

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1. Review Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu**

Dalam penelitian ini, peneliti memiliki beberapa referensi untuk melengkapi penelitian ini. Referensi yang diambil dianggap relevan dengan tema dan judul penelitian yang diambil.

Penelitian pertama dilakukan oleh Hertina, Hidayat dan Mustika (2019) yang dimuat dalam Jurnal *Ecodemica*. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, kebijakan hutang, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate periode 2014- 2017. Populasi penelitian adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode pemilihan sampel adalah purposive sampling dan didapat 42 perusahaan yang sesuai dengan kriteria sampel. Metode analisis data menggunakan data panel dengan bantuan program *Eviews 9*. Hasil penelitian secara simultan ukuran perusahaan (*SIZE*), kebijakan hutang (*DAR*) dan profitabilitas (*ROA & ROE*) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (*PBV*).

Penelitian kedua dilakukan oleh Senja dan Wahyuni (2017) yang dimuat dalam Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh *WCT*, *Leverage*, dan *ROE* terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate periode 2010-2014. Populasi penelitian adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode pemilihan sampel adalah purposive sampling dan didapat 8 perusahaan yang sesuai dengan kriteria sampel. Metode analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan aplikasi *SPSS 22*. Hasil pengujian hipotesis menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari *working capital turnover (WCT)*, *leverage (DAR)* dan *Return On Equity (ROE)* terhadap nilai perusahaan (*PBV*) secara bersama-sama.

Penelitian ketiga dilakukan oleh Tauke, Sri Murni dan Joy E. (2017) yang dimuat dalam Jurnal *EMBA*. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas, likuiditas terhadap nilai

perusahaan pada sektor properti dan real estate periode 2012-2015. Populasi penelitian adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode pemilihan sampel adalah purposive sampling dan didapat 9 perusahaan yang sesuai dengan kriteria sampel. Metode analisis data menggunakan regresi linier berganda, uji t, dan uji F dengan bantuan aplikasi SPSS 22. Hasil penelitian secara simultan menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari ukuran perusahaan (*total asset*), struktur modal (DER), profitabilitas (ROA), likuiditas (*current ratio*) terhadap nilai perusahaan (PBV) secara bersama-sama.

Penelitian keempat dilakukan oleh Dunanti, Darwin Lie, Efendi dan Inrawan (2017) yang dimuat dalam Jurnal MAKER. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh likuiditas dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, dan real estate periode 2012-2016. Populasi penelitian adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan aplikasi SPSS 21. Hasil pengujian hipotesis menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari likuiditas (CR) dan profitabilitas (ROE) terhadap nilai perusahaan (PBV) secara bersama-sama.

Penelitian kelima dilakukan oleh Mikhy dan Vivi (2016) yang dimuat dalam E-Jurnal Manajemen Unud. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui ukuran perusahaan, *leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate periode 2012-2014. Populasi penelitian adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode pemilihan sampel adalah purposive sampling dan didapat 40 perusahaan yang sesuai dengan kriteria sampel. Metode analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan aplikasi SPSS 22. Hasil pengujian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan (*SIZE*) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Leverage (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Profitabilitas (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).

Penelitian keenam dilakukan oleh Oktarina (2018) yang dimuat dalam *International Journal of Research Science & Management*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, struktur modal, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara 2014-2017. Metode pengambilan sampel yang digunakan adalah metode purposive sampling. Hasil pengujian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari profitabilitas (ROE), struktur modal (DER), kepemilikan manajerial (KM) dan kepemilikan institusional (KI) terhadap nilai perusahaan (PBV).

Penelitian ketujuh dilakukan oleh Reska dan Sedana (2019) yang dimuat dalam *International Research Journal of Management, IT & Social Science*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara 2013-2017. Metode pemilihan sampel adalah purposive sampling dan didapat 26 perusahaan yang sesuai dengan kriteria sampel. Metode analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan aplikasi Sobel Test. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan dari profitabilitas (ROE), likuiditas (CR), dan struktur modal (DER) terhadap nilai perusahaan (PBV).

