

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian merupakan aspek terpenting dalam suatu negara. Kondisi perekonomian saat ini telah menciptakan suatu persaingan yang ketat antar perusahaan dalam industri. Di Indonesia terdapat beberapa sektor diantaranya, perusahaan sektor keuangan, industri manufaktur, pertambangan dan energi, pertanian perkebunan, telekomunikasi, konstruksi dan properti, kesehatan, logistik dan pergudangan, serta sektor lainnya. Perusahaan properti dan *real estate* dipilih lantaran perusahaan ini memberikan banyak kesempatan untuk berkembang. Salah satu sumber pendapatan pemerintah yang paling signifikan, perusahaan *real estate* memiliki potensi untuk meningkatkan kekuatan pajak daerah. Selain itu karena merupakan sektor ekonomi yang penting, *real estate* bisa memotivasi dan menarik aktivitas juga diberagam bidang ekonomi dan juga jumlah lapangan kerja yang tersedia.

Bisnis properti dan *real estate* adalah suatu kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan oleh perorangan ataupun perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti yang dapat dijadikan sebuah asset, baik berupa tanah, bangunan serta segala sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya sebagai satu kesatuan. Bisnis properti ini bisa dipahami sebagai sebuah bisnis yang bergerak di bidang jual-beli atau sewa-menyewa tanah dan berbagai aspek seperti termasuk didalamnya merancang bangun lahir atau sejenisnya. Hal-hal yang tergolong dalam kategori tersebut adalah jual beli ataupun sewa bangunan beserta saran prasarana dari berbagai jenis produk properti yang dapat dijumpai di pasaran.

Terdapat banyak sekali produk bisnis properti yang bisa dijumpai. Beberapa yang saat ini populer di Indonesia adalah jenis properti untuk tempat tinggal atau residensial, seperti rumah, apartemen, villa dan lainnya. Terdapat beberapa produk lain ya selain produk properti untuk tempat tinggal. Produk properti tersebut dapat dilihat dari tujuannya. Diantaranya, properti untuk komersial, properti untuk industri, dan properti untuk tujuan khusus.

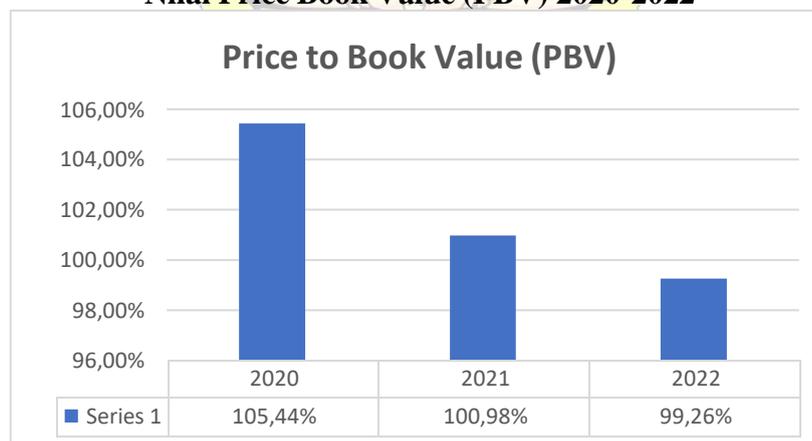
Yang termasuk di dalam properti komersial, seperti toko ritel, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran (*office tower*), hotel, ruko atau rukan, dan lainnya. Contoh dari properti industri, seperti gudang, pabrik atau manufaktur sebagai tempat produksi maupun perakitan, hingga kawasan industri. Dan contoh properti untuk tujuan khusus seperti bandara, terminal bus, lapangan golf, sekolah, tempat ibadah, dan lainnya, Perusahaan properti adalah suatu perusahaan ataupun perorangan yang mengembangkan dan membangun suatu lahan atau tanah menjadi suatu produk properti beserta segala sarana dan prasarana yang lengkap didalamnya menjadi satu kesatuan. Sehingga, produk properti tersebut memiliki nilai (*value*). Selain itu, perusahaan properti juga sering dijumpai memasarkan produk properti yang tengah dikembangkannya. Di dalam bisnis properti, tidak terdengar asing istilah salah satu ini, yaitu perusahaan properti atau sering disebut dengan *developer*.

Persaingan membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Berkaitan dengan tujuan perusahaan, yaitu memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya, menyatakan bahwa harga per lembar saham saat ini mewakili kekayaan pemegang saham. Memaksimalkan nilai perusahaan saat ini adalah tujuan perusahaan yang

menjadi tugas manager keuangan. Nilai perusahaan mencerminkan keadaan saat ini serta dapat menggambarkan prospek perusahaan dimasa depan. Nilai perusahaan akan menunjukkan kemakmuran pemegang saham apabila nilai perusahaan tinggi maka kemampuan para pemegang sahamnya juga tinggi.

Sebelum dapat membantu pertumbuhan ekonomi suatu negara, baik perusahaan industri properti maupun perusahaan lain perlu memajukan usaha mereka masing-masing terlebih dahulu. Kemajuan atau berkembangnya suatu perusahaan baik perusahaan industri properti maupun perusahaan lain, ditentukan oleh nilai perusahaan yang dihasilkan oleh perusahaan tersebut. Hal itu dikarenakan nilai perusahaan merupakan salah satu alat untuk pengambilan keputusan perusahaan saat ini. Persaingan perusahaan *property* dan *real estate* yang semakin hari semakin begitu ketat dilihat dari jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang beroperasi di Indonesia.

Tabel 1.1
Nilai Price Book Value (PBV) 2020-2022



Melihat pada Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa terdapat fenomena yang ditunjukkan Nilai Price Book Value yang menurun. Dapat disimpulkan bahwa Nilai Price Book Value mengalami penurunan dari tahun 2020-2022. Berdasarkan diagram diatas dapat diketahui bahwa Price Book Value (PBV) pada sektor properti

dan real estate mengalami penurunan nilai rata-rata sebesar 105,44% pada tahun 2020, dan memperoleh nilai rata-rata sebesar 100,98% pada tahun 2021 atau setelah pemerintah Indonesia menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) di Indonesia. Selanjutnya, nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate kembali mengalami penurunan dengan nilai rata-rata hingga 99,26% pada tahun 2022. Selain penurunan nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang disebabkan berakhirnya insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP), adanya isu tekanan resesi global juga memberikan peran yang cukup memberikan dampak terhadap pertumbuhan industri properti dan real estate kedepannya.

