

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan. Dengan demikian, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan. Struktur modal juga dapat didefinisikan sebagai pertimbangan atau perbandingan. Nilai perusahaan yang baik, dapat dilihat dari timbulnya sinyal positif yang berasal dari informasi perusahaan kepada pihak pasar modal. *Signalling theory* telah menjelaskan bahwa adanya dorongan dari pihak perusahaan dalam mempublikasikan informasi yang memiliki keterkaitan dengan perusahaan baik sinyal positif maupun negative kepada pengguna laporan keuangan (Pratiwi, Ni Putu Yuni, 2020). Tujuan berdirinya suatu perusahaan yaitu, guna menghasilkan laba yang akan memelihara kelangsungan seluruh aktifitas perusahaan dimasa yang akan datang, tujuan tersebut sudah termasuk dalam memaksimalkan kesejahteraan para pemegang saham, salah satunya dengan meningkatkan nilai perusahaannya, hal tersebut dilakukan oleh setiap perusahaan yang bergerak diberbagai bidang seperti, perusahaan jasa, perusahaan dengan, dan perusahaan manufaktur (Hidayati, 2020).

Ada beberapa rasio untuk mengukur nilai perusahaan, salah satunya *Tobin's Q*. Rasio ini dinilai biasa memberikan informasi yang baik, karena dalam *Tobin's Q* memasukkan semua unsur hutang dan modal saham perusahaan, tidak

hanya saham biasa saja dan tidak hanya ekuitas perusahaan yang dimasukkan namun seluruh aset perusahaan. Dengan memasukkan seluruh aset perusahaan berarti perusahaan tidak hanya terfokus pada satu tipe investor saja yaitu investor dalam bentuk saham namun juga untuk kreditur, karena sumber pembiayaan operasional perusahaan bukan hanya dari ekuitasnya saja tetapi juga dari pinjaman yang diberikan oleh kreditur. Dalam proses meningkatkan nilai perusahaan maka akan timbul konflik yang terjadi diantara pemegang saham dan manajer yang disebut dengan *conflict agency*. Yang dapat dilakukan perusahaan dalam meminimalkan terjadinya *conflict agency* yaitu, dengan melakukan proses pengawasan yang maksimal dan pengawasan tersebut juga akan menimbulkan dampak jangka panjang, dengan cara menerapkan sistem *Good Corporate Governance* (GCG).

Struktur modal yang optimal harus mencapai keseimbangan antara risiko serta pengembalian sehingga dapat memaksimalkan harga saham perusahaan. Investor melakukan penanaman modal salah satunya dengan melihat rasio profitabilitas. Berdasarkan teori struktur modal, posisi struktur modal berada diatas target struktur modal optimalnya, maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan perusahaan memiliki keuntungan dan kerugian. Dengan penelitian struktur modal menggunakan *Debt Equity Ratio* (DER), untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban dalam membayar hutangnya dengan jaminan modal sendiri. Teori Struktur modal menjelaskan apakah ada pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.

Dalam penelitian (Surantadan, 2018), menyatakan bahwa struktur modal mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Apabila struktur modal meningkat maka akan mempengaruhi peningkatan nilai perusahaan.

Kebijakan lain yang berkenaan dengan nilai perusahaan adalah komite audit. Keberadaan komite audit saat ini mulai diperhatikan dalam pengelolaan perusahaan yang sehat. Diharapkan dengan adanya komite audit yang baik maka semua dapat diawasi dengan baik pula, sehingga dapat menimbulkan kepercayaan yang nantinya akan menambah nilai perusahaan. Struktur Modal pada perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2021 menunjukkan adanya beberapa penurunan terhadap nilai perusahaan dengan nilai rata-rata masing-masing sebesar 0.57, 0.48, 0.54, 0.58 (www.idx.co.id), dan *Good Corporate Governance* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2021 menunjukkan adanya peningkatan di tahun 2019 sebesar 49.41 dengan nilai rata-rata masing-masing 24.41, 49.41, 27.27, 22.09 (www.idx.co.id).

Selain struktur modal yang mempengaruhi nilai perusahaan, ada pula faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan seperti, *Good Corporate Governance (GCG)*.