Penelitian kedelapan dilakukan oleh Bandanuji dan Khoiruddin (2020) yang dimuat dalam *Management Analysis Journal*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh risiko bisnis dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan hutang sebagai variabel *intervening*. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara 2014-2018. Metode pemilihan sampel adalah purposive sampling. Metode analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan aplikasi SPSS 25. Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko bisnis (*BRISK*) berpengaruh negatif terhadap kebijakan hutang, sedangkan ukuran perusahaan (*SIZE*) memiliki efek positif pada kebijakan hutang. Risiko bisnis

secara negatif mempengaruhi nilai perusahaan (PBV). Ukuran perusahaan (*SIZE*) dan kebijakan hutang (*DER*) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Kebijakan hutang hanya mampu untuk memediasi dampak risiko bisnis pada nilai perusahaan (PBV).

## **2.2. Landasan Teori**

### **2.2.1. Nilai Perusahaan**

Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang dimiliki perusahaan dan pengelolaan keuangan perusahaan yang baik. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi, dan meningkatkan kepercayaan kepada pemegang saham terhadap kinerja perusahaan saat ini atau pada prospek perusahaan di masa mendatang. Kemakmuran pemegang saham dapat dilakukan dengan memaksimalkan nilai sekarang atau present value dan semua keuntungan yang diharapkan didapat di masa yang akan datang (Arshita dan Dewi, 2017).

Menurut Sartono (2010: 487), nilai perusahaan adalah nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi. Bagi para pemegang saham, harga pasar saham perusahaan menggambarkan nilai perusahaan termasuk seluruh kompleksitas dan resiko dunia nyata.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu : profitabilitas, likuiditas, kebijakan hutang, kebijakan dividen, keputusan investasi, keputusan pendanaan, struktur modal dan ukuran perusahaan.

Penelitian ini menggunakan price to book value sebagai proksi nilai perusahaan karena PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Perusahaan yang berjalan dengan baik umumnya memiliki PBV diatas satu, yang mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya.

### **2.2.2. Kebijakan Hutang**

Menurut Dede Hertina (2019) kebijakan hutang merupakan kebijakan perusahaan tentang seberapa jauh sebuah perusahaan menggunakan pendanaan hutang. Penggunaan hutang bagi perusahaan memiliki pengaruh yang sensitif terhadap tinggi rendahnya nilai perusahaan.

M. Hanafi (2010: 29) mendefinisikan hutang adalah pengorbanan ekonomis yang mungkin timbul di masa mendatang dari kewajiban organisasi sekarang untuk mentransfer asset atau memberikan jasa ke pihak lain di masa mendatang, sebagai akibat transaksi atau kejadian dimasa lalu. Hutang muncul terutama karena penundaan pembayaran untuk barang atau jasa yang telah diterima oleh organisasi dari dana yang dipinjam.

Efek hutang dapat dibagi dalam dua jenis, yaitu efek jangka pendek (jatuh tempo satu tahun atau kurang) atau jangka panjang (jatuh tempo lebih dari satu tahun). Hutang dalam jangka pendek kadang dikenal sebagai hutang yang tidak didanai. Efek hutang umumnya dinamakan wesel bayar (*notes*), surat hutang atau obligasi.

Kebijakan hutang dalam penelitian ini diukur oleh *debt to total asset ratio* (DAR). Menurut Kasmir (2014: 156), *debt to total asset ratio* (DAR) merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. Rasio DAR menggambarkan seberapa besar perusahaan menggunakan pendanaan melalui hutang dan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

### **2.2.3. Likuiditas**

Menurut Brigham dan Joel (2010: 134), rasio likuiditas disebut aset likuid. Aset likuid merupakan aset yang diperdagangkan dipasar aktif sehingga dapat di konvensi dengan cepat menjadi kas pada harga pasar yang berlaku.

Jika perusahaan mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut likuid, sedangkan jika perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut ilikuid. Pengukuran ini dapat dilakukan untuk beberapa periode sehingga terlihat perkembangan likuiditas perusahaan dari waktu ke waktu.

