

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Semakin berkembangnya dunia bisnis, maka semakin banyak perusahaan yang ada saat ini sehingga membuat persaingan antar perusahaan semakin ketat dalam pasar modal. Persaingan yang ketat antar perusahaan ini menjadi salah satu alasan mengapa manajemen perusahaan berusaha untuk menampilkan nilai terbaik dari perusahaannya (Farizki et al., 2021). Hal ini menuntut perusahaan untuk dapat terus memaksimalkan hasil usahanya agar tetap memiliki kemampuan daya saing yang kuat di dalam bisnis pasar modal. Pasar modal sangat berperan penting bagi kelangsungan perekonomian negara Indonesia. Pasar modal memiliki peran sebagai sarana pendanaan usaha dan sebagai sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi. Saat ini sebagian besar perusahaan melakukan kegiatan investasi. Tujuan investor berinvestasi, perusahaan mengharapkan pertumbuhan secara terus menerus serta relatif stabil mempertahankan keberlangsungan perusahaan dimasa depan atau di masa yang akan datang serta mensejahterakan para pemegang saham atau investor.

Nilai perusahaan merupakan salah satu konsep penting yang dipertimbangkan oleh investor dalam menilai investasinya. Persepsi investor yang berinvestasi dana mereka dipasar modal tidak hanya memiliki jangka pendek, tetapi juga memperoleh pendapatan jangka Panjang. (Sudiani & Darmayanti, n.d.). Nilai perusahaan sendiri dapat diartikan sebagai volume penjualan pada saat perusahaan tersebut aktif. Setiap kali harga saham meningkat maka nilai perusahaan pun

meningkat. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan bahwa suatu perusahaan berkinerja baik dan memberikan keyakinan investor terhadap prospek masa depannya. Dari penjelasan diatas dapat kita simpulkan bahwa meningkatkan nilai perusahaan berarti mengoptimalkan nilai pasar melalui harga modal perusahaan, baik dari segi operasional maupun finansial. Umumnya kenaikan kedua faktor tersebut dapat mempengaruhi kenaikan harga saham suatu perusahaan.

Salah satu rasio untuk mengukur nilai perusahaan adalah dengan menggunakan *price to book value (PBV)*. *Price to Book Value* merupakan perbandingan antara nilai buku dengan harga saham. Dipilihnya proksi ini karena nilai emiten bisa didefinisikan sebagai nilai wajar suatu perusahaan dan mencerminkan persepsi investor terhadap emiten yang bersangkutan. Nilai wajar suatu perusahaan tercermin dalam rasio PBV, yang dapat ditentukan dengan membandingkan harga saham pasar dengan nilai bukunya. Semakin tinggi rasio ini maka kinerja perusahaan akan semakin baik. Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, berdasarkan penelitian yang dilakukan (Wijoyo, 2018) tentang berbagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kebijakan hutang, profitabilitas, struktur aset, dan kebijakan dividen.

Profitabilitas adalah ukuran yang dapat digunakan untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dalam jangka waktu tertentu (Kotey 2020) . Prospek bisnis yang baik menunjukkan profitabilitas yang tinggi. Investor tertarik pada saham perusahaan yang sangat menguntungkan, sehingga meningkatkan nilai perusahaan. Profitabilitas dapat diukur dengan ROA (*Return On Asset*), yaitu rasio yang membandingkan laba bersih dengan total asset

rata-rata. Berdasarkan hal tersebut, maka profitabilitas memiliki pengaruh yang sangat besar bagi para investor, sehingga perusahaan berupaya keras dalam memaksimalkan sumber daya yang ada untuk mencapai profit yang ditargetkan oleh perusahaan guna memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Kemampuan perusahaan saat menerima profit yang maksimal dapat mencerminkan kinerja perusahaan yang lebih sehat, hal tersebut mampu mendatangkan tanggapan yang baik dari para investor yang nantinya berdampak terhadap meningkatkan harga saham.

Profitabilitas yang tinggi meningkatkan potensi perusahaan untuk memberikan hasil yang baik bagi investor. Dengan demikian, profitabilitas yang baik akan cenderung meningkatkan nilai perusahaan di pasar, karena investor akan lebih percaya pada kinerja perusahaan yang menguntungkan.

Hasil dari penelitian sebelumnya (Dharmawan et al., 2023) menjelaskan bahwa apabila profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini didasarkan pada gagasan jika semakin banyak keuntungan yang diperoleh suatu bisnis, semakin tinggi nilainya. Namun (Indrayani & Endiana, 2021) menemukan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena apabila terjadi dampak negatif maka semakin tinggi profitabilitas maka akan semakin rendah nilai perusahaan tersebut.

Selain profitabilitas, ada juga *Leverage* merupakan rasio yang membandingkan jumlah hutang dengan total modal yang dimiliki oleh perusahaan. Dimana mengukur kemampuan perusahaan membayarkan kewajiban dalam jangka

waktu Panjang. *Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan yang dibiayai oleh hutang (Kasmir, 2012:113). Tujuan perusahaan menggunakan *leverage* agar keuntungan yang diperoleh lebih besar daripada biaya aset dan sumber dananya. Bertambahnya hutang perusahaan dapat meningkatkan fungsi pengendalian kas bebas oleh manajemen, sebuah pengawasan dana yang tinggi akan meningkatkan kinerja perusahaan dan produktifitas sehingga memberikan dampak pada proses penguatan nilai perusahaan sebagai cerminan melalui kenaikan harga saham.