Good Corporate Governance merupakan suatu konsep yang diajukan untuk mengatasi masalah keagenan (*conflict agency*). *GCG (Good Corporate Governance)* berfungsi untuk menumbuhkan kepercayaan Investor terhadap perusahaan. Terdapat beberapa pengertian yang telah dikeluarkan mengenai *GCG*

(*Good Corporate Governance*). *Forum for Corporate Governance* (FCGI) mendefinisikan *corporate governance* sebagai seperangkat peraturan yang mengatur hubungan antar pemegang, pengurus (pengelola) perusahaan, pihak kreditur, pemerintah, karyawan, serta pula pemegang kepentingan internal dan eksternal lainnya yang berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban mereka atau dengan kata lain suatu sistem yang mengatur dan mengendalikan perusahaan.

Alasan peneliti memilih perusahaan sector *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena melihat potensi jumlah penduduk yang bertambah besar sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat – pusat perbelanjaan, dan gedung – gedung perkantoran yang membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah di masa yang akan datang.

Banyaknya penelitian-penelitian mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan memotivasi peneliti pada saat ini untuk meneliti kembali, dikarenakan banyak nya perbedaan hasil yang ada dari berbagai peneliti sebelumnya. Maka berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik dan termotivasi untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Struktur Modal dan *Good Corporate Governance* terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah tersebut, dapatlah di rumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021?
2. Apakah *good corporate governance* berpengaruh terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021.
2. Untuk menguji dan mengetahui pengaruh *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2021.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka hasil penelitian diharapkan mempunyai manfaat atau nilai guna, baik dalam bidang teoritis maupun dalam bidang praktis.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat ini ditujukan kepada peneliti selanjutnya. Penelitian ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan terkait dengan tema penelitian dan lebih spesifik kepada variable yang diteliti.

2. Manfaat Praktis

Manfaat ini ditujukan kepada perusahaan yang dijadikan sebagai tempat penelitian agar dapat mengembangkan nilai perusahaan dengan baik dan menjadi referensi peneliti selanjutnya dalam memahami faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Telaah Teoritis

2.1.1. *Signalling Theory*

Teori sinyal menyatakan bahwa perusahaan memiliki sebuah dorongan untuk memberikan informasi laporan keuangan kepada pihak eksternal (Sari, 2018). Dalam teori sinyal ini dijelaskan bagaimana cara penyampaian sinyal yang berupa informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan didalam perusahaan dengan tujuan, guna meningkatkan nilai perusahaan. Ketika perusahaan telah memberikan informasi kepada seluruh pelaku seperti investor, kemudian yang dilakukan oleh pelaku pasar tersebut yaitu, menilai dan menganalisis informasi tersebut apakah hasilnya berupa sinyal baik atau sinyal buruk. Sinyal yang didapat tersebut dapat digunakan untuk mengambil keputusan dengan tepat, hal tersebut dapat mendorong perusahaan menaikkan kinerjanya dan saat kinerja perusahaan naik maka, akan berpengaruh terhadap kenaikan harga saham, hal tersebutlah yang berdampak pada nilai perusahaan.

2.1.2. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan operasionalnya, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi, yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya, karena dengan meningkatnya nilai

perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat. Nilai perusahaan akan tercermin dari harga sahamnya. Harga pasar dari saham perusahaan yang terbentuk antara pembeli dan penjual di saat terjadi transaksi disebut nilai pasar perusahaan, karena harga pasar saham dianggap cerminan dari nilai asset perusahaan sesungguhnya.

Menurut Tjandrakirana dan Monika (2014), Nilai perusahaan adalah nilai pasar. Nilai pasar digunakan dikarenakan nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Sujoko dan Soebinto, 2013:131). Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa depan.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan

Disamping pemahaman tentang teori nilai perusahaan, terdapat juga beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan menurut Sartono, (2010) antara lain sebagai berikut :

1. Profitabilitas

Sejalan dengan likuiditas, jika terjadi peningkatan laba sehingga ROE meningkat, maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam mengelola modal untuk menghasilkan laba, sehingga nilai perusahaan yang tercermin dalam PBV akan meningkat.

