktur Modal merupakan pendanaan ekuitas dan hutang dalam suatu perusahaan untuk meningkatkan modal perusahaan atau untuk membiayai aset yang dimiliki. Struktur Modal harus memiliki keseimbangan antara manfaat dan pengorbanan dalam penggunaan instrument hutang untuk pendanaan dalam entitas. Menurut Nurhayati & Kartika (2020) struktur modal merupakan suatu bentuk finansial perusahaan yang bersumber dari modal sendiri dan modal yang bersumber dari hutang yang digunakan untuk pembiayaan perusahaan. Beberapa penelitian terdahulu seperti menurut Syamsuddin & Mas'ud (2021), Amro & Asyik (2021) yang mengungkapkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Menurut Baihaqi, dkk (2021), Antika (2022) yang

menunjukkan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah Profitabilitas. Profitabilitas merupakan ketrampilan suatu perusahaan dalam mencari keuntungan (Amro dan Asyik, 2021). Keuntungan atau laba pada perusahaan berasal dari penjualan dan keputusan investasi yang dilakukan perusahaan. Rasio ini mengukur efektivitas manajemen keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam suatu hubungannya dalam penjualan dan investasi (Dharmaputra, 2020). Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas tinggi menunjukkan kinerja yang baik, salah satunya pandangan nilai perusahaan (Suardana, dkk, 2020). Manfaat profitabilitas dan indikator yang digunakan untuk mengukur profitabilitas adalah mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang, mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode, mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu, mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri dan mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri (Hidayat dan Triyonowati, 2020). Beberapa penelitian terdahulu seperti Ardiansari, dkk (2021) dan Antika (2022) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, menurut Farizki (2021) dan Brona, dkk (2023) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Ukuran Perusahaan sendiri yaitu semakin besar ukuran perusahaan akan mempengaruhi dalam perolehan pendanaan, baik sumber pendanaan dalam internal maupun eksternal, oleh karena itu ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Amro dan Asyik, 2021). Ukuran Perusahaan ini dibagi menjadi tiga kategori yaitu perusahaan skala besar, perusahaan skala menengah, dan perusahaan skala kecil. Ukuran perusahaan merupakan skala perusahaan yang menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari total aktivasnya. Semakin tinggi nilai aktiva atau penjualan suatu perusahaan, maka perusahaan tersebut memiliki nilai yang tinggi di mata investor (Maryam, dkk, 2020). Beberapa penelitian terdahulu seperti Kalbuana, dkk (2021) dan Rosalia (2022) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, menurut Bagaskara (2021) dan Farizki (2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dapat mempengaruhi persepsi investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi di tempat tersebut (Oktaviarni, 2019). Nilai Likuiditas yang tinggi merefleksikan kemampuan perusahaan yang tinggi ketika memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Perusahaan yang mempunyai nilai likuiditas yang tinggi akan dinilai baik karena dianggap memiliki kinerja yang baik juga oleh investor (Birowo dan Faudati, 2021). Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendek perusahaan.

Likuiditas adalah kemampuan entitas guna menyelesaikan kewajiban jangka pendek dengan aset lancar (Bahri, 2020). Perusahaan harus dapat menjaga likuiditasnya dengan cara mengatur kewajiban jangka pendeknya. Semakin besar tingkat aset lancar suatu perusahaan, semakin besar likuiditas perusahaan (Shalini, 2020). Perusahaan yang memiliki Likuiditas yang baik maka akan dianggap memiliki kinerja yang baik juga oleh investor. Beberapa penelitian terdahulu seperti Farizki (2021), Kartika, dkk (2023) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Firdayanti & Utiyati (2021), menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Faktor terakhir yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Umur Perusahaan. Menurut Yulianto & Widyasari (2020) umur perusahaan merupakan suatu indikator lamanya perusahaan tersebut berdiri. Umur Perusahaan itu sendiri merupakan waktu awal berdirinya suatu perusahaan dalam pasar modal yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, tingkat kematangan perusahaan dapat dilihat dari umur perusahaan tersebut yang dihitung berdasarkan lama berdirinya suatu perusahaan sampai dengan periode penelitian yang dilakukan. Apabila semakin lama perusahaan tersebut berdiri maka para investor maupun calon investor akan lebih percaya kepada perusahaan tersebut. perusahaan yang memiliki umur lebih tua cenderung terampil dalam pengumpulan, pemrosesan, dan menghasilkan informasi ketika diperlukan karena perusahaan telah memperoleh pengalaman yang cukup mengenai berbagai masalah yang

berkaitan dengan pengolahan informasi dan cara mengatasinya sementara itu perusahaan yang memiliki umur lebih muda cenderung lebih rentan terhadap kegagalan dalam mempublikasikan laporan keuangan secara tepat waktu (Putra, 2020).