Nilai perusahaan merupakan cerminan dari penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan. Menurut Kismono (2011), nilai perusahaan merupakan harga yang sanggup dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual. Berdasarkan pendapat beberapa peneliti, maka dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan merupakan pandangan investor mengenai tingkat keberhasilan perusahaan yang selalu dikaitkan dengan harga saham. Semua teori perusahaan didasarkan pada asumsi bahwa maksud atau tujuan perusahaan adalah memaksimalkan laba sekarang atau jangka pendek.

Melihat pentingnya nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*, maka perusahaan properti sebagai penggerak perekonomian nasional perlu memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan dan penurunan pada nilai perusahaan seperti ukuran perusahaan, variabel ini penting diteliti karena ukuran perusahaan dapat menjadi salah satu faktor yang menjadi naik turunnya nilai perusahaan yang dihasilkan oleh suatu perusahaan. Menurut Hery (2017)

mengemukakan bahwa ukuran perusahaan merupakan suatu pengukuran untuk mengelompokkan besar kecilnya perusahaan dengan beberapa cara yaitu, dengan total asset, total penjualan, nilai pasar saham, dan sebagainya. Semakin besar perusahaan, semakin besar pula kecenderungan untuk menggunakan modal. Perusahaan dengan asset yang besar akan dapat meningkatkan kinerja yang dapat menghasilkan keuntungan yang lebih baik. Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat (Nihayati, dkk 2014).

Penelitian mengenai ukuran perusahaan telah banyak dilakukan, tetapi masih terdapat ketidakkonsistenan atau masih adanya perbedaan hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Seperti hasil penelitian yang dilakukan oleh Tassia dan Fadiana (2017) mengemukakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Silvia, dkk (2019) mengemukakan hasil yang bertentangan, Dimana hasil penelitian dari mereka mengemukakan bahwa ukuran perusahaan negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Pratama dan Wiksuana (2016) mengemukakan hasil ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Faktor lain yang juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Laba tersebut diperoleh dari modal yang dimilikinya. Teori Profitabilitas sebagai salah satu acuan dalam mengukur besarnya laba menjadi begitu penting untuk mengetahui apakah perusahaan telah menjalankan usahanya secara efisien. Efisiensi sebuah usaha baru dapat diketahui setelah membandingkan laba yang

diperoleh dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan yang terpenting adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal. Profitabilitas adalah hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan. Untuk dapat menjaga kelangsungan hidup suatu perusahaan haruslah berada dalam keadaan menguntungkan (*Profitable*). Pemilik perusahaan dan terutama pihak manajemen perusahaan akan berusaha meningkatkan keuntungan ini, karena disadari betul betapa pentingnya arti keuntungan bagi masa depan perusahaan. Sedangkan bagi perusahaan itu sendiri profitabilitas dapat digunakan sebagai evaluasi atas efektivitas pengelolaan badan usaha tersebut.

Pada variabel profitabilitas masih banyak ditemukan perbedaan dari hasil penelitian sebelumnya, seperti hasil penelitian Dwipayana (2016) mengemukakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan hasil penelitian dari Savitri,dkk (2021) mengemukakan hasil yang bertentangan, Dimana hasil penelitian dari mereka mengemukakan bahwa profitabilitas negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan Putri dan Welas, (2019) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

Selain ukuran perusahaan dan profitabilitas, struktur modal dapat menjadi salah satu faktor yang menjadi naik turunnya nilai perusahaan yang dihasilkan oleh perusahaan *property* dan *real estate*. Menurut Harjito dan Martono (2012) struktur modal adalah perbandingan atau imbalan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri Dalam neraca perusahaan (*balance sheet*), struktur modal sendiri merupakan bagian

dari sisi pasiva yang mencerminkan sumber pendanaan perusahaan. Struktur modal digunakan untuk mendanai aktivitas perusahaan, bagi investor struktur modal menjadi tolak ukur keseimbangan antara resiko dan tingkat pengembalian investasinya. Salah satu keputusan terpenting suatu fungsi keuangan terkait seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan pendanaan. Pendanaan yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan maupun untuk kegiatan ekspansi. Teori struktur modal menjelaskan apakah ada pengaruh perubahan struktur modal terhadap nilai perusahaan, seandainya perusahaan mengganti sebagian modal sendiri dengan hutang (atau sebaliknya). Jika perubahan struktur modal tidak merubah nilai perusahaan, maka tidak ada struktur modal yang terbaik (Husnan dan Pudjiastuti, 2015). Semua struktur modal adalah baik, jika dengan merubah struktur modal ternyata nilai perusahaan juga ikut berubah maka akan diperoleh struktur modal yang terbaik. Perubahan ini, terkait dengan perubahan nilai perusahaan yang positif. Artinya, jika telah dilakukan perubahan sistem struktur modal kemudian perusahaan dapat meningkatkan laba. Hal ini juga akan berdampak pada peningkatan harga saham.

Selanjutnya perbedaan penelitian dari variabel struktur modal, yang pertama hasil penelitian yang dilakukan oleh Wulan (2018) mengemukakan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan hasil penelitian dari Delariani (2020) mengemukakan hasil yang bertentangan, Dimana hasil penelitian dari mereka mengemukakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan Permatasari (2018) menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

Faktor lain yang juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Likuiditas adalah kemampuan suatu bisnis atau perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dan melunasi utang-utang dalam jangka pendek. utang jangka pendek perusahaan bisa berupa pajak, utang usaha, dividen, dan lain sebagainya. Tanpa adanya kemampuan tersebut maka perusahaan tidak akan bisa menjalankan kegiatan operasional bisnis. Tingkat kemampuan perusahaan ini ditunjukkan dengan angka-angka tertentu seperti angka rasio lancar, angka rasio cepat, dan angka rasio kas. Hal tersebut biasa digunakan untuk mengukur kinerja suatu perusahaan. Apabila semakin tinggi nilainya maka kinerja perusahaan semakin baik. Karena perusahaan dengan tingkat kemampuan finansial tinggi akan memperoleh dukungan dari berbagai pihak. Dalam lembaga keuangan, kreditur tentu memilih perusahaan dengan kemampuan finansial tinggi untuk menyimpan atau menginvestasikan uang yang dimiliki. Oleh sebab itu, likuiditas adalah salah satu aspek penting yang menunjukkan kinerja perusahaan dan menjadi target investasi bagi para investor.