2. Struktur Modal

Semakin tinggi struktur modal perusahaan (yang salah satunya tercermin dalam rasio kas atas aset lancar), semakin banyak dana tersedia bagi perusahaan untuk membayar dividen, membiayai operasi dan investasinya, sehingga persepsi investor pada kinerja perusahaan akan meningkat.

3. Pertumbuhan Perusahaan

Sama halnya dengan pertumbuhan perusahaan dan sejalan dengan peningkatan likuiditasnya, jika terjadi peningkatan perusahaan sehingga *growth of earning after tax* meningkat, maka semakin baik kinerja perusahaan, sehingga nilai perusahaan yang tercermin dalam PBV akan meningkat.

4. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan dapat berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, karena pada perusahaan-perusahaan besar, pemilik saham pada dasarnya terpisah dari manajemen, sehingga kurang berdaya mengubah manajemen. Ukuran perusahaan juga dapat berpengaruh negatif karena sekalipun perusahaan besar memiliki kemampuan untuk menghasilkan keuntungan lebih besar, namun modal yang digunakan juga besar sehingga pofitabilitasnya bisa jadi tidak terlalu tinggi dibanding perusahaan dengan ukuran lebih kecil.

2.1.3. Struktur Modal

Struktur modal adalah jumlah dana modal perusahaan yang didapat dari hutang maupun modal sendiri (ekuitas) yang digunakan sebagai operasional jangka panjang perusahaan.

Menurut Asmawi (2018) struktur modal merupakan gabungan dana yang berfungsi dialokasikan oleh perusahaan, dan dana tersebut diperoleh dari hutang jangka panjang dan modal perusahaan sendiri. Menurut Idrus (2019), di dalam teori struktur modal telah dijelaskan bahwa terdapat pengaruh perubahan struktur modal terhadap nilai perusahaan, hal tersebut terjadi jika keputusan investasi dan kebijakan deviden yang dipegang tetap atau konstan. Pada penelitian ini, struktur modal diukur dengan menggunakan *Debt To Equity Ratio* (DER) yang berfungsi untuk mengukur seberapa besar penggunaan hutang perusahaan dan modal yang ada didalam perusahaan atau modal sendiri dalam melakukan pendanaan. Struktur modal merupakan perbandingan antara modal sendiri dan modal asing.

Struktur modal dapat diukur menggunakan rasio *debt to equity ratio* (DER). *Debt to Equity ratio* (DER) adalah perbandingan antara total hutang dengan total modal (ekuitas). Jika *debt to equity ratio* (DER) semakin tinggi maka semakin besar modal pinjaman yang digunakan untuk pembiayaan aktiva perusahaan. Sehingga jika *debt to equity ratio* (DER) semakin tinggi artinya semakin besar pula risiko bagi perusahaan dan kemungkinan perusahaan tidak dapat membayar semua hutangnya. Struktur modal yang optimal harus mencapai keseimbangan antara risiko serta pengembalian sehingga dapat memaksimalkan harga saham perusahaan. Investor melakukan penanaman modal salah satunya dengan melihat rasio profitabilitas. Berdasarkan teori struktur modal, posisi struktur modal berada diatas target struktur modal optimalnya, maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan perusahaan memiliki keuntungan dan kerugian.

Keuntungan penggunaan hutang diperoleh dari pajak (bunga hutang adalah pengurangan pajak) dan disiplin *manager*. Sedangkan kerugian penggunaan hutang berhubungan dengan timbulnya biaya keagenan.

Dalam penelitian Fara (2020), menyatakan bahwa struktur modal mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Apabila struktur modal meningkat maka akan mempengaruhi peningkatan nilai perusahaan, (Fara, 2020). Ada 4 (empat) faktor utama yang mempengaruhi keputusan struktur modal adalah:

