

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia usaha berkembang pesat di era globalisasi saat ini, seperti yang terlihat dari banyaknya bisnis baru yang berdiri. Ada alasan yang sangat jelas untuk memulai bisnis. Pendirian perusahaan mempunyai 2 tujuan, jangka pendek serta jangka panjang. Tujuan jangka pendek organisasi ialah untuk membuat naik pendapatan, dan tujuan jangka panjangnya ialah untuk memaksimalkan nilainya agar bisa menguntungkan semua pemangku kepentingan.

Suatu organisasi yang mengkoordinasikan serta menggabungkan beragam sumber daya pada tujuan menghasilkan barang ataupun jasa untuk dipasarkan dibidang perusahaan. Berlandaskan “*theory of the firm*”, tujuan fundamental perusahaan yakni membuat meksimal nilai perusahaan (*value of the firm*) (Salvatore, 2005). Perusahaan yang mempunyai nilai perusahaan yang tinggi memperlihatkan kinerja keuangan yang baik serta tingkat pengembalian yang memuaskan. Nilai perusahaan memegang peranan krusial sebab peningkatan nilai perusahaan menandakan peningkatan kemakmuran bagi pemilik ataupun pemegang saham, serta mampu membedakan kualitas perusahaan terkait disandingkan dengan perusahaan lainnya (Irawan & Kusuma, 2019).

Sebab menawarkan pandangan ataupun gambaran terkait kondisi perusahaan yang semestinya, nilai perusahaan merupakan instrumen yang berguna untuk menyumbang pengaruh perspektif investor pada bisnis. Akibatnya, banyak pihak yang memperhatikan nilai perusahaan. (Wardhany et al, 2019). Makin tinggi *value of the firm* maka makin besar kemakmuran yang dirasakan pemilik perusahaan ataupun pemegang saham, begitupun kebalikannya makin rendah *value of the firm* maka kondisi perusahaan terkait tidak baik untuk pemilik perusahaan ataupun pemegang saham (Ghozali, 2018).

Persepsi investor terkait tingkat kesuksesan suatu perusahaan yang tampak dari harga sahamnya merupakan nilai perusahaan (Hidayat, 2018). Harga saham bisa dipakai bukti nilai perusahaan sebab mampu merepresentasikan nilai tersebut. Prospek masa depan perusahaan yang makin baik ditunjukkan oleh nilai perusahaan serta harga saham yang makin tinggi. Maka sebabnya, memaksimalkan nilai perusahaan menjadi cara untuk menggapai tujuan perusahaan untuk membuat maksimal kekayaan para pemegang saham (Surya Abbas & Dillah, 2020).

Rasio *Price to Book Value* (PBV) yakni satu di antara metode untuk mengukur nilai perusahaan. Mengacu Wardhany (2019), PBV yakni rasio yang menyandingkan harga saham pada nilai bukunya. Berikut disabilan tabel yang memperlihatkan rata-rata *value of the firm* pada sejumlah perusahaan di sektor *property* serta *real estate* :

Tabel 1. 1 PBV Nilai Perusahaan

PBV	2020	2021	2022
Rata – rata	1.40	0.65	0.52
Pertumbuhan Rata – rata		-64 %	-20 %

Sumber : Bursa Efek Indonesia

Tabel diatas memperlihatkan *mean* nilai PBV perusahaan sektor *property* serta *real estate* di BEI tahun 2020-2022. Bisa tampak dengan jelas sektor *property* serta *real estate* merasakan penurunan yang ekstrim pada rata-rata PBV 1.40 menjadi 0.52 sepanjang periode 2020-2022. Penurunan yang *significant* ini memperlihatkan terkait sektor ini merasakan tekanan yang kuat hingga tahun 2022. Kondisi itu bisa memberi indikasi adanya tantangan besar yang dihadapi oleh sektor *property* serta *real estate* serta menjadi sinyal bagi para pelaku pasar untuk memperhatikan perubahan lebih lanjut dalam sektor *property* serta *real estate* di masa mendatang. Mengacu Irawan dan Kusuma, (2019) perusahaan dengan manajemen yang baik pada umumnya mempunyai rasio PBV melampaui 1, yang menunjukkan nilai saham

melampaui nilai bukunya. Kebalikannya, bila PBV di bawah 1, maksudnya harga saham pasar undervalued, atau lebih rendah dari nilai bukunya. Meskipun PBV di bawah satu bisa memperlihatkan kinerja bisnis di bawah standar, PBV melampaui satu memberi indikasi kemampuan perusahaan untuk meraih nilai atau laba bagi pemegang saham.

