

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan bisnis yang sangat ketat mendorong pemilik melakukan berbagai cara agar tujuannya tetap tercapai, sehingga demi mencapai tujuan suatu perusahaan perlu memperhatikan berbagai aspek salah satunya adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi mencerminkan kesejahteraan pemiliknya serta akan menarik investor untuk menanamkan modalnya. Nilai perusahaan ini dapat dicerminkan melalui harga sahamnya di pasar. Nilai perusahaan yang *go public* di pasar modal tercermin dalam harga saham perusahaan, sedangkan nilai perusahaan yang belum *go public* nilainya terealisasi apabila perusahaan akan dijual, prospek perusahaan, risiko usaha, lingkungan usaha dan lain-lain.

Pengelolaan dana yang baik akan berdampak baik bagi perusahaan. Kegiatan pengelolaan sumber dana dimulai dari perencanaan akan kebutuhan dana, kemudian diikuti oleh pelaksanaan pencairan sumber dana dan pengendalian atau pengawasan terhadap sumber-sumber dana yang tersedia. Pengelolaan dana yang dimaksud disini ialah struktur modal. Menurut Dewi dan Wirajaya (2013) penentuan struktur modal dengan menggunakan hutang pada tingkat tertentu (sejauh manfaat lebih besar, tambahan hutang masih diperkenankan) sebagai sumber pendanaannya dapat meningkatkan profitabilitas dan nilai perusahaan. Perusahaan perlu menyeimbangkan pendanaan yang berasal dari pinjaman dan modal sendiri, karena kedua sumber tersebut akan menggambarkan struktur modal perusahaan. Pencarian batas optimal merupakan perwujudan dari penetapan struktur modal yang tepat terus dilakukan.

Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. Dengan baiknya nilai perusahaan maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor, demikian pula sebaliknya nilai Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, size dan struktur modal.

Perusahaan dengan likuiditas yang meningkat maka menunjukkan banyak dana yang menganggur, sehingga mengakibatkan tingkat aktivitas perusahaan akan menurun. Total aktiva yang dimiliki perusahaan dapat menggambarkan besar kecilnya perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan, karena perusahaan yang besar menunjukkan kemampuan perusahaan dalam melakukan penjualan dan mengelola aset yang dapat memperoleh laba. Semakin besar ukuran sebuah perusahaan akan berpengaruh terhadap kemudahan memperoleh dana, baik sumber dana internal maupun eksternal. Oleh karena itu ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan yang besar lebih diminati oleh investor daripada perusahaan kecil. Sehingga pertumbuhan perusahaan sangat mempengaruhi nilai perusahaan.

Struktur modal adalah perbandingan atau perimbangan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri (Riyanto, 2001). Menurut Sartono (2001) struktur modal (capital struktur) merupakan perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa, sedangkan menurut Arifin (2007) struktur modal (capital structure) merupakan kombinasi hutang dan ekuitas dalam struktur keuangan jangka panjang perusahaan. Beberapa pendapat di atas menjelaskan bahwa struktur modal merupakan penggunaan komponen hutang jangka panjang yang digunakan untuk mendanai kegiatan operasional perusahaan). Struktur modal

yang optimal suatu perusahaan adalah kombinasi dari utang dan ekuitas (sumber eksternal) yang memaksimalkan harga saham perusahaan. Pada saat tertentu, manajemen perusahaan menetapkan struktur modal yang ditargetkan, yang mungkin merupakan struktur yang optimal, meskipun target tersebut dapat berubah dari waktu ke waktu. Sejumlah faktor mempengaruhi keputusan mengenai struktur modal perusahaan, seperti stabilitas penjualan, struktur aktiva, *leverage* operasi, peluang pertumbuhan, tingkat profitabilitas, pajak penghasilan, tindakan manajemen dan sebagainya.

Penelitian yang dilakukan oleh Prasetia dkk (2014), bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian tersebut mempunyai hasil yang bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan Dewi dan Wijaya (2013), bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan pada nilai perusahaan. Hasil penelitian ini memberi motivasi bagi peneliti untuk meneliti kembali variabel ukuran perusahaan.

Hasil Penelitian yang dilakukan oleh Hermuningsih (2012), tidak lepas dari beberapa kelemahan. Pertama, sampel hanya terbatas pada perusahaan yang masuk kategori LQ45. Kedua, variabel yang di gunakan hanya dua variabel profitabilitas dan *size*. Berdasarkan keterbatasan tersebut penelitian selanjutnya disarankan untuk memperbanyak sampel penelitian dan tidak hanya perusahaan LQ45 saja tetapi bisa perusahaan manufaktur atau perusahaan lainnya dan juga memperpanjang observasi agar supaya hasilnya bisa di generalisasi. Indeks LQ 45 dibuat dan diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia. Indeks ini terdiri dari 45 saham dengan likuiditas (*liquid*) tinggi yang diseleksi melalui beberapa kriteria pemilihan. Indeks LQ 45 sebagai salah satu indikator indeks saham di BEI yang dapat dijadikan acuan sebagai bahan untuk menilai kinerja perdagangan saham. Diantara saham – saham yang ada di pasar modal Indonesia, saham LQ 45 yang ada di Bursa Efek Indonesia merupakan banyak diminati oleh para investor. Hal ini dikarenakan saham LQ 45 memiliki kapitalisasi tinggi serta frekuensi perdagangan yang tinggi sehingga prospek pertumbuhan dan kondisi keuangan saham baik. Menariknya indeks ini hanya

terdiri dari 45 saham yang telah terpilih setelah melalui beberapa kriteria pemilihan dari saham-saham dengan likuiditas tinggi.