Menurut Noveliana (2020), Semakin lama perusahaan tersebut berdiri, semakin besar kemungkinan untuk memberikan informasi lebih banyak dan lebih luas tentang perusahaan daripada perusahaan yang baru dibentuk. Beberapa penelitian terdahulu seperti Yulianto & Widyasari (2020), Fadila, dkk (2023) menyatakan bahwa umur perusahaan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, menurut Septiana & Gustyana (2021), Dewi & Susanto (2022) menyatakan bahwa umur perusahaan memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan pada fenomena tersebut maka akan berdampak sangat terhadap pertumbuhan ekonomi pada sektor *Property* dan *Real Estate*. Maka dari itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Likuiditas, dan Umur Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia pada tahun 2020 – 2022”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

- 1) Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
- 2) Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
- 3) Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
- 4) Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
- 5) Apakah Umur Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah:

- 1) Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan.
- 2) Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.
- 3) Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.
- 4) Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.
- 5) Untuk menguji dan memperoleh bukti empiris pengaruh Umur Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan kegunaan dan kontribusi sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan sumbangan penelitian bagi masyarakat luas dan dapat digunakan sebagai referensi serta masukan – masukan maupun pedoman bagi pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai masalah – masalah Pasar Modal yang telah terjadi khususnya tentang Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Likuiditas Dan Umur Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia dan juga dapat dijadikan untuk menambah sumber Pustaka yang ada.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan menjadi tambahan pengetahuan dan memberikan suatu informasi mengenai identifikasi dari masalah pasar modal dalam hal nilai perusahaan. Selain itu diharapkan laporan ini dapat digunakan sebagai sarana untuk memberikan pengetahuan yang lebih luas mengenai Nilai Perusahaan.

1) Bagi Universitas

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan menambah wawasan

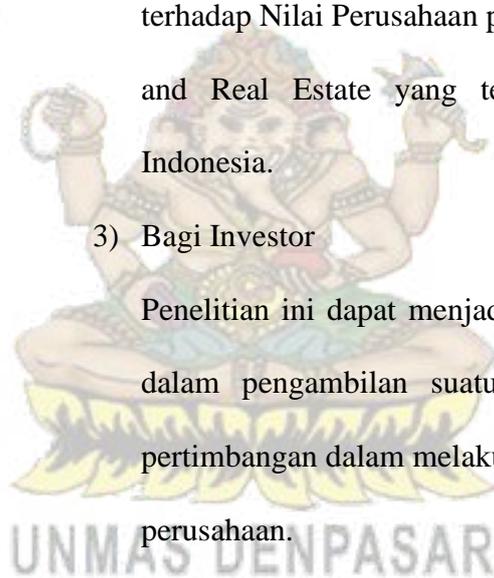
mengenai faktor-faktor apa saja yang harus dihindari dan dapat dijadikan referensi bagi para peneliti yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai masalah ini.

2) Bagi Mahasiswa

Memberikan informasi dan gambaran tentang Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Likuiditas dan Umur Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3) Bagi Investor

Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi investor dalam pengambilan suatu keputusan dan bahan pertimbangan dalam melakukan investasi pada suatu perusahaan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Teori Sinyal (*Signalling Theory*) pertama kali dikemukakan oleh Spence (1973) yang menjelaskan bahwa pihak dari pemilik informasi memberikan suatu isyarat atau sinyal berupa informasi yang mencerminkan kondisi suatu perusahaan yang bermanfaat bagi pihak penerima (investor). Dorongan perusahaan untuk memberikan informasi karena terdapat asimetri informasi antara perusahaan dan pihak luar karena perusahaan mengetahui lebih banyak mengenai perusahaan dan prospek yang akan datang daripada pihak luar (investor dan kreditor).

