



## 1.1 Latar Belakang Masalah

Di era digitalisasi ini teknologi semakin bertumbuh pesat, dengan kecanggihan teknologi sekarang dapat mempermudah seseorang ataupun pengusaha dalam memperoleh berbagai informasi. Dengan hadirnya teknologi ini bisnis di Indonesia dituntut untuk memberikan produk ataupun jasa dengan menambahkan inovasi baru agar mampu bersaing dengan para pengusaha lainnya. Perusahaan yang telah *go public* pada dasarnya memiliki visi misi dalam waktu dekat dan visi misi jangka panjang. Visi misi dalam waktu dekat perusahaan umumnya memperoleh keuntungan yang sebanyak-banyaknya, namun beda halnya dengan visi misi jangka panjang perusahaan yaitu mensejahterakan para penanam modal dengan cara meningkatkan nilai perusahaan. (Ayem and Tamu Ina 2023)

Salah satu sektor penting yang menopang pertumbuhan ekonomi nasional adalah sektor properti. Sektor ini berperan dalam penyediaan infrastruktur hunian dan komersial, serta turut mendorong pertumbuhan sektor lainnya seperti konstruksi, manufaktur, dan perbankan. Namun, sektor properti juga sangat sensitif terhadap kondisi ekonomi makro seperti fluktuasi suku bunga, inflasi, nilai tukar, dan daya beli masyarakat. Selama periode 2021–2023, sektor properti di Indonesia menghadapi berbagai tantangan, mulai dari dampak pandemi COVID-19 hingga penyesuaian kebijakan moneter nasional. Hal ini berdampak langsung terhadap strategi pengelolaan keuangan perusahaan, khususnya dalam aspek struktur modal dan likuiditas, yang pada akhirnya dapat memengaruhi nilai perusahaan.

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.

Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi.

Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.

3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.

Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi.

Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.

3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Nilai perusahaan dianggap sangat penting karena dengan tingginya nilai perusahaan maka akan semakin tinggi pula kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan dalam kondisi baik atau prospektus. Seorang investor menilai baik buruknya suatu kinerja perusahaan dengan mengamati nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi akan mencerminkan nilai tersendiri yang membuat para investor tertarik untuk menanamkan sahamnya di perusahaan tersebut. (Ristiani and Sudarsi 2022)

Salah satu indikator yang dapat mencerminkan nilai perusahaan secara menyeluruh diantaranya dengan menggunakan *Price to Book Value (PBV)*. *Price to Book Value* adalah perbandingan antara harga per lembar saham dengan nilai buku saham perusahaan. Majid & Benazir (2016) menyatakan bahwa *Price to Book Value (PBV)* merupakan suatu nilai yang dapat digunakan untuk membandingkan apakah sebuah saham lebih mahal atau lebih murah dibandingkan dengan saham lainnya. Semakin tinggi nilai *PBV* yang dimiliki perusahaan, mencerminkan apresiasi pasar atas kinerja suatu perusahaan yaitu dengan harga pasar saham per lembar yang tinggi dan tentunya dengan harapan tingkat return yang tinggi. (Nugraha 2013)

Beberapa faktor yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal dan likuiditas. Struktur modal adalah proporsi pendanaan dengan hutang (*debt financing*) perusahaan, yaitu rasio *leverage* (pengungkit) perusahaan. Dengan demikian, hutang adalah unsur dari struktur modal perusahaan. Struktur modal merupakan kunci perbaikan produktivitas dan kinerja perusahaan. Teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan pendanaan (*financial policy*) perusahaan dalam menentukan struktur modal (bauran antara hutang dan ekuitas) bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (Hermuningsih 2008).



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.

Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi.

Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.

3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Dalam penelitian ini variabel yang digunakan dalam merepresentasikan struktur modal adalah *Debt to Equity Ratio (DER)*. *DER* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan jumlah hutang dengan total ekuitas yang dimiliki perusahaan. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh hutang, termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas. (Nugraha 2013)

Sementara itu, likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendek perusahaan. Likuiditas berguna untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membiayai dan memenuhi kewajiban atau utang pada saat ditagih atau jatuh tempo. Perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik maka dapat dikatakan memiliki kinerja yang baik oleh investor. Hal ini dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan.

Likuiditas dapat diukur dengan menggunakan *Current Ratio (CR)*, yang merupakan rasio antara aktiva lancar dibagi hutang lancar. Likuiditas mempunyai peran penting dalam mensukseskan suatu perusahaan. Perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik, karena dianggap perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Hal ini dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut sehingga dapat meningkatkan nilai dari suatu perusahaan. (Darmayanti 2019)

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Pengaruh Struktur Modal dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti Periode 2021-2023”**.



## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023?
3. Apakah struktur modal dan likuiditas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023?

## 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023.
2. Untuk mengetahui apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023.
3. Untuk mengetahui apakah struktur modal dan likuiditas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023.

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.

3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.



### 1.3.2 Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat dalam penelitian berikut :

#### a. Manfaat Akademis

- 1) Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang keuangan perusahaan, dengan fokus pada pengaruh struktur modal dan likuiditas terhadap nilai perusahaan.
- 2) Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang ingin mengkaji hubungan antara struktur modal, likuiditas, dan nilai perusahaan, baik pada sektor properti maupun sektor lainnya.
- 3) Menambah wawasan akademis terkait penerapan teori-teori struktur modal, likuiditas, dan manajemen keuangan dalam konteks sektor properti di Indonesia.

#### b. Manfaat Praktis

##### 1) Bagi Perusahaan

Memberikan panduan bagi manajemen perusahaan sektor properti dalam merancang strategi pengelolaan struktur modal dan likuiditas yang optimal untuk meningkatkan nilai perusahaan serta menarik minat investor.

##### 2) Bagi Investor

Menyediakan informasi yang relevan terkait pengaruh struktur modal dan likuiditas terhadap nilai perusahaan, yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

### 3) Bagi Pemerintah dan Regulator

Memberikan masukan mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan di sektor properti, yang dapat digunakan dalam merumuskan kebijakan ekonomi atau regulasi pasar modal.

## 1.4 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan rancangan penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

### **BAB II : TELAAH PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang penjelasan teoritis, penelitian terdahulu, uraian tentang kerangka pemikiran serta hipotesis, variabel penelitian.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data serta analisis data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan gambaran umum objek penelitian, hasil penelitian dan pembahasan.

### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini merupakan bagian terakhir dari penelitian ini, yang berisi kesimpulan dan saran.

## **DAFTAR PUSTAKA**