1. Risiko bisnis yang melekat pada operasi perusahaan apabila perusahaan tidak menggunakan hutang, makin besar risiko bisnis perusahaan maka makin rendah rasio hutang yang optimal.
2. Posisi perpajakan, dalam menggunakan hutang maka biaya bunga dapat dikurangkan dalam perhitungan pajak sehingga menurunkan biaya hutang yang sesungguhnya.
3. Fleksibilitas keuangan, kemampuan untuk menambah modal dengan persyaratan yang wajar dalam keadaan yang memburuk, para manajer dana perusahaan mengetahui bahwa modal yang kuat diperlukan untuk operasi yang stabil dan pemilik modal lebih suka menanamkan modalnya pada perusahaan dengan posisi neraca yang baik bila keadaan perekonomian stabil.
4. Konservatisme dan keagresifan manajemen, ada sebagian manajer lebih agresif dari yang lain, sehingga sebagian perusahaan lebih cenderung menggunakan hutang untuk meningkatkan laba, dimana hal ini tidak

mempengaruhi struktur modal yang optimal, tetapi akan mempengaruhi struktur modal yang ditargetkan.

Adapun cara untuk mengukur struktur modal adalah menggunakan

DER (*Debt to Equity ratio*) yaitu:

$$\text{Total Debt to Equity ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Modal}} \times 100\%$$

2.1.4. Good Corporate Governance (GCG)

Good Corporate Governance merupakan suatu sistem pengelolaan perusahaan yang dirancang salah satunya untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Tata kelola perusahaan yang baik merupakan prinsip – prinsip yang mengarahkan dan pengendalian perusahaan agar mencapai keseimbangan antara kekuatan serta kewenangan perusahaan dalam memberikan pertanggungjawaban kepada *stakeholder*. Prinsip – prinsip tersebut dijadikan sebagai perangkat standar yang bertujuan untuk memperbaiki citra, efisiensi, dan tanggung jawab sosial perusahaan. Maka dari itu penerapan *good corporate governance* (GCG) sangat diperlukan untuk membangun kepercayaan masyarakat dan dunia internasional sebagai syarat mutlak bagi dunia perusahaan untuk berkembang dengan baik dan sehat.

Prinsip-Prinsip Good Corporate Governance

Penerapan prinsip *Good Corporate Governance* merupakan salah satu upaya yang cukup signifikan untuk melepaskan diri dari krisis ekonomi yang melanda Indonesia. Prinsip-prinsip dasar dari *Good Corporate Governance* pada dasarnya memiliki tujuan memberikan kemajuan terhadap nilai

perusahaan. Terdapat 5 prinsip yang pedoman dalam penerapan GCG yaitu antara lain:

1. Transparansi (*transparency*), yaitu keterbukaan dalam melaksanakan proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam mengemukakan informasi materiil dan relevan mengenai perusahaan.
2. Kemandirian (*indpendency*), yaitu suatu keadaan di mana perusahaan dikelola secara profesional tanpa benturan kepentingan dan pengaruh atau tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat.
3. Akuntabilitas (*accountability*), yaitu kejelasan fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban organ sehingga pengelolaan perusahaan terlaksana secara efektif.
4. Pertanggung jawaban (*responsibility*), yaitu kesesuaian di dalam pengelolaan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat.
5. Kewajaran (*fairness*), yaitu keadilan dan kesetaraan di dalam memenuhi hak-hak *stakeholder* yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya yaitu tata kelola perusahaan atau dapat disebut *Good Corvorate Governance*. Menurut (Nasution dan Setiawan, 2018), *Corporate Governance* menggambarkan sebuah konsep yang diajukan demi meningkatkan kinerja perusahaan melalui supervise atau monitoring kinerja manajemen dan menjamin akuntabilitas

manajemen terhadap *stakeholders* dengan tetap memperhatikan kerangka peraturan.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai pengaruh struktur modal dan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan telah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti. Penelitian terdahulu menjelaskan yang hasil penelitian oleh peneliti terdahulu dan berhubungan dengan penelitian ini. Beberapa penelitian telah dilakukan oleh peneliti, seperti Ni Putu Yuni Pratiwi (Oktamawati, 2017) yang berjudul “Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sektor Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian adalah 1.ada pengaruh positif dan signifikan dari Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan sumbangan pengaruh sebesar 65,4%. 2.ada pengaruh positif dan signifikan dari Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan sumbangan pengaruh sebesar 80,9%.