Penelitian mengenai variabel likuiditas masih terdapat perbedaan dari penelitian sebelumnya, perbedaan penelitian dari likuiditas, yang pertama hasil penelitian yang dilakukan oleh Maulidina (2020) mengemukakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan hasil penelitian dari Istiana (2020) mengemukakan hasil yang bertentangan, Dimana hasil penelitian dari mereka mengemukakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan Adhim (2019) menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham oleh pihak institusi lain yaitu kepemilikan oleh perusahaan atau lembaga lain. Kepemilikan saham oleh pihak-pihak yang terbentuk institusi seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi, dan kepemilikan institusi lain. Kepemilikan institusional merupakan satu alat yang dapat digunakan untuk mengurangi *agency conflict*. Kepemilikan institusional memiliki kemampuan untuk mengendalikan pihak manajemen melalui proses monitoring secara efektif. Dengan tingkat kepemilikan institusional yang tinggi maka akan menimbulkan usaha pengawasan yang lebih besar oleh pihak investor institusional sehingga dapat menghalangi perilaku oportunistik yang dilakukan oleh pihak manajer serta dapat meminimalisir tingkat penyelewengan-penyelewengan yang dilakukan oleh pihak manajemen yang akan menurunkan nilai perusahaan. Menurut Nabela (2012:2) definisi kepemilikan institusional merupakan proporsi saham yang dimiliki institusi pada akhir tahun yang diukur dengan presentase. Adapun menurut Nuraina (2012:116), kepemilikan Institusional adalah presentase saham perusahaan yang dimiliki oleh institusi atau lembaga (perusahaan asuransi, dana pensiunan, atau perusahaan lain. Jadi dengan kata lain kepemilikan institusional merupakan proporsi saham yang dimiliki pihak institusi seperti perusahaan asuransi, dana pensiunan atau perusahaan lain yang diukur dengan presentase yang dihitung pada akhir tahun.

Pada variabel kepemilikan institusional juga masih banyak terdapat perbedaan dari hasil penelitian sebelumnya, Penelitian mengenai variabel kepemilikan institusional masih terdapat perbedaan dari penelitian sebelumnya, yang pertama hasil penelitian yang dilakukan oleh Nugroho (2019) mengemukakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan hasil penelitian dari Darmayanti,dkk (2018) mengemukakan hasil yang bertentangan, Dimana hasil penelitian dari mereka mengemukakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan Rahmadina (2017) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian mengenai analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sangat penting untuk dilakukan. Hal ini untuk mengetahui sejauh mana komponen-komponen rasio yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan sehingga dapat dilakukan deteksi sejak dini terhadap pengaruh yang dapat mengganggu penurunan terhadap nilai perusahaan. Ketidakkonsistenan dari hasil penelitian yang dilakukan terdahulu, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai perusahaan. Dalam penelitian ini faktor yang dimaksud adalah ukuran perusahaan, profitabilitas, struktur modal, likuiditas dan kepemilikan institusional.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2020-2022. Alasan peneliti memilih untuk melakukan penelitian pada perusahaan ini yaitu karena perusahaan *property* dan *real estate* merupakan bisnis yang sangat menggiurkan dan didukung oleh jumlah penduduk di Indonesia yang tinggi atau banyak, sehingga membutuhkan tempat tinggal dan ini merupakan peluang bisnis yang menjanjikan dan diharapkan memiliki prospek cerah dimasa yang akan datang dan karena perusahaan ini memiliki peran dalam berkontribusi terhadap pendapatan negara. Penelitian ini

menggunakan periode waktu dari tahun 2020-2021 karena data tersebut merupakan data terbaru dan belum diteliti oleh peneliti-peneliti yang dilakukan sebelumnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka pokok masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022?
- 2) Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022?
- 3) Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022?
- 4) Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022?
- 5) Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok masalah yang disebutkan diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022

- 2) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022
- 3) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022
- 4) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022
- 5) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat yang berarti dalam aspek teoritis dan praktis, seperti berikut ini:

1) **Manfaat teoritis**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sarana untuk memperluas wawasan dan pengembangan pengetahuan mengenai perusahaan *property* dan *real estate*.

2) **Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang berkepentingan khususnya pada perusahaan properti untuk mengambil keputusan dalam menentukan kebijaksanaan perusahaan dan untuk pihak

yang lain penelitian ini diharapkan bisa menolong pihak lain dalam menyajikan informasi untuk melakukan penelitian yang sama.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Landasan Pustaka

Landasan teori merupakan dasar penyusunan hipotesis penelitian untuk membuktikan kebenaran teori. Biasanya, landasan teori dimasukkan dalam sebuah penelitian, seperti skripsi dan jenis karya ilmiah lainnya. Secara umum, landasan teori adalah teori-teori yang masih relevan dengan yang diteliti. Sesuai dengan permasalahan yang diteliti, dalam penelitian ini landasan yang cocok digunakan adalah teori sinyal, dikarenakan teori sinyal atau *signaling theory* adalah suatu tindakan yang diambil manajemen perusahaan yang memberi petunjuk investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan. Teori ini memberikan penjelasan mengenai alasan perusahaan memiliki dorongan untuk menyampaikan atau memberikan informasi terkait laporan keuangan perusahaan untuk pihak eksternal.

2.1.1 Teri Sinyal (*signaling theory*)

Menurut Brigham dan Houston (2011:185), isyarat atau signal merupakan suatu tindakan yang diambil oleh perusahaan untuk memberi petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen bisa memandang prospek perusahaan. Hasil informasi yang sudah dikeluarkan oleh perusahaan merupakan hal yang sangat penting, karena sangat berpengaruh terhadap keputusan investasi pada pihak diluar perusahaan. Maka informasi tersebut sangat penting bagi pelaku bisnis dan investor karena informasi tersebut pada hakekatnya menyajikan keterangan, gambaran, atau catatan baik untuk keadaan di masa lalu, saat ini ataupun masa yang akan datang

bagi kelangsungan hidup perusahaan dan bagaimana efek pada perusahaan tersebut. Hubungan teori sinyal dengan penelitian ini yaitu untuk menunjukkan bahwa kebijakan dividen sering dianggap sebagai sinyal bagi para investor untuk menilai baik buruknya suatu perusahaan, karena hal tersebut disebabkan oleh kebijakan dividen bisa membawa pengaruh terhadap harga saham perusahaan. Jumlah dividen yang naik dianggap sebagai sinyal bahwa perusahaan mempunyai prospek yang baik dimasa yang akan datang, Tingginya profitabilitas akan menunjukkan bahwa prospek perusahaan tersebut baik, sehingga investor akan lebih merespon positif sinyal tersebut dan nilai perusahaan pun akan meningkat.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya. investor akan melakukan penilaian saham perusahaan terlebih dahulu sebelum investor memutuskan untuk membeli saham tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, namun juga prospek perusahaan dimasa depan. Qori'ah (2019), *Price to Book Value (PBV)* menggambarkan seberapa pasar menghargai nilai buku dalam suatu perusahaan. Rasio yang tinggi ini berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut. PBV menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan.