Hasil penelitian sekarang ini akan menguji kembali pada perusahaan property dan *realestate* di BEI dengan periode 2011-2015. Dalam membangun suatu perusahaan agar dinilai baik, manajemen membutuhkan modal dalam bentuk kas di dalam perusahaan. Kas perusahaan termasuk dalam rasio likuiditas. Semakin tinggi rasio likuiditas, maka semakin besar kemungkinan hutang bisa dibayar dan sebaliknya semakin kecil rasio likuiditas, semakin kecil kemungkinan hutang bisa dibayar. Sehingga jika rasio likuiditas suatu perusahaan besar harga sahamnya juga akan meningkat. Tingkat likuiditas yang tinggi, maka pasar akan menaruh kepercayaan terhadap perusahaan, bahwa perusahaan tersebut dapat menjaga tingkat likuiditasnya, yang artinya perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik Wulandari (2013). Meningkatnya harga saham nilai perusahaan juga akan meningkat. Dengan demikian rasio likuiditas dianggap berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervening perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015. Adapun permasalahan yang sedang dihadapi oleh perusahaan *realestate* dan properti yang go publik di BEI adalah meningkatnya jumlah hutang yang dimiliki oleh perusahaan-perusahaan *realestate* dan properti yang go publik di Bursa Efek Indonesia. Hal ini dapat dijelaskan pada table berikut ini:

Tabel 1.1
Jumlah Hutang Perusahaan
Property dan Realestate Periode 2013-2015

Nama Perusahaan	Jumlah Hutang		
	2013	2014	2015
PT. Surya Semesta Internusa Tbk,	1.428.911	1.736.789	3.185.004
PT. Jaya Real Property Tbk.	1.670.598	2.184.097	2.776.832
PT. Summarecon Agung Tbk,	3.982.107	5.622.075	7.060.987
PT. Lippo Karawaci Tbk.,	7.975.968	8.850.153	13.399.189
PT. Surya Semesta Internusa Tbk	1.428.911	1.736.789	3.185.004
PT. Lippo Cikarang Tbk,	1.106.267	1.220.511	1.603.531
PT. Ciputra Property Tbk.	260.103	707.682	1.945.164
PT. Danayasa Arthatama Tbk.	943.112	873.061	902.353
PT. Bakrieland Development Tbk,	6.582.727	6.805.878	6.071.419
PT. Bukit Darmo Property Tbk.	288.575	268.303	250.159
PT. Duta Pertiwi Tbk.	1.516.692	1.624.203	1.436.539
Total Hutang	27.183.971	31.629.541	41.816.181

Sumber : ICMD 2016

Berdasarkan table 1.1 mencerminkan bahwa ketergantungan para perusahaan realestate dan properti di Indonesia yang go publik di BEI terhadap pihak luar sangatlah besar. Jika keadaan ini terus bertahan dan tidak segera dibenahi maka akan membahayakan bagi kelangsungan hidup perusahaan tersebut. Dengan adanya tingginya tingkat hutang yang dimiliki oleh perusahaan tersebut akan semakin tinggi, sehingga akan membuat menurunnya nilai perusahaan di mata para investor.

Berdasarkan permasalahan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul :**“Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Sruktur Modal Sebagai Variabel Intervening Perusahaan Properti dan *real estate* Di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015”**.

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana variabel likuiditas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel struktur modal pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagaimana variabel likuiditas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
3. Bagaimana variabel struktur modal dapat memediasi pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan terhadap variabel nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis variabel likuiditas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel struktur modal pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis variabel likuiditas, ukuran perusahaan berpengaruh langsung terhadap variabel nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menganalisis variabel struktur modal dapat memediasi pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan terhadap variabel nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Sebagai bahan pertimbangan bagi investor dalam berinvestasi dan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam mengaplikasikan variabel-variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan serta sebagai bahan pertimbangan emiten untuk mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan kinerja manajemen keuangan dimasa mendatang.
2. Hasil penelitian ini diharapkan memberi kontribusi teoritis pada manajemen keuangan berupa bukti empiris tentang Likuiditas, Ukuran Perusahaan mempunyai pengaruh terhadap variabel nilai perusahaan dengan variabel

struktur modal sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemilik dan manajemen perusahaan go public di sektor properti dan real estate terutama manajer keuangan dalam hal pengambilan keputusan keuangan dan tata kelola perusahaan yang baik sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan, khususnya menentukan proporsi struktur modal yang optimal demi meningkatkan nilai perusahaan.
4. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi peneliti lainnya yang ingin melakukan penelitian dalam ruang lingkup yang sama agar dapat diperbaiki dan disempurnakan dalam penelitian selanjutnya.