Rama Andi Wiguna, Muhammad Yusuf (2019) yang berjudul “Pengaruh profitabilitas dan *Good Corporate Governance* terhadap Nilai Perusahaan Studi Empiris pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian adalah 1.memperlihatkan bahwa profitabilitas, proporsi dewan komisaris independen, proporsi komite audit,kepemilikan manajerial berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan . 2. rapat dewan komisaris dan rapat komite audit tidak mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Vina Nurrahmatia Effendi (2019) yang berjudul “Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian adalah 1.Struktur Modal yang diproksikan oleh *Debt to Equity Ratio*(DER) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan . 2.Profitabilitas yang diproksikan oleh *Gross Profit Margin* (GPM) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Tabel 2. 1
Penelitian Terdahulu

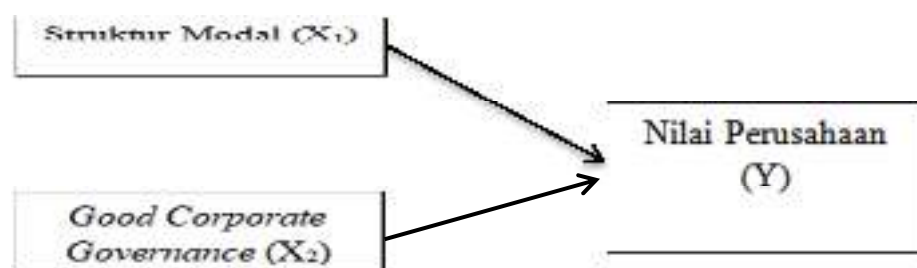
No	Peneliti	Judul peneliti	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
1	Ni Putu Yuni Pratiwi (2018) e-Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Manajemen (Volume 4 Tahun 2016)	Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sektor Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia,	Struktur Modal(X_1) Ukuran Perusahaan (X_2) Nilai Perusahaan (Y)	1.ada pengaruh positif dan signifikan dari Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan sumbangan pengaruh sebesar 65,4%. 2.ada pengaruh positif dan signifikan dari Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan sumbangan pengaruh sebesar 80,9%.
2	Rama Andi Wiguna, Muhammad Yusuf (2019) Journal of Economics and Banking	Pengaruh profitabilitas dan <i>Good Corporate Governance</i> terhadap Nilai Perusahaan Studi Empiris pada	Profitabilitas (X_1) <i>Good Corporate Governance</i> (X_2)	1.memperlihatkan bahwa profitabilitas, proporsi dewan komisaris independen, proporsi komite audit, kepemilikan manajerial berpengaruh positif

	ISSN 2685-3698 Volume 1 No. 2 Oktober 2019	perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Nilai Perusahaan (Y)	signifikan terhadap nilai perusahaan. 2. rapat dewan komisaris dan rapat komite audit tidak mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan.
3	Vina Nurrahmatia Effendi (2019) Volume 4 No. 3, Oktober 2019, p-ISSN 2502 – 3764 e-ISSN 2621-3168	Pengaruh Struktur modal dan Profitabilitas Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Struktur modal (X_1) Profitabilitas (X_2) Nilai Perusahaan (Y)	1. Struktur Modal yang diproksikan oleh Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. 2. Profitabilitas yang diproksikan oleh Gross Profit Margin (GPM) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Sumber : Data diolah

2.3 Kerangka Teoritis & Pengembangan Hipotesis

2.3.1. Kerangka Teoritis



Gambar 2. 1
Kerangka Konseptual

2.3.2. Pengembangan Hipotesis

Hipotesis adalah proposisi yang dirumuskan dengan maksud untuk diuji secara empiris, menyatakan hubungan yang diduga secara logis antara dua variabel

atau lebih dalam rumusan proposisi yang dapat diuji secara empiris. Hipotesis penelitian berdasarkan kerangka teoritis dirumuskan sebagai berikut:

2.3.2.1 Pengaruh Struktur modal terhadap Nilai Perusahaan

Dalam melakukan pendanaan, perusahaan harus bersikap hati-hati karena dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Apabila struktur modal perusahaan berada di atas titik optimal, maka setiap adanya penambahan hutang mencukupi struktur modal akan menurunkan nilai perusahaan (Rama Andi Wiguna, Muhammad Yusuf, 2019). Struktur modal merupakan jumlah modal perusahaan yang didapat dari hutang maupun modal sendiri yang digunakan sebagai operasional jangka panjang perusahaan. Berdasarkan uraian di atas, dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