Hubungan *signaling theory* dengan nilai perusahaan yaitu nilai perusahaan yang baik dapat menjadi signal positif dan sebaliknya nilai perusahaan yang buruk dapat menjadi signal negatif. Hal ini disebabkan karena motivasi investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh keuntungan, sehingga perusahaan yang bernilai tidak baik cenderung akan dihindari investor. Dengan kata lain

investor tidak akan menginvestasikan dananya pada perusahaan yang bernilai tidak baik.

2.1.2 Ukuran Perusahaan

Menurut Brigham & Houston (2011:4) ukuran perusahaan adalah skala besar kecilnya perusahaan yang dapat diklasifikasikan berdasarkan berbagai cara antara lain dengan ukuran pendapatan, total aset dan total ekuitas. Ukuran perusahaan adalah skala ukuran yang dilihat dari total aset suatu perusahaan atau organisasi yang menggabungkan dan mengorganisasikan berbagai sumber daya dengan tujuan untuk memproduksi barang atau jasa untuk dijual. Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan didukung oleh *signaling theory*. Teori ini pertama kali dikembangkan oleh Ross pada tahun 1977. Menurut Brigham & Houston (2011:4), Teori Signaling adalah “tindakan perusahaan dalam memberi sinyal kepada investor bagaimana manajemen memandang perusahaan”.

Ukuran perusahaan yang didasarkan pada total aset pada umumnya disebabkan karena anggapan manajer bahwa perusahaan yang dimiliki total aset besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut relatif stabil dan mampu menghasilkan laba yang besar. Perusahaan yang berukuran besar memiliki basis pemegang kepentingan yang lebih luas, sehingga kebijakan perusahaan akan berdampak lebih besar terhadap kepentingan publik dibandingkan dengan perusahaan kecil. Bagi investor, kebijakan perusahaan akan berimplikasi terhadap prospek *cash flow* dimasa yang akan datang. Sedangkan bagi regulator, akan berdampak terhadap besarnya pajak yang diterima dan efektifitas peran pemberian perlindungan terhadap masyarakat secara umum. Menurut Hartono (2012:14) “Ukuran Perusahaan (*firm size*) adalah besar kecilnya perusahaan dapat diukur

dengan total aset atau besar harta perusahaan dengan menggunakan perhitungan nilai logaritma total aset". Adapun, Kurniasih (2012:148) menyatakan ukuran perusahaan merupakan nilai yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan. Ketiga definisi di atas menunjukkan bahwa ukuran perusahaan merupakan nilai besar kecilnya perusahaan yang dilihat dari besarnya equity, nilai penjualan, dan aset yang berperan sebagai variabel konteks yang mengatur tuntutan pelayanan atau produk yang dihasilkan oleh organisasi. Menurut Harahap (2011:23), ukuran perusahaan diukur dengan logaritma natural (\ln) dari rata-rata total aset perusahaan. Penggunaan total aset berdasarkan pertimbangan bahwa total aset mencerminkan ukuran perusahaan dan diduga mempengaruhi ketepatan waktu. Uraian di atas menunjukkan bahwa ukuran perusahaan ditentukan melalui ukuran aset. Ukuran aset tersebut diukur sebagai logaritma dari total aset. Perusahaan dengan ukuran besar memiliki akses lebih besar dan luas untuk mendapat sumber pendanaan dari luar, sehingga untuk memperoleh pinjaman menjadi lebih mudah karena dikatakan bahwa perusahaan dengan ukuran besar memiliki kesempatan lebih besar untuk memenangkan persaingan atau bertahan dalam industri (Lisa dan jogi, 2013).

Perusahaan besar yang sudah *well-established* akan lebih mudah memperoleh modal di pasar modal dibanding dengan perusahaan kecil. Karena kemudahan akses tersebut berarti perusahaan besar memiliki fleksibilitas yang lebih besar pula Sartono (2010:249).

2.1.3 Profitabilitas

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Laba tersebut diperoleh dari modal yang dimilikinya. Teori Profitabilitas sebagai salah

satu acuan dalam mengukur besarnya laba menjadi begitu penting untuk mengetahui apakah perusahaan telah menjalankan usahanya secara efisien. Efisiensi sebuah usaha baru dapat diketahui setelah membandingkan laba yang diperoleh dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan yang terpenting adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal.

Profitabilitas adalah hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan. Untuk dapat menjaga kelangsungan hidup suatu perusahaan haruslah berada dalam keadaan menguntungkan (*Profitable*). Pemilik perusahaan dan terutama pihak manajemen perusahaan akan berusaha meningkatkan keuntungan ini, karena disadari betul betapa pentingnya arti keuntungan bagi masa depan perusahaan. Sedangkan bagi perusahaan itu sendiri profitabilitas dapat digunakan sebagai evaluasi atas efektivitas pengelolaan badan usaha tersebut. Dalam kegiatan operasional perusahaan, profit merupakan elemen penting dalam menjamin kelangsungan perusahaan. Dengan adanya kemampuan memperoleh laba dengan menggunakan semua sumber daya perusahaan maka tujuan-tujuan perusahaan akan dapat tercapai. Pengguna semua sumber daya tersebut memungkinkan perusahaan untuk memperoleh laba yang tinggi. Laba merupakan hasil dari pendapatan oleh penjualan yang dikurangkan dengan beban pokok penjualan dan beban-beban lainnya.

