

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan di dunia industri saat ini berjalan dengan begitu pesat sehingga menciptakan persaingan yang semakin ketat, para pembisnis dituntut untuk lebih kreatif dan memiliki keunggulan yang lebih kompetitif dibanding dengan para pesaing lain. sektor *property*, *real estate* dan *building construction* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator kesehatan suatu negara. industri *property*, *real estate* dan *building construction* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan fasilitas pembangunan kawasan yang terpadu dan dinamis. *property* dan *real estate* merupakan salah satu alternatif investasi yang diminati investor dimana investasi di sektor ini merupakan investasi jangka panjang dan properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan. oleh karena itu perusahaan *property* dan *real estate* mempunyai struktur modal yang tinggi (Aslindar & Lestari 2020).

Pesatnya pembangunan dan penjualan properti di indonesia, tidak menutup kemungkinan usaha properti memiliki resiko kerugian. Pada tahun 2018, PT Lippo Karawaci meluncurkan obligasi senior senilai USD 75 juta dengan bunga 9.625% dan jatuh tempo pada tahun 2020. Laporan Keuangan LPKR di kuartal I-2018 tercatat utang usaha emiten mencapai Rp 1, 18 triliun

serta utang jangka pendek Rp 1,34 triliun. Secara total, liabilitas jangka pendek, termasuk utang dan kewajiban lain mencapai 8,88 triliun, hal ini nantinya akan mempengaruhi rasio solvabilitas dari perusahaan tersebut karena rasio tersebut dipengaruhi oleh utang jangka panjang maupun pendek. (www.kontan.co.id). salah satu contoh kasus lain pada perusahaan properti tahun 2017 terjadi pada PT Waskita Karya Tbk. Laporan keuangan Waskita Karya yang menunjukkan bahwa utang jangka pendek yang mereka miliki mencapai Rp 16,6 triliun per Desember 2017 atau naik hampir 147% dari periode yang sama pada 2016 sebesar Rp 6,7 triliun yang artinya beban utang perusahaan tersebut meningkat dibanding tahun sebelumnya. Hal ini berarti utang jangka pendek nantinya dapat mempengaruhi rasio likuiditas dari perusahaan tersebut (www.katadata.co.id). Rasio likuiditas digunakan untuk menggambarkan seberapa likuidnya suatu perusahaan serta kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban yang segera jatuh tempo (Imran, 2020).

Nilai perusahaan merupakan salah satu hal penting bagi perusahaan, terutama bagi perusahaan yang telah memiliki citra baik di kalangan masyarakat luas. Menjaga nilai perusahaan akan memiliki dampak bagi keuangan perusahaan sehingga membuat investor tertarik untuk membeli saham perusahaan tersebut. Salah satu tujuan jangka panjang bagi perusahaan adalah

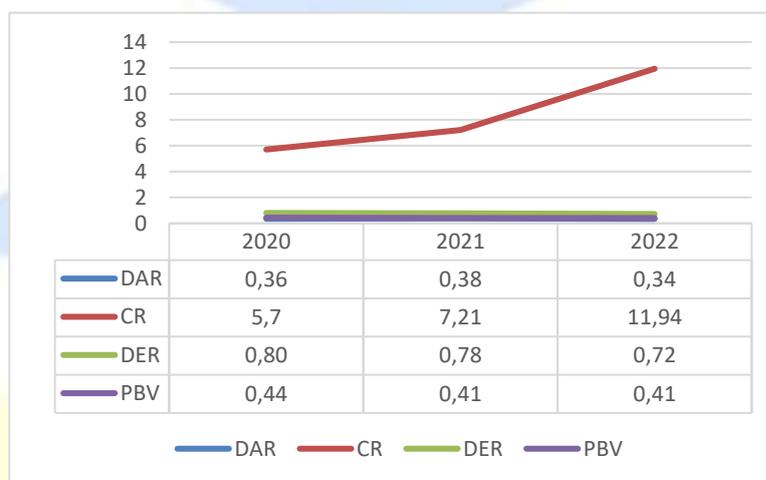
meningkatkan kesejahteraan pemilik saham melalui nilai perusahaan untuk memaksimalkan saham perusahaan (Sadewo et al., 2022).

