

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dengan perkembangan bisnis yang pesat, intensitas persaingan dalam dunia usaha juga semakin meningkat, oleh karena itu perusahaan harus didirikan dengan tujuan yang jelas, karena perusahaan sebagai pemegang saham harus dapat bersaing dengan perusahaan lain. Tujuan utama dari perusahaan adalah untuk meningkatkan pasar saham, yang ditunjukkan dengan peningkatan nilai perusahaan dan tercermin dalam harga sahamnya (Mappatempo & Ahmad, 2018). Berkaitan dengan tujuan utama sebuah perusahaan, yaitu meningkatkan nilai perusahaan yang dilihat dari harga sahamnya, Dapat dikatakan bahwa nilai suatu perusahaan dapat ditentukan dari harga sahamnya. Semakin tinggi harga saham perusahaan di pasar modal maka semakin tinggi pula kekayaan pemilik perusahaan yang tercermin dari meningkatnya nilai perusahaan (Ayu & Suarjaya, 2017).

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan berdasarkan harga sahamnya (Hidayat, 2018). Hal ini dapat dibuktikan dengan harga saham perusahaan karena harga saham dapat mewakili nilai perusahaan. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan yang menunjukkan prospek perusahaan tersebut di masa depan. Oleh karena itu, tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham

dapat dicapai dengan memaksimalkan nilai perusahaan (Surya Abbas & Dillah, 2020).

Salah satu cara mengukur nilai perusahaan adalah dengan rasio *Price to Book Value* (PBV). PBV yaitu rasio penilaian investasi yang biasa digunakan investor untuk membandingkan nilai saham suatu perusahaan dengan nilai bukunya (Lase & Silalahi, 2023). Dibawah ini ditampilkan tabel rata-rata nilai perusahaan pada data yang diteliti yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate*:

**Tabel 1.1**  
**PBV Perusahaan *Property* dan *Real Estate* 2020-2022**

<b>PBV</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Rata - Rata	1.40	0.65	0.52
Pertumbuhan Rata - Rata		-54%	-20%

Sumber : Bursa Efek Indonesia

Tabel diatas menunjukkan rata-rata nilai PBV perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022. Dapat dilihat dengan jelas bahwa sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan yang ekstrim dengan rata-rata PBV 1.40 menjadi 0.52 selama periode 2020-2022. Penurunan yang signifikan ini menunjukkan bahwa sektor ini mengalami tekanan yang kuat hingga tahun 2022. Hal ini dapat mengindikasikan adanya tantangan besar yang dihadapi oleh sektor *property* dan *real estate* dan menjadi sinyal bagi para pelaku

pasar untuk memperhatikan perubahan lebih lanjut dalam sektor *property* dan *real estate* di masa mendatang. Menurut Laksmiwati et al. (2022) perusahaan dengan manajemen yang baik diharapkan memiliki *Price to Book Value* (PBV) setidaknya 1 atau lebih tinggi dari nilai buku (*overvalued*). Sebaliknya, jika PBV berada di bawah 1, ini menunjukkan bahwa harga saham pasar lebih rendah dari nilai bukunya (*undervalued*). PBV yang lebih dari 1 mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai atau keuntungan bagi pemegang saham, sementara PBV kurang dari 1 dapat menandakan kinerja perusahaan yang kurang memuaskan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari CNBC Indonesia, beberapa perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan nilai saham sepanjang tahun 2022. Berikut beberapa data yang diperoleh dari CNBC Indonesia:

**Tabel 1.2**  
**Perubahan Pendapatan dan Laba Bersih Perusahaan**  
***Property dan Real Estate* Kuartal III 2021-2022**

Emiten	% Perubahan Pendapatan Kuartal III 2021- 2022	% Perubahan Laba Bersih /Rugi Kuartal III 2021-2022	%Perubahan Harga Saham Kuartal 2021- 2022
Pakuwon Jati Tbk.	18.78%	72.80%	-1.72%
Bumi Serpong Damai Tbk.	38.37%	-1.33%	-8.91%
Ciputra Development Tbk	8.69%	50.50%	-3.09%
Summarecon Agung Tbk	11.13%	81.69%	-27.54%