H1: Struktur modal berpengaruh secara positif terhadap nilai perusahaan

2.3.2.2 Pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap Nilai Perusahaan

Pelaksanaan *Good Corporate Governance* yang baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan membuat investor memberikan respon positif terhadap kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan yang baik akan mendorong para investor untuk melakukan investasi di perusahaan tersebut. Mekanisme *Good Corporate Governance* mengacu pada sekumpulan mekanisme yang mempengaruhi keputusan yang akan diambil oleh manajer ketika terjadi pemisahan antara kepemilikan dan pengendalian. Peningkatan kinerja keuangan perusahaan karena adanya pengawasan dari institusi terhadap kinerja manajemen akan di respon positif oleh calon investor sehingga permintaan akan investasi

pada perusahaan semakin besar sehingga harga saham perusahaan akan meningkat yang merupakan rantai pertumbuhan perusahaan dan meningkatkan kemakmuran stakeholders yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan Menurut (Utomo, M. Prasetyo,2018) *Good Corporate Governance* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

H2: *Good Corporate Governance* berpengaruh secara positif terhadap nilai perusahaan

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif yang bertujuan untuk menjelaskan serta meringkaskan berbagai kondisi, situasi, atau berbagai variable yang menyebabkan timbulnya nilai perusahaan yang menjadi objek penelitian itu berdasarkan apa yang terjadi. Peneliti menggunakan metode deskriptif untuk melihat sebab-akibat antara variabel bebas (struktur modal, *good corporate governance*) dengan variabel terikat (nilai perusahaan).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian survei eksplanasi (*explanatory survey*). Metode survei eksplanasi merupakan metode penelitian yang dilakukan pada populasi besar maupun kecil, tetapi data yang dipelajari adalah data yang diambil dari sampel dari populasi tersebut, sehingga ditemukan deskripsi dan hubungan-hubungan antar variabel.

3.2 Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel

3.2.1. Populasi

Menurut Sugiyono, (2017) populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Populasi yang digunakan pada penelitian ini merupakan seluruh perusahaan dalam perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2021 yaitu berjumlah 50 perusahaan.

3.1.2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Metode pengambilan sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode *purposive*

sampling, yaitu teknik *sampling* yang anggota sampelnya dipilih secara khusus berdasarkan kriteria tertentu untuk tujuan penelitian. Dengan kriteria - kriteria sebagai berikut:

1. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2021.
2. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang mempublikasikan *annual report* (laporan tahunan) secara berturut-turut periode 2018-2021.

Sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 10 perusahaan dengan periode penelitian 4 tahun, yaitu tahun 2018 - 2021. Dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut.

Tabel 3.1
Sampel Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
2018-2021

No	Kode	Nama Perusahaan
1	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
2	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
3	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
4	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate
6	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.
7	GMTD	Gowa Makassar Tourism Developm
8	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
9	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.
10	JRPT	Jaya Real Property Tbk.

Sumber : (www.idx.com)

3.3 Jenis Penelitian dan Sumber data Penelitian

3.3.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kegiatan yang menggunakan metode sistematis untuk memperoleh data yang meliputi pengumpulan data, pengelolaan data dan analisis data. Menurut Sugiyono, (2018) yang dimaksud dengan metode penelitian adalah sebagai berikut metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian

kuantitatif dengan pendekatan kausalitas (sebab – akibat). Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian yang digunakan untuk menguji pengaruh, hubungan atau dampak variabel independen terhadap variabel dependen.

3.3.2. Sumber Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan tahunan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018 – 2021, sumber: www.idx.co.id. (2021). PT Bursa Efek Indonesia., 2021).

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini bersifat kuantitatif, penelitian ini dilakukan menggunakan data sekunder yang didapat berupa laporan, jurnal, penelitian terdahulu dan dokumen-dokumen terkait untuk menganalisis data penelitian tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode observasi non partisipan yang merupakan metode pengumpulan data hanya dengan observasi atau pengamatan dimana peneliti tidak secara langsung terlibat dan hanya sebagai pengamat *independent* (Sugiyono, 2010).