Menurut Marundha, dkk (2021) Teori Sinyal menjelaskan bahwa pelaporan keuangan oleh emiten merupakan suatu sinyal yang dapat mempengaruhi nilai saham mereka, dengan adanya sinyal dari perusahaan menyebabkan para investor melakukan perhitungan yang tepat. Manajer pada umumnya termotivasi untuk menyampaikan informasi yang baik mengenai perusahaan ke publik secepat mungkin, misalnya melalui jumpa pers. Namun pihak diluar perusahaan tidak tahu kebenaran dari informasi yang disampaikan tersebut. Teori sinyal bisa dikembangkan melalui ilmu ekonomi dan keuangan untuk memperhitungkan kenyataan bahwa orang lain atau orang dalam (*insiders*) perusahaan pada umumnya memiliki informasi yang lebih baik dan lebih cepat dibandingkan dengan investor luar (Apriyantini, 2020). Oleh karena itu sebagai pengelola, manajer

berkewajiban memberikan sinyal mengenai kondisi perusahaan kepada pemilik. Salah satu informasi yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan yang dapat menjadi sinyal bagi para investor perusahaan merupakan laporan keuangan tahunannya.

Menurut Rahmawati, dkk (2020) Teori Sinyal mengungkapkan bahwa perbedaan informasi dapat dikurangi dengan cara salah satu pihak memberikan sinyal kepada pihak lain. Apabila pengumuman informasi dianggap memiliki sinyal yang baik, maka calon investor akan tertarik untuk melakukan perdagangan saham pada perusahaan tersebut. Makin luasnya pengungkapan yang dilakukan oleh perusahaan akan menambah informasi yang diterima investor. Semakin luasnya informasi yang diterima oleh investor maka akan meningkatkan tingkat kepercayaan investor kepada perusahaan.

2.1.2 Nilai Perusahaan

Nilai Perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya pada akhir tahun berjalan yang tercermin pada harga saham perusahaan. Jadi, harga saham merupakan cerminan nilai dari suatu perusahaan tersebut. Semakin tinggi perusahaan maka semakin sejahtera pemilik perusahaan tersebut (Arsari, 2022). Menurut Dewi (2020) Tujuan Utama adalah mendapatkan keuntungan atau laba yang sebesar-besarnya, perusahaan akan memaksimalkan sumber daya yang ada baik sumber daya manusia, alam dan permodalan. Bagi suatu perusahaan memaksimalkan nilai perusahaan adalah hal yang terpenting karena berpengaruh untuk mewujudkan tujuan

utama perusahaan. Menurut Sumarsan (2020) Nilai Perusahaan adalah ketika calon pembeli bersedia membayar perusahaan jika perusahaan tersebut dijual. Nilai Perusahaan dapat memberikan kemakmuran kepada para pemegang saham apabila harga saham meningkat. Semakin tinggi harga saham sebuah perusahaan, maka semakin tinggi tingkat kemakmuran para pemegang sahamnya. Nilai Perusahaan secara langsung juga akan memberikan keberhasilan kepada pihak investor apabila harga saham suatu perusahaan meningkat dan dapat mencapai nilai perusahaan yang tinggi (Cahya, 2021).

Menurut Wulandari, dkk (2021) Tujuan utama dari suatu Perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaannya, dengan meningkatkan kekayaan atau mencari laba sebesar – besarnya, serta menciptakan kesejahteraan bagi para pemilik perusahaan maupun pemegang sahamnya. Perekonomian di Indonesia saat ini semakin meningkat khususnya pada sektor *property* dan *real estate*, hal itulah yang menyebabkan perusahaan di Indonesia meningkatkan nilai perusahaannya agar mencapai tujuan utama dari suatu perusahaan.