Peningkatan nilai perusahaan yang tinggi akan membuat kemamuran yang dirasakan oleh para pemegang saham dan kinerja perusahaan pun akan ikut meningkat. meningkatnya nilai perusahaan maka peluang investasi pun akan ikut meningkat. Adanya peluang investasi maka dapat memberikan kesan yang positif kepada calon investor yang menginterpretasikan perusahaan memiliki masa depan yang baik (Franita, 2018). Oleh karena itu, perusahaan mempunyai tanggung jawab dalam menyusun atau merencanakan strategi-strategi untuk dapat membuat nilai perusahaan tersebut meningkat agar tetap diminati oleh calon investor dan para pemegang saham. Ada beberapa variabel yang dapat menjadi tolak ukur calon investor dalam meningkatkan nilai perusahaan. variabel tersebut, yaitu: Solvabilitas, Likuiditas, serta Struktur Modal yang dipandang dapat memperkuat atau memperlemah pengaruh dari kedua variabel tersebut, yang masing-masing variabel tersebut memiliki kedekatan terhadap nilai perusahaan (Sadewo et al., 2022).

Perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* dan konstruksi bangunan dijadikan objek penelitian karena investasi pada sektor *real estate* dianggap sebagai investasi yang paling menjanjikan dan menghasilkan keuntungan yang signifikan, mengingat sektor sektor *real estate* dikatakan selalu tumbuh setiap tahunnya. nilai suatu perusahaan dinyatakan melalui kenaikan harga saham yang stabil dalam jangka panjang, semakin

tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut (Tio,.A 2022).

Berikut ini merupakan grafik data penelitian dari rata-rata variabel perusahaan sektor *property, real estate, dan building construction* seperti yang terlihat pada grafik berikut:



Sumber: Data Diolah, 2024

Gambar 1.1 Rata-Rata DAR, CR, DER dan PBV pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate, dan Building Construction tahun 2020-2022

Berdasarkan gambar 1.1 dapat diketahui bahwa perusahaan sektor *property, real estate, dan building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami pergerakan yang bervariasi di setiap perusahaan. Jika dilihat pada tahun 2020, rata-rata solvabilitas sebesar 0,36 dan mengalami kenaikan di tahun 2021 hingga 0,38, tetapi mengalami penurunan di tahun 2022 menjadi 0,34. Fluktuasi solvabilitas pada perusahaan *property, real estate, dan building construction* dapat berdampak terhadap struktur modal dan nilai perusahaan. Kenaikan solvabilitas tentu akan berpotensi meningkatkan nilai perusahaan, namun jika solvabilitas menurun dapat

berpotensi menurunkan nilai perusahaan, terutama jika solvabilitas perusahaan dikaitkan dengan struktur modal perusahaan *property, real estate* dan *building construction*.

Likuiditas mengalami peningkatan yang bervariasi di setiap perusahaan, yaitu jika dilihat pada tahun 2020 rata-rata likuiditas sebesar 5,7 dan di tahun 2021 mengalami peningkatan menjadi 7,21, serta di tahun 2022, rata-rata likuiditas menjadi semakin meningkat yakni hingga mencapai 11,9. Kenaikan likuiditas umumnya dapat memberikan dampak positif pada nilai perusahaan. Tingkat likuiditas yang tinggi memungkinkan perusahaan untuk lebih mudah memenuhi kewajiban finansialnya, seperti pembayaran utang dan investasi dalam peluang pertumbuhan. Hal ini dapat menciptakan kepercayaan dari pihak-pihak terkait, termasuk investor dan kreditur, yang dapat meningkatkan reputasi perusahaan dan mendorong nilai sahamnya di pasar. Likuiditas yang lebih baik juga memberikan fleksibilitas keuangan yang diperlukan untuk menghadapi tantangan dan peluang.