Tingkat profitabilitas merupakan satu di antara faktor yang bisa mencerminkan nilai sebuah perusahaan (Nugroho et al., 2023). Home dan Wachowicz et al. (2014) mendefinisikan profitabilitas sebagai kapasitas perusahaan untuk menghasilkan keuntungan lewat memanfaatkan sumber daya yang dipunyai pada jangka waktu khusus. Perusahaan dengan profitabilitas tinggi memperlihatkan kemampuan pengelolaan aset secara efisien dan efektif untuk meraih laba di tiap periode. Maka sebabnya, profitabilitas memainkan peran krusial untuk menetapkan kemampuan perusahaan untuk mempertahankan nilai dan eksistensinya di pasar. Penelitian Febrinita (2019) memperkuat argumen ini dengan temuan bahwa “profitabilitas menyumbang pengaruh *positive* pada nilai perusahaan.” Ketika profitabilitas naik, harga saham perusahaan condong naik, yang pada gilirannya membuat naik nilai perusahaan secara keseluruhan. Temuan serupa juga diungkapkan pada studi Martha et al. (2018) yang menegaskan adanya pengaruh *positive* profitabilitas pada nilai perusahaan.

Kemampuan perusahaan untuk mengelola kebijakan hutangnya juga menjadi indikator nilai perusahaan. Mengacu Wardhany, Hermuningsih, dan Wiyono (2019), Leverage mencerminkan kapasitas suatu perusahaan guna memenuhi seluruh kewajiban finansialnya apabila perusahaan terkait merasakan likuidasi. Rasio yang memperlihatkan sebesar apa atau banyak aset yang dipunyai perusahaan untuk memenuhi semua kewajiban ataupun hutangnya, baik hutang jangka pendek ataupun panjang.

Mengacu Brigham dan Houston (2013), pendanaan melalui

utang ialah bentuk pembiayaan bisnis yang dilaksanakan perusahaan dengan meminjam uang dari pihak lain. Bila perusahaan tidak mempunyai *leverage* maksudnya perusahaan terkait memakai modal sendiri tanpa memakai hutang. Dana hutang dipakai oleh perusahaan sebagai bentuk kredit yang berfokus pada besaran kredit yang disalurkan. Perusahaan condong memanfaatkan dana hutang ketika mampu menghasilkan laba yang melebihi beban tetapnya, sehingga bisa membuat naik keuntungan bagi para pemegang saham (Wardhany et al., 2019). Pada penelitiannya, Putu & Kartika (2019) menjumpai terkait *leverage* mempunyai pengaruh *negative* pada nilai perusahaan. Tapi, hasil tidak sama ditunjukkan oleh penelitian Muharramah dan Hakim (2019) yang menyimpulkan terkait “*leverage* tidak menyumbang pengaruh pada nilai perusahaan”. Kondisi itu mengacu pada kebijakan yang dilaksanakan manajer untuk bisa mengantisipasi penggunaan utang dalam operasional perusahaannya. Makin minim perusahaan terkait memakai pendanaan utang, maka kecil pula rasio perusahaan merasakan penurunan nilai.

Berlandaskan log size, nilai pasar saham, serta total aset yang dikendalikan oleh perusahaan, skala ukuran perusahaan memungkinkan untuk dilaksanakannya pengklasifikasian terhadap ukuran perusahaan. Kemampuan bisnis untuk menahan risiko yang mungkin muncul dari beragam keadaan yang dihadapi bisnis disumbang pengaruh oleh ukurannya (Femelia, Hermuningsih, dan Maulida, 2021). Mengacu Wardhany, Hermuningsih, dan Wiyono (2019), ukuran perusahaan dipandang menyumbang dampak pada nilai perusahaan sebab memudahkan perusahaan untuk mencari sumber pendanaan yang bisa dipakai untuk menggapai tujuannya.

Penelitian yang dilaksanakan oleh Aldi & Nur Ariyanti, (2021) menegaskan terkait ukuran perusahaan menyumbang pengaruh *positive* pada nilai perusahaan sebab tingkat kepercayaan investor bisa diukur dengan ukuran perusahaan, Investor sering tertarik pada perusahaan berukuran besar sebab dianggap menyumbang dampak pada nilai

perusahaan terkait. Tapi, penelitian Prasetyo, Oktrivina & Damayanti (2021) mengungkapkan terkait ukuran perusahaan tidak mempunyai pengaruh *significant* pada nilai perusahaan. Ukuran perusahaan sendiri merupakan nilai yang menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang bisa diukur melalui beragam indikator seperti total pendapatan, *size*, *total assets*, nilai buku perusahaan, jumlah pegawai, serta nilai pasar perusahaan. Indikator-indikator ini umumnya dipakai selaku representasi dari ukuran suatu perusahaan. Temuan ini memperlihatkan terkait besarnya ukuran perusahaan tidak selalu menjamin tingginya nilai perusahaan, kemungkinan sebab perusahaan besar belum bisa melaksanakan investasi baru untuk ekspansi sebelum menyelesaikan kewajiban-kewajiban finansial (hutang) yang sudah ada.