Rasio ini akan dapat memberikan gambaran kepada pemimpin perusahaan ataupun manajer mengenai keadaan keuangan perusahaan pada saat ini bila dibandingkan dengan rasio keuangan pada tahun-tahun sebelumnya. Semakin tinggi rasio menandakan semakin cepat perputaran asset semakin baik perusahaan

dalam mengelola asset yang ada. Menurut Kasmir, (2019) beberapa macam jenis rasio profitabilitas di antaranya adalah sebagai berikut:

1) Profit Margin (*Profit Margin on Sales*)

Profit margin on sales atau ratio profit margin atau margin laba atas penjualan merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur margin laba atas penjualan. Cara pengukuran rasio ini adalah dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan penjualan bersih. Rasio ini juga dikenal dengan nama profit margin.

2) Hasil Pengembalian Investasi (*Return on Investment/ROI*)

Hasil pengembalian investasi atau lebih dikenal dengan nama return on investment (ROI) atau return on total assets merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. ROI juga merupakan suatu ukuran rentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya.

3) Hasil Pengembalian Ekuitas (*Return on Equity*)

Hasil pengembalian ekuitas atau return on equity atau rentabilitas modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri.

4) Laba Per Lembar Saham Biasa (*Earning Share of Common Stock*)

Rasio laba per saham biasa atau biasa disebut juga rasio nilai buku merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham.

5) Hasil Pengembalian atas aset (*Return on Assets*)

Hasil pengembalian atas aset merupakan rasio yang menunjukkan seberapa

besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset. Rasio ini dihitung dengan membagi laba bersih terhadap total aset.

Analisis profitabilitas yang relevan dipergunakan dalam meneliti profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* adalah *Return On Equity*, karena rasio ini mengukur seberapa efektif perusahaan menghasilkan return bagi investor. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin besar nilai profitabilitas perusahaan, yang pada akhirnya dapat menjadi sinyal positif bagi investor dalam melakukan investasi untuk memperoleh return tertentu. Tingkat return yang diperoleh menggambarkan seberapa baik nilai perusahaan dimata investor. Apabila perusahaan berhasil membukukan tingkat keuntungan yang besar, maka hal ini akan memotivasi para investor untuk menanamkan modal pada saham, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan tersebut.

2.1.4 Struktur Modal

Struktur modal didefenisikan sebagai perimbangan atau perbandingan antara jumlah utang jangka panjang dengan modal sendiri (Bambang Riyanto, 2011). Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang diperkirakan akan menghasilkan biaya modal rata-rata tertimbang yang paling rendah sehingga akan memaksimalkan nilai perusahaan (Widyaningrum, 2015). Struktur modal menurut Farah (2011) adalah menggambarkan pembiayaan permanen perusahaan yang terdiri dari utang jangka panjang dan modal sendiri. Jika hutang sesungguhnya (realisasi) berada dibawah target, pinjaman perlu ditambah. Jika rasio hutang melampaui target, maka saham dijual. Struktur modal merupakan

masalah penting bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara modal asing dengan modal sendiri. Modal asing dalam hal ini adalah utang jangka panjang maupun jangka pendek. Sedangkan modal sendiri terbagi atas laba ditahan dan penyertaan kepemilikan perusahaan.

Struktur modal merupakan masalah yang penting bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi finansial perusahaan, terutama dengan adanya utang yang sangat besar akan memberikan beban kepada perusahaan. Struktur modal (*capital structure*) berkaitan dengan pembelanjaan jangka panjang suatu perusahaan yang diukur dengan perbandingan utang jangka panjang dengan modal sendiri. Teori struktur modal menjelaskan apakah kebijakan pembelanjaan jangka panjang dapat memengaruhi nilai perusahaan, biaya modal perusahaan dan harga pasar saham perusahaan. Jika kebijakan pembelanjaan perusahaan dapat memengaruhi ketiga faktor tersebut, bagaimana kombinasi utang jangka panjang dan modal sendiri yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan, atau meminimumkan biaya modal perusahaan atau memaksimalkan harga pasar saham perusahaan. Harga pasar saham mencerminkan nilai perusahaan dengan demikian jika nilai suatu perusahaan meningkat, maka harga pasar saham perusahaan tersebut juga akan naik (I Made Sudana,2015:164).

Rasio pengukuran struktur modal digunakan untuk mengukur seberapa banyak dana yang disediakan oleh pemilik perusahaan dalam proporsinya dengan dana yang diperoleh dari kreditur perusahaan. Rasio-rasio tersebut diantaranya

sebagai berikut:

1) *Debt to Equity Ratio* (DER)

Debt to Equity Ratio (DER) dipilih sebagai alat ukur struktur modal karena rasio DER ini lebih akurat karena dasar perbandingannya adalah ekuitas, dengan rasio ini kita dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian ekuitas yang dipergunakan untuk membayar hutang. *Debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai liabilitas dengan ekuitas. Rasio ini mengukur besarnya dana yang berasal dari liabilitas, yang dimaksud dengan liabilitas adalah semua liabilitas yang dimiliki oleh perusahaan baik yang berjangka pendek maupun yang berjangka panjang.

2) *Long Term Debt to Equity Ratio* (LTDER)

Long term debt to equity ratio merupakan perbandingan antara liabilitas jangka panjang dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan liabilitas jangka panjang (Cahyanto, Darminto dan Topowijono, 2014).

3) *Debt to Asset Ratio* (DAR)

Debt to Asset Ratio (DAR) merupakan rasio liabilitas yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total liabilitas dan total aset. Apabila rasio ini tinggi artinya pendanaan dengan liabilitas semakin banyak, maka semakin sulit bagi perusahaan untuk memperoleh tambahan pinjaman karena perusahaan tidak mampu menutupi liabilitas dengan aset yang dimiliki. Tetapi jika rasio DAR rendah, artinya semakin kecil perusahaan dibiayai menggunakan liabilitas.

