

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar modal adalah pasar untuk berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan, baik dalam bentuk utang maupun modal sendiri. Keberadaan Pasar Modal di Indonesia sangat diperlukan oleh perusahaan karena dengan menerbitkan saham di Bursa Efek, dapat membuat investor tertarik untuk menanamkan modalnya dan dapat menghasilkan dana bagi perusahaan yang dipergunakan untuk kegiatan operasional perusahaan sekaligus dapat meningkatkan nilai perusahaan (Sudiani & Darmayanti, 2016). Pasar modal yang membawahi kegiatan jual beli surat berharga yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI). Bursa Efek Indonesia merupakan wadah bagi para pelaku saham untuk melakukan kegiatan jual beli saham yang mereka miliki. Perusahaan yang terdaftar, dan menjual sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah perusahaan yang sudah *go public*, dimana perusahaan tersebut sudah menawarkan sahamnya kepada publik.

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Kegiatan transaksi di sektor *property* yang sebagian besar bersifat *immobile* menunjukkan *sektor property* merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah yang berpotensi cukup besar dalam meningkatkan *local taxing power* baik melalui instrumen pajak daerah maupun melalui mekanisme bagi hasil pajak. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting karena mampu menarik dan mendorong kegiatan di berbagai sektor ekonomi, mempengaruhi

perkembangan sektor keuangan, serta berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan lapangan kerja (Badan Pusat Statistik, 2019).

Sektor industri *property* dan *real estate* adalah perusahaan industri yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memberikan fasilitas pada pembangunan kawasan yang terpadu dan dinamis. Sektor yang dihasilkan pada perusahaan industri ini ialah dapat berupa perumahan, apartemen, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan (*mall*) (Sari & Pramirza, 2016).

Di Indonesia, sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk ditebak dan berisiko tinggi (Prayudi & Tanjung, 2018) Naik turunnya sektor ini memiliki tanda yang besar, yaitu pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, sektor ini juga mengalami kenaikan dan cenderung tingginya permintaan dari yang disediakan, namun sebaliknya saat pertumbuhan ekonomi menurun, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup besar. (Rahmadhani, 2019). Hal ini dapat ditandai dengan banyaknya fasilitas yang bangun yaitu: pembangunan sebuah perumahan,apartemen, perkantoran, perhotelan, pusat perbelanjaan (*mall*), ruko, dan tempat rekreasi yang tersebar di berbagai daerah yang mempunyai potensi kuat di Indonesia (Prayudi & Ilhammi, 2015).

Dengan meningkatnya pertumbuhan *property* dan *real estate* di Indonesia ditunjukkan dengan banyaknya masyarakat yang menginvestasikan modalnya di sektor ini. (Abidin & Sari, 2018). Hal tersebut menjadi alasan bagi penulis memilih sektor *property* dan *real estate* karena investasi di bidang *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan

dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Fenomena yang berkembang saat ini menggambarkan bahwa sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang sedang berkembang pesat di Indonesia

Perkembangan ekonomi global menjadikan perusahaan sebagai pelaku ekonomi harus mampu bersaing dengan perusahaan lain. Tujuan utama suatu perusahaan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan pemilik perusahaan yang ditunjukkan oleh peningkatan nilai perusahaan dan tercermin dalam harga sahamnya (Hamzah Ahmad, 2018). Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan (Kurniasih dan Ruzikna 2017).

Tingginya nilai saham suatu perusahaan berbanding lurus dengan tingginya nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan mencerminkan pandangan investor terhadap suatu tingkat keberhasilan perusahaan di mana sering dikaitkan dengan harga saham, sehingga apabila harga saham tinggi, maka nilai perusahaan dapat menjadi tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan dapat diukur dari *return* saham karena tujuan investor berinvestasi adalah untuk mendapatkan keuntungan atau pengembalian yang tinggi dengan tingkat risiko tertentu (Prasetia et al dalam P Tommy 2014).