Nilai Perusahaan mengalami penurunan yang bervariasi, yaitu jika dilihat pada tahun 2020 rata-rata nilai perusahaan sebesar 0,44 dan mengalami penurunan di tahun 2021 dan 2022 menjadi 0,41. Penurunan nilai perusahaan biasanya akan menyebabkan harga saham perusahaan tersebut turun, mengakibatkan kerugian bagi para pemegang saham. Penurunan nilai perusahaan ini juga menimbulkan ketidakpercayaan investor dan mungkin mengakibatkan penarikan investasi. Hal ini dapat memperburuk situasi finansial perusahaan. Jika penurunan nilai perusahaan menyertai penurunan

kepercayaan investor sebagai tanda keberlanjutan jangka panjang. Jika perubahan dalam struktur modal memperbaiki kesehatan keuangan perusahaan, maka hal ini dapat menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham dan dapat tercermin dalam kenaikan nilai saham.

kepercayaan investor sebagai tanda keberlanjutan jangka panjang. Jika perubahan dalam struktur modal memperbaiki kesehatan keuangan perusahaan, maka hal ini dapat menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham dan dapat tercermin dalam kenaikan nilai saham.

Solvabilitas merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar aset yang dimiliki perusahaan melalui hutang. Salah satu proksi yang digunakan adalah DAR (*Debt to Asset Ratio*) dimana rasio ini digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya. Dalam arti luas dikatakan bahwa rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (dilikuidasi) (Kasmir, 2018:151). Rasio ini digunakan untuk menilai utang terhadap ekuitas melalui perbandingan antara kewajiban lancar dengan seluruh ekuitas (Sholichah et al., 2021). Solvabilitas dapat dihitung dengan rasio solvabilitas yang membandingkan antara besarnya aktiva yang dimiliki sebuah

perusahaan dengan utang yang harus ditanggung. Jika perusahaan memiliki rasio solvabilitas yang tinggi, maka akan membuat investor enggan untuk melakukan investasi, karena memiliki resiko kebangkrutan yang lebih tinggi.

Likuiditas merupakan suatu kemampuan yang dapat memenuhi kewajiban jangka pendek. Likuiditas sangat penting bagi suatu perusahaan dikarenakan dapat mengubah aktiva menjadi kas (Brigham & Houston, 2014). Tingginya likuiditas menunjukkan perusahaan dapat menurunkan dampak yang diakibatkan oleh kewajiban keuangan jangka pendek, dan sebaliknya. Tinggi rendahnya rasio ini akan mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan jika memiliki nilai likuiditas tinggi yang menunjukkan kinerja perusahaan baik, sehingga akan meningkatkan harga saham yang mencerminkan nilai perusahaan. Likuiditas dalam penelitian ini diukur menggunakan *current ratio*.

Struktur modal diartikan sebagai komposisi dan proporsi hutang jangka panjang dan ekuitas (saham preferen dan saham biasa) yang ditetapkan oleh perusahaan. Dengan demikian struktur modal merupakan struktur keuangan yang dikurangi dengan hutang jangka pendek. Hutang jangka pendek tidak diperhitungkan dalam struktur modal karena hutang jenis ini umumnya bersifat spontan (berubah sesuai perubahan tingkat penjualan). Sedangkan utang jangka panjang bersifat tetap dalam jangka waktu yang relatif lama (lebih dari satu tahun) sehingga perlu diperhatikan keberadaannya oleh manajer keuangan. Itulah alasan utama mengapa struktur modal terdiri dari hutang jangka panjang dan ekuitas (Fahmi, 2014:180).

Perusahaan *property*, *real estate* dan *building construction* adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan konsumen atas rumah dan properti. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor penting di suatu negara dalam menyumbang perekonomian Indonesia. Seperti saat ini pembangunan properti di Indonesia semakin banyak marak diseluruh Indonesia, baik di perkotaan maupun di daerah- daerah, karena perkembangan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat membuat kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel dan pusat perbelanjaan semakin diperlukan. Sektor *property*, *real estate* dan *building construction* merupakan salah satu sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu:

1. *Residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit.
2. *Commercial propety*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah.
3. *Industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor dikarekan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan

manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain, misalnya pabrik. Oleh karena itu, investasi pada bidang *real estate* dapat dikatakan sebagai salah satu investasi yang paling menjanjikan karena pada umumnya investasi pada bidang *real estate* bersifat jangka panjang dan akan meningkat sesuai dengan pertumbuhan ekonomi.