Pengukuran struktur modal pada perusahaan ini dihitung menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER sebagai alat ukur struktur modal karena rasio DER ini lebih akurat karena dasar perbandingannya adalah ekuitas, dengan rasio ini kita dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian ekuitas yang dipergunakan untuk membayar hutang. Semakin besar struktur modal maka semakin besar pula nilai perusahaan karena perusahaan dapat memaksimalkan struktur modal yang dimiliki sehingga laba yang didapatkan semakin meningkat. Apabila laba meningkat maka harga saham mengalami peningkatan dan nilai perusahaan meningkat

2.1.5 Likuiditas

Menurut (Saputri, Rifki Adiningtyas, Rita Andini & Ari Pranaditya, 2018:8) likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban jangka pendeknya. Tingkat likuiditas dari sebuah perusahaan biasanya dijadikan sebagai salah satu indikator untuk pengambilan keputusan pihak-pihak yang berkaitan dengan perusahaan tersebut, sebab semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan maka bisa diartikan bahwa kesehatan perusahaan tersebut dalam kondisi yang baik. Dan sebaliknya jika tingkat likuiditas perusahaan itu rendah maka kesehatan atau kinerjanya juga buruk. Menurut (Qahfi Romula Siregar, 2016:116) Likuiditas merupakan salah satu faktor yang menentukan sukses atau gagalnya suatu perusahaan dan menurut (Asrini Mayasari, 2016:12) likuiditas perusahaan menjadi hal yang diperhatikan, karena rasio ini menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban – kewajiban keuangan dalam jangka waktu pendek atau harus segera di bayar.

Berdasarkan pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa likuiditas merupakan cerminan kinerja keuangan perusahaan. Pentingnya likuiditas dapat dilihat dengan mempertimbangkan dampak yang berasal dari ketidakmampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Tinggi rendahnya tingkat likuiditas perusahaan dapat ditunjukkan oleh aset likuid yang mudah dikonversi menjadi kas diantaranya kas, bank, piutang, surat- 24 surat berharga, dan persediaan. Dengan aset likuid ini dapat digunakan oleh perusahaan dalam memenuhi kebutuhan operasionalnya. Menurut (Harahap, Sofyan Syafri, 2016:301) bahwa rasio likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya. Rasio-rasio ini dapat dihitung melalui sumber informasi tentang modal kerja yaitu pos-pos aktiva lancar dan hutang lancar. Menurut (Hanafi, Mamduh M. dan Abdul Halim, 2016:75) bahwa rasio likuiditas mengukur kemampuan likuiditas jangka pendek perusahaan dengan melihat aktiva lancar perusahaan relatif terhadap utang lancarnya (utang dahun hal ini merupakan kewajiban perusahaan).

Ada banyak cara dalam menghitungnya dengan rasio, diantaranya:

1. *Current Ratio* (rasio lancar)

Rasio lancar adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset atau aktiva lancar untuk memenuhi kewajiban dan melunasi utang jangka pendek. Semakin tinggi nilai rasio lancar maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan. Batas rasio adalah 1,2. Apabila rasio di bawah batas tersebut maka perusahaan dianggap tidak mampu memenuhi kewajiban dan membayar utang.

2. *Quick Ratio* (rasio cepat)

Rasio cepat adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan tanpa memperhitungkan persediaan barang yang ada. Sebab persediaan membutuhkan proses dan waktu yang cukup lama dibandingkan aset lainnya. Hasil rasio cepat yang menunjukkan angka 1.0 menunjukkan kemampuan perusahaan baik. Tetapi jika di atas 3.0 dinilai tidak sehat.

3. *Cash Ratio* (rasio kas)

Rasio kas atau uang tunai adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dengan mengukur jumlah uang kas yang tersedia, misalnya seperti rekening giro.

Semakin besar uang kas daripada utang jangka pendek maka kemampuan perusahaan semakin bagus. Nilai rasio kas yang baik sekitar 1,5.

Analisis likuiditas yang relevan dipergunakan dalam meneliti likuiditas suatu perusahaan properti adalah *currant ratio* adalah kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset atau aktiva lancar untuk memenuhi kewajiban dan melunasi utang jangka pendek.

2.1.6 Kepemilikan Institusional

Struktur kepemilikan dalam hal ini adalah kepemilikan institusional dalam peran monitoring manajemen, kepemilikan institusional merupakan pihak yang paling berpengaruh terhadap pengambilan keputusan karena sifatnya sebagai pemilik saham mayoritas, selain itu kepemilikan institusional adalah pihak yang memberikan pengawasan terhadap manajemen dalam kebijakan keuangan perusahaan. Menurut Pasaribu & Sulasmiyati, (2016) kepemilikan institusional merupakan persentase saham yang dimiliki oleh institusi. Kepemilikan institusional adalah alat yang dapat digunakan untuk mengurangi konflik

kepentingandalam suatu perusahaan. Kepemilikan Institusional adalah besarnya jumlah kepemilikan saham oleh institusi (pemerintah, perusahaan asing, lembaga keuangan seperti asuransi, bank, dan dana pension) yang terdapat pada perusahaan. Sedangkan menurut Mei Yuniati, Kharis Raharjo, (2016) kepemilikan institusional adalah tingkat kepemilikan saham oleh institusi dalam perusahaan, diukur oleh proposi saham yang dimiliki oleh institusional pada akhir tahun yang dinyatakan dalam persentase. Kepemilikan institusional mempunyai fungsi penting dalam mengawasi manajemen karena dengan adanya kepemilikan institusional maka akan adanya dorongan tingkat pengawasan yang lebih baik. Pengawasan yang dilakukan oleh investor institusional akan menjamin kemakmuran pemegang saham. Pengaruh kepemilikan institusional dalam menjadi pihak pengawas ditekankan dalam investasi yang cukup besar dalam pasar modal. Tingkat kepemilikan institusional yang besar akan 20 menghasilkan usaha pengawasan yang lebih besar oleh pihak investor institusional sehingga perilaku oportunistik manajer dapat berkurang.

Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan kepemilikan institusi lain. kepemilikan institusional memiliki arti penting dalam memonitor manajemen karena dengan adanya kepemilikan oleh institusional akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal. Monitoring tersebut tentunya akan menjamin kemakmuran untuk pemegang saham. Pengaruh kepemilikan institusional sebagai agen pengawas ditekan melalui investasi mereka yang cukup besar dalam pasar modal. Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan sebuah perusahaan yang dimiliki oleh suatu

badan atau pemilik institusional, seperti pemerintah, asuransi dan bank. Para investor institusional ini biasanya bertindak sebagai pihak yang memonitor jalannya sebuah perusahaan, dan dalam melakukan monitoring investor institusional ini lebih berpihak kepada para pemegang saham. Monitoring yang dilakukan oleh investor institusional tentunya akan menjamin kemakmuran pemegang saham. Dengan adanya kepemilikan institusional di suatu perusahaan memainkan peranan penting dalam memantau, mendisiplinkan dan mempengaruhi manajer. Semakin besar kepemilikan institusional yang dimiliki pihak institusi maka akan semakin besar tekanan yang diperoleh pihak manajemen perusahaan untuk melakukan penghindaran pajak sehingga dapat memaksimalkan laba perusahaan.