Peningkatan harga saham mencerminkan nilai perusahaan yang dapat memberikan kemakmuran bagi pemegang saham karena ketika harga saham tinggi,

maka kemakmuran pemegang sahamnya semakin tinggi. *Enterprise Value* (EV) atau *firm value* (nilai perusahaan) adalah suatu indikator bagi pasar dalam memberikan penilaian secara keseluruhan terhadap perusahaan (Salvatore dalam RA Utami 2018). Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan antara lain yaitu struktur modal, kebijakan deviden, ukuran perusahaan dan keputusan investasi.

Nilai perusahaan merupakan gambaran keadaan sebuah perusahaan, dimana terdapat penilaian khusus oleh calon investor terhadap baik buruknya kinerja keuangan suatu perusahaan. Setiap pemilik perusahaan berusaha memberikan sinyal yang baik kepada publik tentang nilai perusahaan. Hal ini dilakukan perusahaan untuk mendapatkan modal dari eksternal untuk meningkatkan kegiatan produksi perusahaan (Mardiyati, 2015). Ada pendapat lain yang mengatakan bahwa nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli andai perusahaan tersebut dijual. Nilai perusahaan adalah pandangan investor tentang tingkat keberhasilan suatu perusahaan yang selalu dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang melambung tinggi berdampak nilai perusahaan juga tinggi, dan menaikkan kepercayaan pasar bukan hanya pada kinerja perusahaan saat ini tetapi juga dalam prospek masa depan perusahaan. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan akan memaksimalkan kesejahteraan pemilik perusahaan (Rangkuti et al; 2020).

Nilai perusahaan merupakan sesuatu yang diinginkan apabila nilai perusahaan bersifat positif dalam arti menguntungkan atau menyenangkan dan

memudahkan pihak yang memperolehnya untuk memenuhi kepentingan-kepentingannya yang berkaitan dengan nilai tersebut. Sebaliknya, nilai perusahaan merupakan sesuatu yang tidak diinginkan apabila nilai tersebut bersifat negatif dalam arti merugikan atau menyulitkan pihak yang memperolehnya untuk mempengaruhi kepentingan pihak tersebut sehingga nilai tersebut di jauhi (Tika, 2012:40).

Nilai perusahaan yang sudah *go public* merupakan nilai yang tercermin dalam harga pasar saham perusahaan, sedangkan nilai perusahaan yang belum *go public* nilainya terealisasi apabila perusahaan akan dijual Farah Margaretha (2011: 5). Pendapat lainnya menegaskan bahwa nilai perusahaan merupakan harga bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual, semakin tinggi nilai perusahaan semakin besar kemakmuran yang diterima oleh perusahaan Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti (2012:7). Dengan itu nilai perusahaan yang menjadi paradigma serta analisis untuk menjadikan keputusan para investor Agam (2016).

Nilai perusahaan tercermin ke dalam harga saham. Hal ini terjadi karena investor yang menilai perusahaan memiliki prospek yang baik di masa depan akan cenderung membeli saham perusahaan tersebut. Akibatnya permintaan saham yang tinggi menyebabkan harga saham meningkat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa harga saham yang meningkat menunjukkan bahwa investor memberikan nilai yang tinggi terhadap perusahaan. Nilai perusahaan diukur dengan *Price Book Value* (PBV), rasio ini merupakan rasio antara harga saham terhadap nilai bukunya. Perusahaan yang berjalan dengan baik umumnya mempunyai rasio *Price Book*

*Value* (PBV) di atas satu yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya (Sari,2013).

Berdasarkan uraian di atas maka jelaslah bahwa nilai perusahaan merupakan apresiasi atau penilaian investor ataupun masyarakat terhadap kinerja perusahaan yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran saham perusahaan yang tercermin pada harga saham untuk perusahaan *go public* dan tercermin ke harga jual perusahaan untuk perusahaan yang belum *go public*.