Nilai suatu perusahaan akan terproyeksi dari harga saham yang dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan. Dampak dari nilai tinggi suatu perusahaan akan mempengaruhi kemakmuran para anggota pemegang saham. Maka dari hal tersebut para pemilik perusahaan sangat mengharapkan nilai perusahaannya tinggi. Kelangsungan dan pertumbuhan perusahaan akan sangat dipengaruhi oleh manajemen keuangan yang efektif (Pangestu & Triyono, 2022). Menurut Arsari, 2022

Ada beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mengukur besar atau kecilnya Nilai Perusahaan antara lain:

a) *Price Earning Ratio* (PER)

Price Earning Ratio yaitu rasio yang mengukur seberapa besar perbandingan antara harga saham perusahaan dengan keuntungan yang dapat diperoleh para anggota pemegang saham.

b) *Tobin's Q*

Rasio Q atau dikenal dengan *Tobin's Q* adalah rasio yang didapat dengan membagi nilai pasar atau perusahaan dengan penggantian aset. Menurut konsepnya, *Tobin's* lebih unggul daripada nilai pasar terhadap nilai buku karena rasio ini fokus pada beberapa nilai perusahaan.

c) *Price to Book Value* (PBV)

Komponen penting lainnya yang harus diperhatikan dalam analisis kondisi perusahaan adalah *Price to Book Value* yang merupakan salah satu variabel yang dipertimbangkan oleh seorang investor dalam menentukan saham mana yang akan di beli. Semakin besar PBV maka akan semakin tinggi perusahaan tersebut yang dinilai oleh para calon investor atau para pemegang saham. Perusahaan yang memiliki *Price to Book Value* yang tinggi akan memberikan rasa percaya atas perkembangan perusahaan di masa yang akan datang.

2.1.3 Struktur Modal

Struktur Modal yang optimal diharapkan mampu meminimalkan biaya modal perusahaan. Menurut Anggraini dan Ria (2021) struktur modal merupakan gabungan dana dari hutang saham dan modal sendiri yang fungsinya untuk dana operasional perusahaan. Struktur modal juga dapat didefinisikan sebagai perbandingan antara modal sendiri dengan modal asing, dimana pada dasarnya modal sendiri merupakan laba ditahan dan kepemilikan saham sedangkan modal asing merupakan modal yang muncul sebagai hutang perusahaan.

Perusahaan yang aktivitasnya sesuai untuk dijadikan jaminan kredit cenderung lebih banyak menggunakan hutang disebut sebagai struktur aktiva. Perusahaan yang tumbuh dengan pesat harus lebih banyak mengandalkan modal *eksternal*. Kenaikan atau penurunan laba dipengaruhi oleh keberhasilan dari alokasi dana melalui struktur modal yang optimal. Struktur modal yang optimal yaitu struktur modal yang memiliki keseimbangan antara ekuitas dengan penggunaan hutang jangka panjang (Wulandari, 2023).

Struktur Modal merupakan pembelanjaan permanen dimana ditunjukkan dengan perimbangan antara modal sendiri dengan hutang. Perimbangan antara kedua hal tersebut akan mempengaruhi tingkat resiko dan tingkat pengembalian (*return*) yang diharapkan oleh perusahaan. Menurut Amro, dkk (2021) Struktur Modal merupakan pendanaan ekuitas dan hutang dalam suatu perusahaan untuk meningkatkan modal perusahaan atau untuk membiayai aset yang dimiliki. Penentuan struktur

modal bagi suatu perusahaan merupakan salah satu bentuk keputusan penting, karena keputusan ini dapat berpengaruh terhadap pencapaian tujuan manajemen keuangan perusahaan (Antika, 2022).

Hubungan Struktur Modal dengan nilai perusahaan adalah dengan adanya hubungan antara penggunaan utang dan ekuitas melalui biaya modalnya. Selain itu, nilai perusahaan dapat dinilai dari kemampuan perusahaan dalam membayar deviden. Apabila deviden dibayarkan besar maka harga saham semakin tinggi, dan jika deviden yang dibayarkan kecil maka harga saham semakin rendah (Annisa, 2021).

2.1.4 Profitabilitas

Profitabilitas merupakan salah satu bahan pertimbangan dalam membuat kebijakan perusahaan dan pengambilan keputusan (Fahmi, 2020). Rasio profitabilitas biasanya dijadikan sebagai bahan pertimbangan investor dalam menanamkan sahamnya di suatu perusahaan. Para investor yang menanamkan sahamnya pada perusahaan adalah untuk mendapatkan *return*. Bila suatu perusahaan memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi terhadap pengembalian saham, maka seorang investor akan memilih perusahaan tersebut untuk menanamkan sahamnya (Antika, 2022).