Dengan adanya kepemilikan institusional dalam struktur kepemilikan perusahaan maka akan mengurangi perilaku *opportunisme* (mengambil keuntungan sendiri) manajer dalam melakukan kecurangan yang dapat menyebabkan *agency conflict*. Semakin besar kepemilikan institusional dalam struktur kepemilikan perusahaan, semakin besar peran suara dan dorongan institusi dalam pengambilan keputusan untuk mengawasi manajemen, serta dapat memberikan dorongan yang lebih besar untuk mengoptimalkan nilai perusahaan.

2.1.7 Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan cerminan dari penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan. Menurut Kismono (2011), nilai perusahaan merupakan harga yang sanggup dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual. Berdasarkan pendapat beberapa peneliti, maka dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan merupakan pandangan investor mengenai

tingkat keberhasilan perusahaan yang selalu dikaitkan dengan harga saham. Semua teori perusahaan didasarkan pada asumsi bahwa maksud atau tujuan perusahaan adalah memaksimalkan laba sekarang atau jangka pendek. Berdasarkan pengamatan perusahaan sering kali mengorbankan laba jangka pendek untuk meningkatkan laba masa depan atau jangka panjang. Baik keuntungan jangka pendek maupun jangka panjang sangat penting, teori perusahaan (*theory of the firm*) sekarang mempostulatkan bahwa maksud atau tujuan utama perusahaan adalah untuk memaksimalkan kekayaan atau nilai perusahaan (*value of the firm*). Hal ini dicerminkan dari nilai sekarang atas semua keuntungan perusahaan yang diharapkan di masa depan. Nilai dari perusahaan bergantung tidak hanya pada kemampuan menghasilkan arus kas, tetapi juga bergantung pada karakteristik operasional dan keuangan dari perusahaan yang diambil alih. Beberapa variabel kuantitatif yang sering digunakan untuk memperkirakan nilai perusahaan sebagai berikut:

- 1) Nilai Buku Nilai buku per lembar saham (BVS) digunakan untuk mengukur nilai *shareholders equity* atas setiap saham, dan besarnya nilai BVS dihitung dengan cara membagi total *shareholders equity* dengan jumlah saham yang beredar. Adapun komponen dari *shareholders equity* yaitu agio saham (*paidup capital in excess of par value*) dan laba ditahan (*retained earning*).
- 2) Nilai pasar saham sebagaimana dinyatakan dalam kuotasi pasar modal adalah pendekatan lain untuk memperkirakan nilai bersih dari suatu bisnis. Apabila saham didaftarkan dalam bursa sekuritas utama dan secara luas diperdagangkan, sebuah nilai pendekatan dapat dibangun berdasarkan nilai pasar. Pendekatan nilai pasar adalah salah satu yang paling sering

dipergunakan dalam menilai perusahaan besar. Bagaimanapun nilai ini dapat berubah secara cepat. Faktor analisis berkompetisi dengan pengaruh spekulatif murni dan berhubungan dengan sentimen masyarakat dan keputusan pribadi.

- 3) Nilai Arus Kas Pendekatan arus kas untuk penilaian dimaksudkan agar dapat mengestimasi arus kas bersih yang tersedia untuk perusahaan yang menawarkan sebagai hasil merger atau akuisisi. Nilai sekarang dari arus kas ini kemudian akan ditentukan dan akan menjadi jumlah maksimum yang harus dibayar oleh perusahaan yang ditargetkan. Pembayaran awal kemudian dapat dikurangi untuk menghitung nilai bersih sekarang dari merger.

Dalam penilaian saham dikenal adanya tiga jenis nilai, yaitu nilai buku, nilai pasar, dan nilai instrinsik saham. Nilai buku merupakan nilai yang dihitung berdasarkan pembukuan perusahaan penerbit saham (emiten). Nilai pasar adalah nilai saham di pasar yang ditunjuk oleh harga saham tersebut dipasar. Sedangkan nilai instrinsik merupakan nilai yang sebenarnya atau seharusnya terjadi (Tandelilin, 2010).

Pemilihan penggunaan PBV dalam penelitian ini berdasarkan penelitian dari Juwariyah (2014) yang menilai jika ada beberapa alasan mengapa investor menggunakan rasio harga terhadap nilai buku (PBV) dalam analisis investasi. Pertama, nilai buku sifatnya relatif stabil. Kedua, praktik akuntansi yang relatif standar diantara perusahaan-perusahaan menyebabkan PBV dapat dibandingkan dan dapat memberikan signal terhadap nilai perusahaan. Terakhir, pada kasus perusahaan yang memiliki earning negatif, PBV memungkinkan untuk

dipergunakan. PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan, dengan mengetahui nilai buku dan nilai pasar, pertumbuhan pasar dapat diketahui. Perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya memiliki rasio *price book value* diatas satu. Nilai rasio ini mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. Semakin tinggi rasio tersebut semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham. Jika PBV dibawah satu, harga saham lebih rendah daripada nilai bukunya berarti terjadi undervalue (harga saham yang tergolong lebih murah).

2.2 Hasil Penelitian Sebelumnya

Beberapa penelitian dengan topik yang sama telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Berikut ini merupakan hasil penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian saat ini.