Berdasarkan latar belakang di atas, berikut penulis sajikan data penutupan harga saham dari beberapa perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

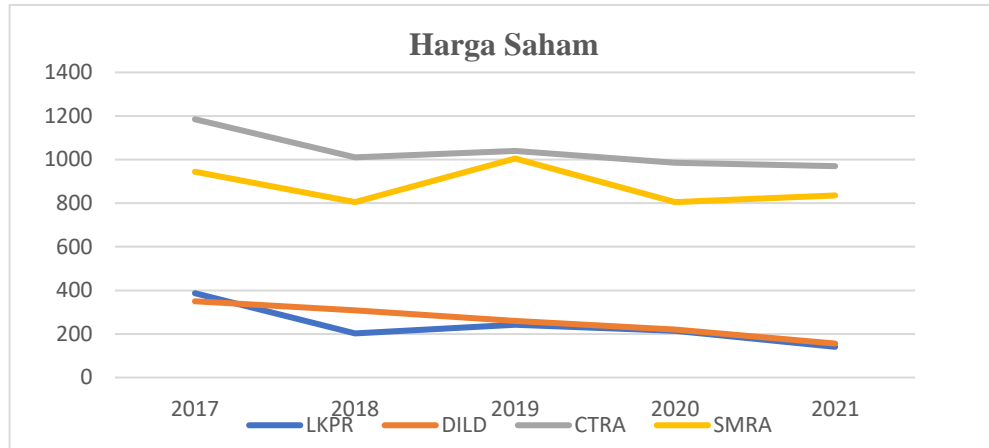
**Tabel 1.1**  
**Harga Saham Periode 2017-2021**

(Dinyatakan Dalam Rupiah)

Kode	2017	2018	2019	2020	2021
LPKR	387	202	242	214	141
DILD	350	308	260	220	156
CTRA	1185	1010	1040	985	970
SMRA	945	805	1005	805	835

Sumber: Data Laporan Keuangan, 2022

**Gambar 1.1**  
**Grafik Harga Saham Periode 2017-2021**



Sumber: Data Laporan Keuangan, 2022

Berdasarkan tabel penutupan harga saham di atas maka dapat disimpulkan bahwa penutupan harga saham perusahaan LPKR dari tahun 2017 s/d 2021 mengalami penurunan yang cukup signifikan atau dapat dikatakan trend menurun setiap tahunnya dari harga tertinggi yaitu Rp. 387 pada tahun 2017 sedangkan harga terendah yaitu Rp. 141 pada tahun 2021, kemudian perusahaan DILD juga mengalami penurunan dari tahun ke tahun periode 2017 s/d 2021, kemudian perusahaan CTRA mengalami harga saham yang fluktuatif artinya *trend* perusahaan tersebut naik turun namun lebih condong menurun, sempat terjadi peningkatan pada tahun 2018 ke 2019 sebesar Rp. 1010 meningkat ke Rp. 1040 dan terjadi penurunan pada tahun selanjutnya menjadi Rp, 985 dan Rp. 970. Sedangkan perusahaan SMRA mengalami trend fluktuatif dari tahun 2017 sebesar Rp. 945 kemudian menurun pada tahun 2018 menjadi Rp. 805, kemudian

meningkat signifikan tahun 2019 sebesar Rp. 1005 dan terjadi penurunan pada tahun selanjutnya yaitu Rp. 805 dan Rp. 835.

**Jakarta, CNBC Indonesia** Di tengah pelemahan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), indeks saham sektoral properti (IDXPROPERT) menjadi satu-satunya indeks sektoral (IDX-IC) yang berhasil menghijau pada awal perdagangan hari ini, Jumat (1/10/2021).

Menurut data Bursa Efek Indonesia (BEI), pada pukul 10.19 WIB, IHSG melemah 0,56% ke posisi 6.251,83 dengan nilai transaksi jumbo Rp 20,11 triliun dan volume perdagangan 6,29 miliar saham. Investor asing mencatatkan aksi beli bersih (*net buy*) sebesar Rp 424,69 miliar di pasar reguler dan jual bersih (*net sell*) Rp 12,18 triliun di pasar negosiasi dan pasar tunai. IDXPROPERT tercatat naik 0,12% ke posisi 820,88, sementara 10 indeks sektoral lainnya kompak melemah. Indeks saham sektor siklikal (IDXCYCLIC) menjadi yang paling ambles, yakni minus 1,14%.

Saat ini tingkat bunga penjaminan bank umum menjadi sebesar 3,5%, bank umum dalam valuta asing menjadi 0,25%. Kemudian, tingkat bunga penjaminan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) turun menjadi 6%. Tingkat bunga penjaminan ini menjadi level yang terendah sepanjang sejarah. Tingkat bunga penjaminan tersebut berlaku mulai 30 September 2021 sampai dengan 28 Januari 2022 kata (Purbaya, 2021).