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang ada di Bursa Efek Indonesia tahun 2018 sampai dengan 2021 dengan memperoleh data melalui (www.idx.co.id).

3.5 Variabel dan Definisi Operasional Penelitian

Definisi operasional merupakan suatu definisi yang diberikan kepada suatu variabel dengan cara memberikan arti atau menspesifikasikan kegiatan atau memberikan suatu

operasional yang diperlukan untuk mengukur variabel tersebut. Operasional variabel yang diperlukan untuk menentukan jenis indikator maupun skala dari variabel-variabel yang terkait dalam penelitian sehingga pengujian hipotesis dengan alat bantu statistik dapat dilakukan secara benar sesuai dengan penelitian yang di teliti.

Definisi operasional variabel adalah suatu definisi yang diberikan kepada suatu variabel dengan cara memberikan arti, atau menspesifikan kegiatan, ataupun memberikan suatu operasional yang diperlukan untuk mengukur variabel tersebut (Moh Nazir, 2005).

Definisi operasional dalam variabel penelitian ialah suatu atribut atau sifat atau nilai dari obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang telah ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2015). Variabel terkait antara lain sebagai berikut :

Tabel 3.2

Definisi Operasional Variabel

No	Variabel	Definisi Variabel	Rumus	Skala
1	Nilai Perusahaan (Y)	<p>Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan. Dengan demikian, penambahan</p> <p>dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan. Diproksikan dengan tobins Q yaitu perbandingan antara market value of equity ditambah debt</p>	$\text{Tobin's } Q = \frac{MVE + D}{\text{Total Asset}} \times 100\%$	Rasio

		dengan book value equity ditambah dengan debt.		
2	Struktur Modal (X ₁)	Struktur modal adalah jumlah dana modal perusahaan yang didapat dari hutang maupun modal sendiri (ekuitas) yang digunakan sebagai operasional Jangka panjang Perusahaan. Perbandingan antara hutang dan modal sendiri.	$ORR = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Modal}} \times 100\%$	Rasio
3	GCG : Kepemilikan Institusional (X ₂)	Kepemilikan saham oleh institusi dalam sebuah perusahaan, untuk mengatasi masalah keagenan.	Kepemilikan Institusional $\frac{\text{I. Saham Institusional}}{\text{Total Saham}} \times 100\%$	Rasio

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah bagian dari proses pengujian data yang hasilnya digunakan sebagai bukti yang memadai untuk menarik kesimpulan penelitian. Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik, analisis regresi berganda dan uji hipotesis.

3.6.1. Uji Statistik Deskriptif

Data dalam penelitian ini dianalisis dengan statistic deskriptif. Statistik deskriptif digunakan untuk mengetahui Struktur Modal, *Good Corporate Governance*, dan Nilai Perusahaan pada perusahaan Property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek

Indonesia). Pengukuran yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai minimum, nilai maksimum, mean, dan standar deviasi (Anggraini, Ria, 2021).

3.6.2. Uji Asumsi Klasik

Uji Asumsi Klasik digunakan untuk melihat apakah model regresi dalam layak untuk diteliti. Penelitian ini menggunakan 3 (tiga) uji asumsi klasik antara lain :

1. Uji Normalitas

Menurut Ghozali, (2016), uji normalitas dilakukan untuk menguji apakah model regresi variabel independen dan variabel dependen atau keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Apabila variabel tidak berdistribusi secara normal maka hasil uji statistik akan mengalami penurunan. Uji normalitas data dapat dilakukan dengan menggunakan *one Sample Kolmogorov Smirnov* yaitu dengan ketentuan apabila nilai signifikan diatas 0,05 maka data terdistribusi normal. Sedangkan jika hasil *one Sample Kolmogorov Smirnov* menunjukkan nilai signifikan dibawah 0,05 maka data tidak terdistribusi normal. (Anggraini, Ria, 2021)

2. Uji Multikolinieritas

Menurut Ghozali, (2016), uji ini bertujuan menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Pada model regresi yang baik seharusnya antar variabel independen tidak terjadi kolerasi. Untuk mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas dalam model regresi adalah sebagai berikut:

- a. Jika nilai tolerance $> 0,10$ dan nilai VIF < 10 , maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada multikolinearitas antar variable independen dalam model regresi.
- b. Jika nilai tolerance $< 0,10$ dan nilai VIF > 10 , maka dapat disimpulkan bahwa ada multikolinearitas antar variable independen dalam model regresi.