Sumber: CNBC Indonesia

Dari tabel tersebut, terlihat bahwa keempat emiten di sektor *property* dan *real estate* berhasil meningkatkan pendapatan dan laba bersihnya dari kuartal III tahun 2021 ke 2022. Meskipun demikian, kinerja laporan keuangan yang baik ini tidak tercermin dalam performa saham mereka pada tahun tersebut (CNBC Indonesia, 2023). Dari data di atas, tampaknya mayoritas saham perusahaan *property* dan *real estate* masih mengalami tekanan pada tahun 2022. Terdapat penurunan nilai saham yang signifikan sepanjang tahun tersebut. Hal ini memberikan interpretasi bahwa meskipun kinerja keuangan perusahaan-perusahaan ini membaik, masih ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga saham perusahaan *property* dan *real estate* diatas.

Penurunan nilai saham suatu perusahaan berpotensi menyebabkan PBV perusahaan tersebut menurun yang juga berdampak pada menurunnya nilai perusahaan. Harga saham yang tinggi memberikan return yang tinggi kepada investor sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan sejalan dengan tujuan perusahaan (Paramitha, 2020). Semakin tinggi nilai perusahaan maka permintaan investor terhadap saham tersebut meningkat dan harga saham pun meningkat.

Dalam meningkatkan nilai suatu perusahaan dapat dilihat dari beberapa faktor, salah satu elemen laporan keuangan yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan adalah tingkat profitabilitasnya (Nugroho et al., 2023). Karena perusahaan harus dapat memenuhi target yang telah ditetapkan dan direncanakan sebelumnya, rasio profitabilitas digunakan untuk mengetahui tingkat keuntungan

perusahaan. Semakin besar keuntungan perusahaan, semakin besar kemampuan perusahaan untuk membayar dividen (Damayanti & Darmayanti, 2022). Kemampuan perusahaan untuk membagikan dividen yang lebih baik akan menarik investor dan menunjukkan kinerja yang baik, karena nilai perusahaan dapat dilihat dari kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba (Fajaria, 2018).

Beberapa penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa profitabilitas dapat meningkatkan nilai perusahaan dilakukan oleh Damayanti & Darmayanti (2022), dan Jihadi et al. (2021) yang menemukan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan Ulya & Sunarto (2023) mendapatkan hasil bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak cukup meyakinkan investor, sehingga tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Penanam modal saat ini tidak hanya berfokus pada keuntungan yang dimiliki, tetapi juga mempertimbangkan faktor lain yang berdampak jangka panjang pada perusahaan.

Rasio likuiditas digunakan untuk mengevaluasi kemampuan sebuah perusahaan untuk memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo, baik kewajiban di dalam maupun di luar perusahaan (Damayanti & Darmayanti, 2022). Semakin besar likuiditas yang dimiliki suatu perusahaan, semakin baik kinerja jangka pendeknya. Akibatnya, minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut akan meningkat (A. S. Dewi & Fajri, 2020). Biasanya investor akan

merasa senang pada perusahaan yang tergolong kepada perusahaan likuid karena menunjukkan sedikitnya masalah keuangan yang terjadi (Damayanti & Darmayanti, 2022).

Penelitian yang dilakukan Sondakh (2019), dan Abbas & Dillah (2020) menjelaskan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian Dewi et al. (2021) menemukan hasil berbeda yaitu nilai perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang artinya semakin tinggi likuiditas suatu perusahaan maka dapat menyebabkan turunnya nilai perusahaan. Karena likuiditas yang tinggi tidak selalu dapat meningkatkan nilai perusahaan. Tingginya likuiditas dapat disebabkan oleh adanya piutang dan persediaan yang belum dijual.