Selain itu, terdapat sejumlah sentimen positif lainnya bagi sektor properti akhir-akhir ini, mulai dari tanda mulai membaiknya kinerja emiten, semakin



gencarnya vaksinasi masyarakat, bunga pinjaman yang ringan, dan pengembangan bidang infrastruktur yang terus berlanjut.

Tidak hanya itu, pemerintah juga memperpanjang stimulus ekonomi dari pemerintah terhadap sektor properti seperti DP 0% (*down payment*). Diskon PPN 100% untuk sektor properti ini diberikan pemerintah untuk pembelian rumah tapak atau rusun baru yang sudah tersedia dan bukan inden dengan harga jual maksimal Rp 2 miliar. Serta diskon 50% untuk pembelian rumah tapak atau rusun baru dengan harga jual Rp 2 miliar - Rp 5 miliar.

Dalam riset terbarunya lembaga pemeringkat global Moody's menjelaskan, permintaan untuk properti residensial (tempat tinggal) Indonesia akan meningkat, yang pada gilirannya akan meningkatkan penjualan para pengembang di tahun 2021 dan metrik kredit utama lain--meskipun akan tetap lebih lemah dan berada di bawah level pra-pandemi.

Laju pertumbuhan pinjaman perumahan telah meningkat sejak awal 2021, didorong oleh pemulihan permintaan untuk properti residensial dan peningkatan pinjaman oleh bankkita (Jacintha Poh, 2021)

Dalam setahun Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) bergerak cukup *volatile* didorong oleh kondisi pandemi Covid-19 yang terjadi sejak awal tahun. Pada penghujung tahun ini, IHSG ditutup negatif dengan penurunan 0,95 persen pada level 5.979,07. Secara *Year to Date* IHSG mengalami pelemahan 5,09 persen, di mana sektor properti merupakan penyumbang pelemahan IHSG paling besar sepanjang tahun 2020. Sektor properti (harga saham) minus 21,23.

Beberapa emiten properti yang secara tahunan harga sahamnya mengalami penurunan antara lain, Summarecon Agung (SMRA) yang turun 19,9 persen dengan harga penutupan hari ini Rp 188 per saham. Pakuwon Jati (PWON) juga terkoreksi 10,53 persen di level Rp 510, dan Lippo Karawaci (LPKR) juga merosot 11,5 persen, yakni Rp 214. Sementara itu, sektor properti yang harga sahamnya cukup baik antara lain Alam Sutra Reality (ASRI) secara tahunan naik 1,6 persen dengan harga per saham Rp 242. Demikian juga Agung Podomoro (APLN) yang naik 6,21 persen atau Rp 118 per saham. Adapun sektor lain yang menyumbang pelemahan IHSG di akhir tahun, adalah sektor infrastruktur yang turun 12,3 persen, disusul oleh consumer goods dengan penurunan 11,4 persen dan manufaktur 10,1 persen. Baca juga: Perdagangan Resmi Tutup Tahun, IHSG Melemah ke Level 5.979,07 Sementara itu, sektor yang menguat sepanjang tahun 2020 adalah sektor mining, menyumbang 22,9 persen. Ada juga sektor agri yang tumbuh positif, namun cukup tipis 0,2 persen.

Pelemahan IHSG di penutup tahun 2020 ini juga terdorong oleh sentimen negatif dari munculnya varian baru Covid-19 dan juga data-data makro ekonomi yang masih belum mampu memberikan dampak positif ke pasar. Pelemahan IHSG dibayangi oleh sentimen negatif dari adanya mutasi ataupun varian baru Covid-19. Di sisi lain, kasus Covid-19 terus bertambah. Sementara itu, data-data makro ekonomi domestik maupun global masih belum memberikan *high impact* yang positif (Nafan Aji, 2020).

Banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan salah satunya adalah struktur modal. Saat ini dengan banyaknya investor yang memilih investasi pada sektor ini dapat digunakan sebagai investasi yang merupakan investasi bersifat jangka panjang dan mempunyai aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai suatu jaminan, yang oleh karena itu perusahaan *property* dan *real estate* mempunyai struktur modal yang tinggi. (Nasution, 2016). Struktur modal merupakan perimbangan antara penggunaan modal sendiri dengan modal eksternal, dimana modal sendiri berupa laba ditahan dan kepemilikan saham, sedangkan modal eksternal berupa hutang (Rumondor dalam S Wicksono, 2017). Sampai saat ini, struktur modal adalah masalah bagi perusahaan karena pengaruhnya terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan membutuhkan manajer keuangan untuk menciptakan struktur modal optimal yang dapat menyeimbangkan penggunaan utang dengan modal sendiri. Struktur modal yang baik sangat dibutuhkan untuk membangun perusahaan (Makkulau, 2018).

Menentukan struktur modal yang baik penting untuk diketahui kondisi keuangan serta kemampuan perusahaan dalam membayar dan membiayai sendiri kegiatan operasionalnya. Jika kondisi keuangannya baik, maka sebenarnya tidak diperlukan untuk mencari atau menambah modal melalui hutang, karena itu hanya akan mengurangi laba yang didapatkan perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah yang penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal perusahaan akan mempunyai efek langsung terhadap posisi finansialnya (Brealey et al dalam MR Juwita, 2016).

Beberapa penelitian sebelumnya tentang pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Struktur modal memiliki arah yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Kusumajaya, 2011). Tidak adanya signifikansi antara struktur modal terhadap nilai perusahaan, menunjukkan bahwa dalam hal ini perubahan proposi utang tidak mempengaruhi nilai perusahaan dalam struktur modal perusahaan tetapi disinyalir oleh keputusan investasi dan operasi (Artini, 2012) .

Faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kebijakan dividen. Kebijakan dividen merupakan keputusan mengenai pembagian laba atau menahannya guna diinvestasikan kembali di dalam perusahaan (Gayatri, Ida Ayu Sri dan I Dewa Gede Dharma Suputra, 2013). Kebijakan Dividen adalah keputusan mengenai seberapa banyak laba saat ini yang akan dibayarkan sebagai dividen pengganti dari investasi yang ditanamkan dan berapa banyak yang dipertahankan untuk investasi kembali didalam perusahaan (Elia Febriana, 2016).

Kebijakan dividen berhubungan dengan pembagian laba pada perusahaan yang menjadi hak bagi para pemegang saham, akan tetapi pembagian dividen kemungkinan dapat dilakukan jika laba perusahaan meningkat. Kemampuan perusahaan dalam membayarkan dividen dapat mencerminkan nilai perusahaan. Jika pembayaran dividen tinggi, maka harga saham juga tinggi yang berdampak pada tingginya nilai perusahaan dan begitu juga sebaliknya. Dengan demikian, kebijakan dividen merupakan salah satu keputusan yang paling penting (Prastuti & Sudiarta, 2016).

Relevansi kebijakan dividen yang berdampak kepada nilai perusahaan tercermin dari perubahan harga saham perusahaan. Peningkatan dari pembayaran dividen akan menunjukkan prospek perusahaan yang lebih baik investor meresponnya dengan pembelian saham sehingga terjadi peningkatan nilai perusahaan (Fenandar dan Raharja, 2012). Pendapat lain menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara kebijakan dividen dengan nilai perusahaan, *debt to equity ratio* (DPR) akan meningkat sesuai dengan proporsi dividen yang dibagikan (Wahyudi dan Pawestri dalam Wijaya, dkk, 2013).

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Ukuran perusahaan merupakan cerminan dari asset yang dimiliki suatu perusahaan. Ukuran perusahaan (*size*) merupakan suatu indikator dari kekuatan finansial suatu perusahaan (Hermuningsih, 2012).

Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan didukung oleh *signaling theory*. Teori ini pertama kali dikembangkan oleh Ross pada tahun 1977. 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

kebijakankebijakan perusahaan akan berdampak lebih besar terhadap kepentingan *public* 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 (Brigham & Houston dalam R Mufansari, 2019).