Menurut Hardianto & Muslih, (2020) profitabilitas suatu perusahaan merupakan gambaran untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari proses operasional yang telah dilaksanakan untuk menjamin kelangsungan perusahaan dimasa yang akan datang. Semakin besar keuntungan yang diperoleh, semakin besar kemampuan perusahaan untuk membayar dividennya. Menurut Dewi, dkk (2021), Rasio

profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih yang sehubungan dengan penjualan, total aset maupun modal sendiri.

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efisiensi suatu perusahaan dalam menggunakan aktivasnya, efisiensi ini dikaitkan dengan penjualan yang berhasil diciptakan. Jenis – jenis dari rasio profitabilitas ini meliputi (Arsari, 2022):

a) *Net Profit Margin* (NPM)

Net Profit Margin merupakan perbandingan laba bersih setelah pajak terhadap total penjualannya. Laba bersih setelah pajak dihitung dari laba sebelum pajak penghasilan dikurangi dengan pajak penghasilan.

b) *Gross Profit Margin* (GPM)

Gross Profit Margin merupakan salah satu jenis rasio profitabilitas. GPM digunakan untuk menentukan harga pokok penjualan. GPM yaitu perbandingan antara laba kotor terhadap penjualan laba bersih.

c) *Return on Assets* (ROA)

Return on Assets merupakan rasio yang digunakan untuk membandingkan antara laba setelah pajak dengan jumlah aktiva. ROA merupakan salah satu jenis rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan.

d) *Return on Equity* (ROE)

Return on Equity merupakan hasil dari pengembalian ekuitas untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.

2.1.5 Ukuran Perusahaan

Ukuran Perusahaan yaitu semakin besar ukuran perusahaan akan mempengaruhi dalam memperoleh suatu pendanaan, baik dalam sumber pendanaan dalam internal maupun eksternal (Amro dan Asyik, 2021). Perusahaan yang berukuran besar memiliki basis pemegang kepentingan yang lebih luas, sehingga berbagai kebijakan perusahaan besar akan berdampak lebih besar terhadap kepentingan public dibandingkan dengan perusahaan kecil. Perusahaan yang telah berada pada tahap kedewasaannya maka perusahaan telah memiliki arus kas yang positif serta diperkirakan akan mempunyai aspek menguntungkan dalam kurun waktu relative lama. Ukuran Perusahaan dapat dilihat dari bidang bisnis yang sedang dioperasikan, ukuran perusahaan ini dapat ditentukan dengan total aset dan tingkat rata-rata penjualan (Goh, dkk. 2020). Ukuran perusahaan yang semakin tinggi akan berkaitan erat dengan keputusan pendanaan yang akan diterapkan oleh perusahaan guna mengoptimalkan nilai perusahaan.

Menurut Yohana, dkk (2020) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan dapat menunjukkan besar atau kecilnya perusahaan yang diukur dengan melihat jumlah aset, jumlah penjualan dan kapitalitas besar. Semakin besar suatu ukuran perusahaan maka perusahaan tersebut

biasanya memiliki kekuatannya sendiri dalam menghadapi suatu masalah bisnis. Entitas yang telah besar memiliki kecenderungan untuk segera melakukan pelaporan laporan keuangan, sehingga membuat entitas atau perusahaan ini mempunyai kecenderungan tepat untuk melaporkan laporan keuangannya. Ukuran perusahaan dapat memperlihatkan besarnya informasi yang berada di dalam suatu perusahaan dan juga menunjukkan kepekaan terhadap manajemen (Putri, 2022).

Ukuran perusahaan dapat dilihat dari jumlah aset atau jumlah suatu ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan atau cerminan dari total aset yang merupakan maksud dari ukuran perusahaan. Perusahaan yang memiliki ukuran perusahaan yang besar maka aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan (Amro dan Asyik, 2021). Ukuran perusahaan dianggap dapat mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar skala perusahaan maka akan semakin mudah pula suatu perusahaan dalam memperoleh sumber pendanaan yang baik. Jenis – jenis perusahaan menurut Undang-undang No.9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, perusahaan dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:

a) Perusahaan Kecil.