Ukuran perusahaan merupakan sebuah cerminan jumlah total aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Besar atau kecilnya suatu perusahaan dianggap dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki ukuran kecil maupun besar akan selalu dijadikan pertimbangan oleh para investor karena ukuran perusahaan menentukan tinggi rendahnya tingkat kepercayaan seorang investor (Damayanti & Darmayanti, 2022). Semakin besar ukuran perusahaan yang ditentukan dari nilai aset, pada umumnya akan mendapatkan perhatian yang besar dari masyarakat karena memiliki keuangan yang tertata stabil. Dan semakin besar ukuran perusahaan, nilai perusahaan akan meningkat karena dianggap memiliki kinerja yang baik (Wijaya & Fitriati, 2022).

Penelitian Nurwulandari (2021), dan Jihadi et al. (2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan oleh Dwipa et al. (2020) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini disebabkan karena ukuran perusahaan bukan merupakan faktor utama yang dipertimbangkan bagi investor dalam melakukan analisis investasi. Ukuran perusahaan tidak dapat menjamin bahwa aset yang lebih besar akan menghasilkan keuntungan besar seperti yang diharapkan oleh investor.

Nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya leverage yang dihasilkan oleh perusahaan. Leverage merupakan suatu rasio yang digunakan untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang-hutang yang dimiliki perusahaan tersebut. Perusahaan mempunyai harapan dengan hutang yang dimilikinya, maka akan membantu perusahaan dalam mendanai dan mengelola aset yang dimiliki untuk mendapatkan laba sehingga nilai perusahaan akan semakin meningkat (Indrayani et al., 2021).

Penelitian yang dilakukan oleh Ulya & Sunarto (2023) menyatakan bahwa leverage berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan Khotimah et al. (2020) yang menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan. Leverage tidak mempengaruhi nilai perusahaan, semakin tinggi nilai leverage maka semakin turun nilai perusahaan. Oleh karena itu, penggunaan hutang harus dibatasi dan manajemen harus lebih banyak menggunakan pendanaan.

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Seperti yang diketahui pada saat ini, sektor *property* dan *real estate* di Indonesia sedang mengalami pemulihan dari keterpurukan yang disebabkan oleh pandemi Covid-19. Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) menyatakan bahwa sektor properti di tingkat nasional masih belum pulih 100 persen setelah mengalami dampak pandemi Covid-19. Diperkirakan akan pulih sepenuhnya pada tahun 2025 mendatang (Ekonomi Bisnis, 2023). Karena sektor ini sedang mengalami masa pemulihan dan beberapa penelitian sebelumnya yang telah dibahas menunjukkan adanya ketidaksesuaian atau perbedaan hasil dalam penelitian, hal ini menjadi alasan peneliti untuk memilih objek di sektor *property* dan *real estate*.

Penurunan PBV yang ekstrim pada sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia selama 2020-2022 menjelaskan bahwa sektor ini tengah mengalami tekanan yang luar biasa. Hal ini mengindikasikan adanya tantangan besar yang harus diatasi oleh pelaku industri di dalamnya. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dalam rentang waktu 3 tahun dari tahun 2020-2022 untuk mendalami permasalahan dan menemukan solusi yang tepat dalam menghadapi kondisi ini.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, dan Leverage

terhadap nilai perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022)”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
4. Apakah leverage berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dapat disimpulkan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?

### 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sejumlah manfaat diantara lain:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perusahaan dalam hal pengambilan keputusan yang berkaitan dengan nilai perusahaan.

## 2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan berinvestasi.

## 3. Bagi Penulis

Diharapkan penelitian ini akan meningkatkan pemahaman dan wawasan tentang bagaimana profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, dan leverage berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

## 4. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan bahan pertimbangan bagi akademisi yang tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai nilai perusahaan.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini, penelitian melakukan pembahasan dengan terstruktur melalui sistematika penulisan yang terdiri dari lima bab yaitu sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

#### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini membahas tentang teori-teori yang mendasari penelitian ini, penelitian sebelumnya, hipotesis penelitian, dan kerangka pemikiran.

### BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang metodologi penelitian, terkait dengan desain penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, populasi dan sampel penelitian, variabel penelitian dan pengukuran serta metode analisis data.

### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang deskripsi objek penelitian dan analisis data dari penelitian yang dilakukan.

### BAB V PENUTUP

Merupakan bab akhir dari penelitian ini, bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan dari penelitian dan saran.