Ukuran perusahaan dapat menunjukkan besar perusahaan yang diukur dengan melihat jumlah asset, jumlah penjualan dan kapitalitas pasar. Apabila jumlah asset perusahaan besar, maka perusahaan lebih bebas dalam memanfaatkan assetnya tersebut, sehingga pengendalian perusahaan akan lebih mudah. Semakin tinggi ukuran perusahaan dalam suatu perusahaan maka nilai perusahaan semakin besar (Nurmaida, 2017). Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal (Noviliyana, 2016).

Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan menurut hasil penelitian (Pratama dan Prasetyorini, 2013). Pendapat lain menunjukkan secara signifikan terdapat pengaruh positif antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, artinya peningkatan ukuran perusahaan akan mempermudah perusahaan memperoleh pendanaan, yang kemudian dapat dimanfaatkan oleh pihak manajemen untuk tujuan meningkatkan nilai perusahaan (Sunarto dan Budi ,2014). Namun, ada pula pendapat lain yang bertentangan dengan gagasan tersebut dan membuktikan nilai perusahaan dipengaruhi secara

negatif oleh ukuran perusahaan. Perusahaan dapat mengembangkan usahanya dengan memenuhi kebutuhan modalnya demi meningkatkan laba dan nilai perusahaannya. Secara fundamental nilai perusahaan dipengaruhi oleh kinerja keuangan, dimana semakin baik kinerja keuangan, maka permintaan saham meningkat, harga saham naik, dan akhirnya meningkatkan nilai perusahaan (Wiyono, 2012).

Peningkatan persaingan bisnis di Indonesia sudah sangat pesat. Peningkatan persaingan bisnis ini ditandai dengan penambahan perusahaan-perusahaan baru sehingga persaingan menjadi ketat. Jika perusahaan ingin tetap berada dalam persaingan bisnis, perusahaan harus berlomba-lomba dalam berinovasi dan menentukan strategi bisnis (Prapaska, 2012).

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Yasin Ihtiarasari pada tahun 2021 dengan judul “Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur”. Terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya yaitu dari tempat penelitiannya dan tahun penelitiannya saja. Dan hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa variabel Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan, sedangkan variabel Kebijakan Deviden dan Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas dan karena masih banyaknya perbedaan hasil penelitian yang dilakukan oleh para peneliti terdahulu sehingga belum didapatkannya kesimpulan yang saling mendukung antara peneliti yang satu dengan yang lainnya, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul

**“Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dikemukakan di atas maka Penulis merumuskan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana Struktur Modal pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
2. Bagaimana Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
3. Bagaimana Ukuran Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
4. Bagaimana Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
5. Seberapa besar pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
6. Seberapa besar pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.



7. Seberapa besar pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
8. Seberapa besar pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Deviden dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang disebutkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Struktur Modal pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Ukuran Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.

5. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
7. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.
8. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat dalam dua aspek yaitu sebagai berikut.

##### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman dan memberi kontribusi teori serta memperluas ilmu pengetahuan mengenai pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Dan diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan dan menjadi bahan pemikiran guna mendukung pengembangan teori yang sudah ada.

### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

Penulis berharap penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah ini. Beberapa pihak yang diharapkan dapat mengambil manfaat dari penelitian ini antara lain:

#### **1. Bagi Penulis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai Struktur Modal, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan. Selain itu juga sebagai sarana bagi peneliti untuk mengembangkan penerapan ilmu pengetahuan yang diperoleh dari bangku kuliah dengan yang ada didalam dunia kerja.

#### **2. Bagi Investor**

Bagi investor penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk pertimbangan dan mengevaluasi kinerja perusahaan guna memperoleh kepastian tingkat pengembalian dalam investasi yang dilakukan.

#### **3. Bagi Peneliti Selanjutnya**

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat dijadikan sumber pengetahuan dan juga sumber pemikiran yang bermanfaat dalam membangun bangsa yang lebih baik lagi untuk kedepannya melalui ilmu akuntansi.

### **1.5 Lokasi Dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2021. Adapun yang dilakukan peneliti dalam pengambilan data tersebut yaitu dengan mengunjungi situs resmi

Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan website resmi perusahaan terkait. Sedangkan waktu penelitian dimulai sejak disahkannya proposal sampai dengan selesai.