Perusahaan kecil merupakan badan hukum yang di dirikan di Indonesia yang memiliki sejumlah kekayaan tidak lebih dari 20 Milyar dan bukan merupakan afiliasi dan dikendalikan oleh suatu perusahaan menengah/kecil serta bukan merupakan perusahaan reksadana.

b) Perusahaan Menengah/Besar

Perusahaan menengah/besar merupakan perusahaan yang memiliki kegiatan ekonomi dan memiliki kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan usaha. Usaha ini meliputi usaha nasional dan usaha asing yang melakukan kegiatannya di Indonesia.

2.1.6 Likuiditas

Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Likuiditas juga bisa dimaksudkan sebagai kemampuan seseorang atau perusahaan untuk memenuhi kewajiban atau utang yang segera harus dibayar dengan harta lancarnya. Likuiditas diukur dengan rasio aktiva lancar dibagi dengan kewajiban lancar. Ukuran likuiditas perusahaan yang lebih menggambarkan tingkat likuiditas perusahaan ditunjukkan dengan rasio kas. Semakin tinggi likuiditas perusahaan maka semakin banyak dana tersedia bagi perusahaan untuk membayar dividen, membiayai operasi dan investasinya. Tingkat likuiditas yang tinggi menunjukkan bahwa suatu perusahaan dalam kondisi baik, sehingga akan meningkatkan permintaan atas saham dan menaikkan harga jual saham (Komala, dkk. 2021).

Likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutangnya dengan menggunakan aset. Likuiditas juga merupakan salah satu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek atau periode yang kurang dari satu tahun. Likuiditas perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam hal mendanai

operasional perusahaannya, likuiditas juga menggambarkan efisiensi perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya. Semakin liquid perusahaan tersebut maka dapat berpengaruh pada pembagian dividen perusahaan (Albi & Suherman, 2020).

2.1.7 Umur Perusahaan

Perusahaan yang telah tercatat di BEI memiliki umur perusahaan yang beragam. Suatu perusahaan dapat diukur tingkat kematangannya melalui umur perusahaan (Angganta & Suhendah, 2020). Umur perusahaan merupakan waktu yang sudah dicapai sejak awal berdiri hingga waktu yang tidak terbatas. Umur perusahaan juga merupakan hal yang dipertimbangkan investor dalam menanamkan modalnya, karena umur perusahaan mencerminkan bahwa perusahaan tetap *survive* dan menjadi bukti bahwa perusahaan tersebut mampu bersaing dan dapat mengambil kesempatan bisnis yang ada dalam perekonomian. Umur perusahaan diukur dari tanggal pendiriannya maupun tanggal terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Putra, 2020).

Umur perusahaan menjadi salah satu alasan bagi investor untuk mempertimbangkan untuk berinvestasi, karena umur perusahaan mencerminkan kelangsungan hidup perusahaan tersebut dan membuktikan bahwa perusahaan mampu bersaing serta dapat merebut peluang bisnis. Umur Perusahaan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Umur dalam suatu perusahaan menunjukkan seberapa lama suatu perusahaan mampu untuk bertahan, bersaing dan mengambil kesempatan bisnis yang ada dalam perekonomian. Perusahaan yang sudah

lama berdiri, kemungkinan besar sudah banyak mendapat pengalaman yang diperoleh. Semakin lama perusahaan tersebut berdiri maka semakin banyak pula informasi yang diperoleh masyarakat tentang perusahaan tersebut (Indrasari, 2022).

2.2 Hasil Penelitian Sebelumnya

Berikut peneliti merangkum hasil – hasil penelitian yang dilakukan sebelumnya adalah

- 1) Reynanda (2022) melakukan penelitian mengenai pengaruh ukuran perusahaan, leverage, struktur modal dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel pemoderasi pada perusahaan *property* dan *real estate*. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Variabel yang digunakan adalah ukuran perusahaan, leverage, struktur modal dan kepemilikan manajerial. Hasil yang di dapat dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan, struktur modal, kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan leverage berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
- 2) Pangestu & Triyono (2022) melakukan penelitian mengenai pengaruh kinerja keuangan dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor *properti* dan *real estate* di BEI. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah likuiditas, leverage, profitabilitas, aktivitas dan ukuran perusahaan. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis regresi berganda. Hasil penelitian ini diperoleh bahwa likuiditas, leverage dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap

nilai perusahaan, sedangkan profitabilitas dan aktivitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