Berlandaskan penjabaran terkait, penelitian ini bermaksud meneliti kembali beragam faktor yang menyumbang pengaruh pada nilai perusahaan pada penelitian Wardhany, Hermuningsih dan Wiyono (2019) yang mempunyai judul “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan”. Ketidaksamaan penelitian ini pada Wardhany, Hermuningsih dan Wiyono (2019) pada populasi yang dipakai ialah perusahaan *property* serta *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020 -2022. Alasan peneliti memilih sektor ini sebab sektor *property* serta *real estate* di Indonesia sedang merasakan pemulihan dari keterpurukan yang disebabkan pandemi Covid-19. Di samping itu, penurunan nilai PBV yang ekstrim di sektor *property* serta *real estate* di BEI sepanjang 2020 – 2022 juga menjabarkan sektor ini merasakan tekanan yang luar biasa.

1.2 Rumusan Masalah

Berlandaskan latar belakang yang sudah dipaparkan diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini ialah:

1. “Apakah Profitabilitas menyumbang pengaruh pada Nilai Perusahaan sektor properti serta *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022?”
2. “Apakah *Leverage* menyumbang pengaruh pada Nilai Perusahaan sektor properti serta *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022?”
3. “Apakah Ukuran Perusahaan menyumbang pengaruh pada Nilai Perusahaan sektor properti serta *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022?”

1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu permasalahan yang sudah diidentifikasi, penelitian ini mempunyai tujuan untuk:

1. “Untuk melaksanakan pengujian empiris mengenai pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti serta *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022.”
2. “Untuk melaksanakan pengujian empiris mengenai pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti serta *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022.”
3. “Untuk melaksanakan pengujian empiris mengenai pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti serta *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022.”

1.4 Manfaat Penelitian

Diupayakan melalui penelitian ini membagikan manfaat bagi beragam pihak yakni:

1. Manfaat Teoritis

“Penelitian ini diupayakan bisa memperkaya literatur terkait pengaruh profitabilitas, leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sektor properti serta real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022.”

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan

a. Bagi penulis

Penelitian ini membagikan kontribusi untuk memperluas pengetahuan serta wawasan penulis mengenai dampak profitabilitas, leverage, serta ukuran perusahaan pada nilai perusahaan.

b. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini harapannya mampu membagikan manfaat pada perusahaan untuk memperhatikan sejumlah faktor yang menyumbang pengaruh nilai perusahaan.

c. Bagi investor

Diharapkan hasil penelitian ini mampu menjadi tolak ukur bagi investor pada pengambilan keputusan saat melaksanakan investasi pada perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Berikut ini merupakan uraian pembahasan penelitian ini yang tersusun atas 5 bab, yakni: Sistematika penulisan merupakan suatu sistem untuk membagikan gambaran umum terkait penulisan skripsi agar mudah dimengerti oleh pembaca, untuk melaksanakan analisis pokok bahasan yang dibahas pada skripsi ini:

BAB I : PENDAHULUAN

“Bab ini mempunyai isi terkait penjelasan terkait latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan

penelitian, sistematika penulisan dan manfaat penelitian”

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

“Bab ini mempunyai isi landasan teori yang dibutuhkan dan ada konsep yang berkaitan dengan topik pada penelitian, kerangka penelitian, penelitian terdahulu, serta pengembangan hipotesis yang akan diuji pada penelitian.”

BAB III : METODE PENELITIAN

“Bab ini mempunyai isi terkait desain penelitian, populasi serta sampel, jenis serta pengumpulan data, serta metode analisis data yang akan dipakai.”

BAB IV : HASIL PENELITIAN SERTA PEMBAHASAN

“Bab ini mempunyai isi terkait deskripsi dari objek yang diteliti, analisis dari data, pengujian hipotesis, serta pembahasan penelitian.”

BAB V : PENUTUP

“Bab ini mempunyai isi kesimpulan dari penelitian yang sudah dilaksanakan, saran untuk penelitian berikutnya serta juga keterbatasan pada penelitian.”