3. Uji Heterokedastisitas

Uji Heterokedastisitas bertujuan untuk menguji model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, disebut homoskedastisitas, dan berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas.

3.6.3. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi yang digunakan dalam pengolahan data pada penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda (*multiple linear regression*), karena dalam penelitian ini melibatkan beberapa variabel bebas (Independen) dan satu variabel terikat (Dependen). Model pengujian dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam persamaan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + e$$

Keterangan :

Y = Nilai Perusahaan

α = Konstanta

β_1, β_2 = Koefisien Regresi

X1 = Struktur Modal

X2 = *Good Corporate Governance*

e = Kesalahan Pengganggu (*error terms*)

3.6.4. Uji Hipotesis

Untuk mengetahui bagaimana Struktur Modal dan *Good Corporate Governance* terhadap Nilai Perusahaan maka diperlukan pengujian yaitu uji signifikansi parameter individual (uji

statistik t) lalu menggunakan prosedur yang menggunakan hasil sampel untuk menguji kebenaran dari hipotesis dengan alat analisis yang digunakan uji koefisien determinasi (R²).

1. Uji t (Uji Parsial)

Uji statistik t dilakukan untuk mengetahui pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variabel dependen. Uji ini dilakukan dengan membandingkan signifikansi t hitung dengan ketentuan jika t hitung < t tabel pada α 0.05, maka H₀ ditolak, dan jika t hitung > t tabel pada α 0.05, maka H₁ diterima. Rumus Uji t adalah sebagai berikut :

Keterangan :

n = Jumlah Sampel

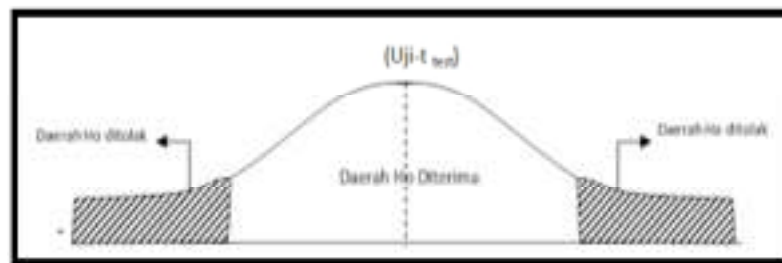
k = Variabel dependen + Variabel independen

Rumus Uji t adalah :

$$t_{\text{hitung}} = r \frac{\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Ketentuan :

1. Jika $t_{\text{sig}} > 0.05 = H_0$ diterima H₁ ditolak, artinya variabel bebas secara bersama-sama tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.
2. Jika $t_{\text{sig}} < 0.05 = H_0$ ditolak H₁ diterima, artinya variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat.



Gambar 3. 1 Kriteria Pengujian Hipotesis Uji t

2. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Uji koefisien determinasi adalah pengujian kontribusi pengaruh seluruh variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen dapat dilihat dari koefisien determinasi berganda (R^2) tetapi model regresi ini memiliki dua variabel independen maka digunakan *adjusted* R^2 sebagai koefisien determinasi, semakin tinggi *adjusted* R^2 sebagai koefisien determinasi maka semakin tinggi *adjusted* R^2 akan semakin baik bagi model regresi. Apabila nilai (R^2) kecil menunjukkan bahwa kemampuan variabel independen sangat terbatas sedangkan apabila nilai (R^2) mendekati satu berarti variabel independen memberikan hampir sebagian besar informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi terhadap variabel independen. Adapun rumus koefisien determinasi adalah:

$$Kd = R^2 \times 100\%$$

Keterangan :

Kd = Besar atau jumlah koefisien determinasi

R^2 = Nilai koefisien korelasi