- 3) Salsa & Nugraha (2022) melakukan penelitian yang berjudul pengaruh umur perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Variabel yang digunakan adalah umur perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, struktur modal dan ukuran perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan struktur modal berpengaruh positif secara parsial terhadap nilai perusahaan, sedangkan umur perusahaan, pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif.
- 4) Fahri, dkk (2022) melakukan penelitian mengenai pengaruh struktur modal, kebijakan hutang, dan umur perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi. Variabel yang digunakan struktur modal, kebijakan hutang, dan umur perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah Teknik regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan struktur modal dan umur perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan hutang berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
- 5) Putri, dkk (2022) melakukan penelitian Pengaruh umur perusahaan, ukuran perusahaan, likuiditas, dan profitabilitas terhadap ketepatan waktu penyampaian laporan keuangan. Variabel yang digunakan yaitu

umur perusahaan, ukuran perusahaan, likuiditas, dan profitabilitas. Hasil penelitian ini menunjukkan menunjukkan bahwa umur perusahaan, ukuran perusahaan, likuiditas dan profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap ketepatan waktu penyampaian laporan keuangan.

- 6) Annisa (2021) melakukan penelitian mengenai pengaruh struktur modal, kepemilikan manajerial dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate. Variabel yang digunakan adalah struktur modal, kepemilikan manajerial, dan ukuran perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
- 7) Prasetyo & Hermawan (2021) melakukan penelitian mengenai pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*. Variabel yang digunakan adalah profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal. Teknik analisis yang digunakan yaitu Teknik analisis linier berganda. Hasil yang didapatkan yaitu profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

- 8) Mustofa, dkk (2021) melakukan penelitian mengenai Determinan nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* yang terdaftar di BEI. Variabel yang digunakan adalah profitabilitas, struktur modal, kebijakan hutang, ukuran perusahaan, dan nilai perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda. Hasil penelitian ini adalah profitabilitas, struktur modal, dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
- 9) Muharramah dan Hakim (2021) melakukan penelitian mengenai Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi data panel dan program *Eviews* 9.0. Hasil penelitian ini adalah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan leverage serta profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
- 10) Agatha & Irsad (2021) variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Likuiditas, Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, dan Ukuran Perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Regresi Linear Berganda. Hasil penelitian ini yaitu likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, struktur modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan, kebijakan dividen berpengaruh positif dan tidak

signifikan, ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

11) Arridho, dkk (2021) melakukan penelitian mengenai pengaruh growth opportunity, pertumbuhan aset, profitabilitas, dan risiko bisnis terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate. Variabel yang digunakan pada penelitian ini adalah *growth opportunity*, pertumbuhan aset, profitabilitas, dan risiko bisnis. Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini yaitu regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *growth opportunity* secara parsial berpengaruh positif terhadap struktur modal, sedangkan pertumbuhan aset dan risiko bisnis secara parsial berpengaruh negative terhadap struktur modal, dan profitabilitas secara berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal.

12) Kartika & Meidiyustiani (2021) melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, likuiditas, aktivitas, dan leverage terhadap nilai perusahaan pada *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan aktivitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan likuiditas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, dan leverage tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

13) Mariani (2021) melakukan penelitian mengenai profitabilitas, umur perusahaan, struktur kepemilikan institusional dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*. Variabel yang digunakan yaitu profitabilitas, umur perusahaan,

struktur kepemilikan, dan ukuran perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kepemilikan institusional dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal, sedangkan profitabilitas berpengaruh positif terhadap struktur modal, dan umur perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

14) Brona, dkk (2020) melakukan penelitian mengenai pengaruh profitabilitas, resiko bisnis, dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*. Variabel yang digunakan adalah profitabilitas, risiko bisnis dan pertumbuhan penjualan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas dan pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal, dan resiko bisnis berpengaruh negatif terhadap struktur modal.

15) Hamdani, dkk (2020) variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah likuiditas, struktur modal, profitabilitas, kebijakan dividen, umur perusahaan dan ukuran perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Regresi Linier Berganda dan *Moderated Regression Analysis*. Hasil penelitian ini yaitu likuiditas, struktur modal, profitabilitas, kebijakan dividen, umur perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.