Penelitian ini adalah pengembangan dari penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel *intervening* untuk mengetahui hubungannya dengan solvabilitas dan likuiditas. Struktur modal dalam penelitian ini diukur menggunakan *debt equity ratio* (DER) hasil yang telah dilakukan sebelumnya oleh beberapa peneliti. Diduga faktor-faktor yang mempengaruhi antara lain Solvabilitas, Likuiditas, dan Struktur Modal. Hal ini mendorong peneliti untuk menguji kembali pengaruh solvabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel *intervening*.

Research gap yang melatarbelakangi penelitian ini yaitu adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu, dimana pada variabel solvabilitas, penelitian yang dilakukan oleh pada Oemar (2021) membuktikan bahwa solvabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sementara itu hasil penelitian yang dilakukan oleh Nurwulandari (2021) menyatakan bahwa solvabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian Antonius (2023) mengungkapkan solvabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal, sedangkan penelitian oleh Tjandrasa (2021) menyatakan solvabilitas berpengaruh terhadap struktur modal.

Pada variabel Likuiditas, penelitian Prima (2022) menyatakan bahwa likuiditas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Chasanah (2019) menyatakan likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian Muhammad (2020) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan penelitian Salsabila (2023) menunjukkan bahwa Likuiditas berpengaruh positif tidak signifikan terhadap terhadap struktur modal.

Pada variabel struktur modal, hasil penelitian Lestari (2020) menyatakan bahwa variabel Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan Nurwulandari (2021) menunjukkan hasil penelitian bahwa variabel struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dikemukakan, maka akan dilakukan penelitian dengan judul: **“PENGARUH SOLVABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA PERUSAHAAN JASA *PROPERTY REAL ESTATE* DAN *BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2022”**.

1.2. Ruang Lingkup

Penulis membatasi permasalahan yang akan diteliti secara garis besar membahas mengenai pengaruh solvabilitas dan likuiditas terhadap Nilai

Perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervening pada perusahaan jasa properti, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022, maka masalah dalam penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Variabel yang diteliti solvabilitas, likuiditas, nilai perusahaan, dan struktur modal.
2. Penelitian dilakukan pada perusahaan jasa *property*, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan gambar 1.1 rata-rata solvabilitas di tahun 2020 sebesar 0,36 dan mengalami kenaikan di tahun 2021 hingga 0,38, tetapi mengalami penurunan di tahun 2022 menjadi 0,34 . hal ini tentu akan mempengaruhi rasio solvabilitas dari perusahaan karena rasio ini dipengaruhi oleh utang jangka panjang maupun pendek.
2. Berdasarkan gambar 1.1 rata-rata likuiditas di tahun 2020 sebesar 5,7 dan di tahun 2021 mengalami peningkatan menjadi 7,21, serta di tahun 2022, rata-rata likuiditas menjadi semakin meningkat yakni hingga mencapai 11,9. ini berarti kewajiban jangka pendek dapat mempengaruhi rasio likuiditas dari perusahaan sektor *property*, *real estate* dan *building cinstruction*.

3. Berdasarkan gambar 1.1 rata-rata struktur modal di tahun 2020 sebesar 0,80 dan menurun di tahun 2021 menjadi 0,78, kemudian mengalami penurunan di tahun 2022 hingga mencapai 0,72. jika struktur modal menurun akan berdampak baik bagi nilai perusahaan, karena penambahan hutang cenderung akan meningkatkan nilai perusahaan.
4. Berdasarkan gambar 1.1 rata-rata nilai perusahaan di tahun 2020 sebesar 0,44 dan mengalami penurunan di tahun 2021 dan 2022 menjadi 0,41. penurunan perusahaan mengakibatkan penurunan kredit dari perusahaan serta biaya hutang dapat meningkat.

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka terdapat pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa *property*, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
2. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa *property*, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
3. Bagaimana pengaruh solvabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan jasa *property*, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
4. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan jasa *property*, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?

5. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
2. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
3. Untuk menganalisis pengaruh solvabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan jasa *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
4. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan jasa *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
5. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan guna memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, adapun manfaat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan mengenai nilai perusahaan, serta pengaruh solvabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel *intervening*.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian diharapkan membantu perusahaan untuk mengatasi tantangan sehari-hari dengan cara yang terstruktur dan berbasis data, menghasilkan manfaat yang langsung dan terukur dalam operasional dan strategi perusahaan.