Penelitian yang dilakukan oleh Muharramah dan Hakim (2021) bertujuan untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas pada Nilai Perusahaan. Ukuran Perusahaan diukur dengan Logaritma Natural (Ln) Total Aset, Leverage diukur dengan Debt Equity to Ratio (DER), Profitabilitas diukur dengan *Return On Asset (ROA)* dan Nilai Perusahaan diukur dengan *Price to Book Value (PBV)*. Populasi dalam penelitian ini ini adalah semua perusahaan *Property* pada sektor *Property, Real estate*, dan Konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019. Total sampel yang diuji adalah 8 perusahaan yang dipilih dengan teknik *purposive sampling*. Teknik analisis data menggunakan regresi data panel dengan program Eviews 9.0. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan mempengaruhi Nilai Perusahaan. Sementara *Leverage* dan Profitabilitas tidak mempengaruhi Nilai Perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Octaviany, dkk (2019) bertujuan untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan serta mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas. Teknik analisis data yang digunakan adalah model Partial Least Square (PLS). Pengambilan sampel diambil menggunakan metode purposive sample. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas namun tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. *Leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan namun berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Profitabilitas mampu memediasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Namun profitabilitas tidak mampu memediasi pengaruh leverage terhadap Nilai Perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Dewantari, dkk (2019) bertujuan untuk mengetahui pengaruh secara simultan dan parsial dari ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Desain penelitian yang digunakan adalah kuantitatif kausal dan sumber data yang digunakan yaitu data sekunder. Subjek penelitian ini adalah Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Food and beverages yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan objek dalam penelitian ini yaitu ukuran perusahaan, leverage, profitabilitas dan nilai perusahaan. Teknik pengambilan sampel yang digunakan yaitu purposive sampling dengan jumlah sampel sebanyak 11 perusahaan. Data dikumpulkan dengan pencatatan dokumen dan dianalisis dengan analisis regresi berganda. Penelitian ini menunjukkan bahwa (1) ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, (2) ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap

nilai perusahaan, (3) leverage berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, (4) profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh aldi, dkk (2020) bertujuan untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan, leverage, profitabilitas dan likuiditas sebagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2007- 2018. Penelitian ini juga akan menguji variabel kebijakan dividen yang dijadikan sebagai variabel moderasi dalam model penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan industri barang konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2007-2018. Teknik pengambilan sampel menggunakan teknik purposive sampling berdasarkan kriteria-kriteria tertentu sehingga terpilih 8 perusahaan yang dijadikan sebagai sampel penelitian. Jumlah observasi yang digunakan adalah sebanyak 88 pengamatan. Jenis data adalah data sekunder dan teknik analisis data adalah Analisis Regresi Data Panel dan Uji Moderasi secara Interaksi dengan lag data satu tahun dan dengan bantuan software STATA. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada alpha lima persen ukuran perusahaan, leverage dan profitabilitas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan likuiditas tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan dividen mampu memoderasi dan memperkuat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan dividen mampu memoderasi dengan memperlemah pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan. Namun, kebijakan dividen tidak mampu memoderasi pengaruh ukuran perusahaan dan leverage terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh dewi dan abundanti (2019) bertujuan untuk mengetahui pengaruh leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi pada perusahaan industri barang konsumsi di Bursa Efek Indonesia. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan industri barang konsumsi di Bursa Efek Indonesia yang berjumlah 46 perusahaan periode 2014-2017. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, sehingga sampel akhir yang didapatkan adalah 21 perusahaan yang tergabung dalam industri barang konsumsi di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis jalur dan uji Sobel. Hasil analisis menunjukkan bahwa leverage berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Leverage, ukuran perusahaan dan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas secara signifikan memediasi pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan serta profitabilitas secara signifikan memediasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Nugraha dan Alfarizi (2020) bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur yang Listing di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014 – 2018. Untuk menentukan sampel dalam penelitian ini menggunakan kriteria purposive sampling pada perusahaan manufaktur yang listing di BEI. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder berupa laporan tahunan perusahaan. Dalam penelitian software yang digunakan yaitu software Eviews. Penelitian ini menunjukkan hasil, dimana

profitabilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. *Leverage* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Likuiditas memiliki pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Zurriah dan Sembiring (2020) bertujuan untuk meneliti pengaruh ukuran perusahaan, *leverage* terhadap nilai perusahaan melalui praktek manajemen laba pada perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index tahun 2015 sampai tahun 2018. Pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*, diperoleh sebanyak 18 perusahaan sampel dengan total observasi 54 unit analisis. Metode pengumpulan data sekunder dengan tehnik studi dokumentasi berupa laporan keuangan tahunan yang di publikasikan oleh BEI. Metode analisis data dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda dan path analysis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan dan leverage secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index. Secara parsial leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Manajemen laba rill berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil uji Sobel pada variabel ukuran perusahaan menunjukkan bahwa manajemen laba rill tidak terbukti sebagai variabel intervening. Sedangkan hasil uji Sobel pada variabel leverage menunjukkan bahwa manajemen laba rill terbukti sebagai variabel intervening.

Penelitian yang dilakukan oleh Widiyati (2018) bertujuan untuk menganalisis dan memperoleh bukti empiris tentang pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan,

leverage dan kas untuk nilai perusahaan di perusahaan pertambangan batubara di Indonesia. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah profitabilitas, ukuran perusahaan, *leverage* dan uang tunai di tangan. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Metode dari Analisis penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda. Populasi penelitian adalah batubara perusahaan pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2018 dengan berjumlah 22 perusahaan. Pengambilan data dilakukan dengan metode *purposive sampling* sehingga total sampel adalah 17 perusahaan dan 34 data laporan keuangan perusahaan diambil sebagai studi pengamatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap perusahaan nilai perusahaan, (2) ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, (3) leverage berpengaruh signifikan terhadap perusahaan nilai, *cash on hand* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Solihakan dan Ollie (2022) bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan, *leverage* terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan; ukuran perusahaan, *leverage* terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015- 2019. Sampel pada penelitian ini sebanyak 38 perusahaan dengan analisis data menggunakan *path analysis*. Hasil penelitian menunjukkan ukuran perusahaan dan leverage berpengaruh terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan; ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai *variable intervening*, namun

leverage tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai *variable intervening*.

Penelitian yang dilakukan oleh tassia dan fidiana (2019) bertujuan untuk menguji pengaruh *leverage*, profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2013-2017. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, dan berdasarkan kriteria yang telah ditentukan maka diperoleh sebanyak 14 sampel perusahaan manufaktur. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis pertama ditolak. Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis kedua diterima. Ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis ketiga diterima. Kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis keempat ditolak.

Jadi berdasarkan hasil rangkuman hasil dari penelitian sebelumnya di atas, maka persamaan penelitian yang saya lakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya yaitu sama-sama untuk menguji dan menganalisis Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal, *Leverage*, Kepemilikan Institusional dan Nilai Perusahaan. Sedangkan perbedaannya yaitu, selain menggunakan variabel tersebut ada juga tambahan variabel yakni kualitas audit. Pada penelitian saat ini

menggunakan perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Periode yang digunakan pada penelitian saat ini yaitu tahun 2020-2022.