Penelitian ini diukur dengan *current ratio* (CR), karena menurut Kasmir (2014: 135), semakin tinggi current ratio perusahaan juga menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan operasionalnya.

#### **2.2.4. Profitabilitas**

Menurut Horne dan John (2012: 176), rasio keuntungan atau *profitability ratio* pada prinsipnya menunjukkan seberapa mampu perusahaan dalam menghasilkan laba, baik dalam penjualan yang ada maupun dari aset total yang dimiliki. Investor yang potensial akan menganalisis dengan cermat kelancaran suatu perusahaan dan kemampuannya untuk mendapatkan keuntungan, karena mereka mengharapkan dividen dan harga pasar dari sahamnya. Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan.

Penelitian ini diukur dengan *Return On Equity (ROE)*. Menurut Sartono (2012: 124) ROE dapat mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. ROE yang tinggi mencerminkan bahwa perusahaan berhasil menghasilkan keuntungan dari modalnya sendiri.

### **2.3. Hubungan Antar Variabel Penelitian**

#### **2.3.1. Pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan**

Pada dasarnya, hutang akan membawa kewajiban baru bagi perusahaan. Hutang tidak hanya menyebabkan timbulnya kewajiban perusahaan di masa yang akan datang untuk mengembalikan pinjaman tetapi juga menimbulkan beban bunga. Semakin besar porsi hutang terhadap ekuitas akan menjadi sinyal negatif bagi investor karena hal itu bisa menunjukkan adanya kesulitan keuntungan dalam perusahaan dan munculnya beban bunga yang besar.

Penelitian yang dilakukan oleh Hertina, Bayu dan Mustika (2019) menyatakan bahwa kebijakan hutang (DAR) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) sub sektor properti dan real estate. Hal tersebut menunjukkan bahwa jika kebijakan hutang menurun maka akan meningkatkan nilai perusahaan. Sebaliknya, kebijakan hutang yang tinggi akan menurunkan nilai perusahaan.

#### **2.3.2. Pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan**

Rasio likuiditas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek (Sudana, 2011: 21). Perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas tinggi maka terhindar dari risiko kegagalan melunasi

kewajiban jangka pendeknya. Menurut Brigham dan Joel (2010: 150), jika rasio likuiditas, manajemen aset, manajemen hutang, dan profitabilitas semuanya terlihat baik dan jika kondisi ini berjalan terus menerus secara stabil, maka rasio nilai pasar juga akan tinggi, harga saham kemungkinan tinggi sesuai dengan yang diperkirakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Tauke, Sri Murni dan Joy E (2017) menyatakan bahwa likuiditas (CR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV) sub sektor properti dan real estate. Hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan belum mampu untuk mengatur pengembalian kewajiban jangka pendeknya sehingga perusahaan perlu untuk memperhatikan kembali tingkat likuiditas perusahaan.

### **2.3.3. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan**

Perusahaan yang mengalami peningkatan laba mencerminkan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik sehingga dapat menimbulkan citra yang positif dimata investor yang juga menyebabkan harga saham dalam perusahaan mengalami peningkatan. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan kemampuan sebuah perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. Rasio profitabilitas yang tinggi kemudian menjadi sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modalnya (Jogiyanto, 2013: 564).

Penelitian yang dilakukan oleh Senja dan Wahyuni (2017) menyatakan bahwa profitabilitas (ROE) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) sub sektor properti dan real estate. Hal tersebut menunjukkan bahwa jika kebijakan hutang menurun maka akan meningkatkan nilai perusahaan. Sebaliknya, kebijakan hutang yang tinggi akan menurunkan nilai perusahaan.

## **2.4. Hipotesis Penelitian**

Berdasarkan teori dan hasil penelitian terdahulu yang telah dijelaskan, maka dapat dirumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut:

1. Kebijakan Hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
2. Likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

3. Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
4. Kebijakan hutang, likuiditas dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

### 2.5. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual menggambarkan pengaruh dari variabel independen, dalam studi ini adalah kebijakan hutang (X1), likuiditas (X2), dan profitabilitas (X3) terhadap nilai perusahaan (Y) yang dilakukan oleh perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

**Gambar 2.1**

Kerangka konseptual