Leverage mencerminkan sejauh mana perusahaan menggunakan pendanaan melalui hutang (Brigham & Houston, 2015). Menjelaskan bahwa sumber pendanaan dalam perusahaan dapat diperoleh dari internal perusahaan yang berupa laba ditahan (*retained earnings*) dan penyusutan (depresiasi) dan dari eksternal perusahaan yang berupa utang atau penerbitan saham baru. Salah satu aspek penting dari pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan adalah bagaimana perusahaan mengelola risiko yang datang dengan tingkat utang tertentu. Rasio hutang dalam penelitian ini diproksikan menjadi DER (*Debt to Equity Ratio*) yang merupakan perbandingan jumlah pinjaman jangka panjang yang dimiliki perusahaan dengan jumlah modal sendiri (Husnan, 2006: 70). DER merupakan salah satu rasio keuangan yang mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan melunasi utang dengan modal yang dimiliki. Semakin besar DER maka akan semakin kecil laba yang akan dibagikan kepada pemegang saham, sehingga dapat menurunkan harga saham yang bersangkutan. Semakin rendah tingkat DER maka kemungkinan nilai

perusahaan akan semakin tinggi dan perusahaan akan mendapat kepercayaan dari investor.

Pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan adalah bagaimana perusahaan mengelola risiko yang datang dengan tingkat utang tertentu. Penggunaan utang yang tinggi bisa meningkatkan potensi keuntungan, namun juga berisiko menambah beban keuangan, terutama dalam kondisi pasar yang tidak stabil. Menurut Modigliani dan Miller (2014) berpendapat bahwa nilai perusahaan bagi perusahaan yang menggunakan utang akan lebih besar daripada nilai perusahaan yang tidak menggunakan utang. *Leverage* dapat meningkatkan nilai perusahaan jika perusahaan mampu menghasilkan pengembalian yang lebih besar dari biaya utangnya, sehingga meningkatkan pengembalian bagi pemegang saham.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Suwardika dan Mustanda (2017) memperoleh hasil bahwa berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Adanya peningkatan *leverage* dapat meningkatkan nilai perusahaan karena dianggap memperkuat posisi finansial perusahaan atau meningkatkan *return* bagi pemegang saham. Namun Dini Dwicahyani (2021) mempunyai kesimpulan yang berbeda dan ternyata *leverage* berpengaruh negatif secara signifikan terhadap nilai perusahaan, peningkatan *leverage* juga dapat menurunkan nilai perusahaan, kemungkinan karena beban utang yang meningkat dapat meningkatkan risiko keuangan mengurangi daya tarik perusahaan dimata investor.

Variabel terakhir yaitu likuiditas yang mempengaruhi nilai perusahaan. Likuiditas adalah kemampuan yang dimiliki oleh perusahaan dalam memenuhi

kewajiban jangka pendeknya (Nuswandari 2019). Apabila kemampuan likuiditas suatu perusahaan semakin tinggi maka hal tersebut menunjukkan bahwa kinerja perusahaan tersebut bagus. Hal ini mendorong penanam saham untuk menanamkan modalnya pada perusahaan.

Likuiditas dalam penelitian ini menggunakan *Current Ratio* (CR) yang merupakan rasio lancar dengan membandingkan aset lancar dengan hutang lancar. CR menunjukkan seberapa besar kas yang dimiliki oleh perusahaan ditambah dengan aset aset yang mudah dicairkan atau bisa cepat dijadikan kas dalam waktu jangka pendek (1 tahun) yang kemudian digunakan untuk membayar hutang-hutang jangka pendek yang jatuh temponya tidak lebih dari satu tahun.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Sari (2020) menyimpulkan bahwa nilai perusahaan cenderung meningkat seiring dengan meningkatnya tingkat likuiditas. Likuiditas yang lebih tinggi memungkinkan perusahaan untuk lebih mudah mengalokasikan dana untuk menarik bagi investor. Namun Bulan oktrima (2023) berpendapat berbeda bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena rasio likuiditas yang tinggi dapat mengindikasikan adanya dana yang tidak terpakai secara optimal. Sebaliknya, rasio likuiditas yang rendah dapat menandakan adanya masalah dalam likuiditas perusahaan. Namun, investor cenderung tidak terlalu memperhatikan tinggi atau rendahnya rasio likuiditas, karena mereka lebih fokus pada keuntungan yang dihasilkan perusahaan.

Dalam industri *property* dan *real estate*, likuiditas memegang peranan penting untuk menjaga kelancaran operasional, terutama dalam mengelola aliran

kas untuk proyek-proyek pembangunan besar. Perusahaan yang memiliki likuiditas tinggi lebih mampu memenuhi kewajiban jangka pendek dan lebih gesit dalam menghadapi perubahan pasar. Selain itu, likuiditas yang baik dapat mengurangi risiko kebangkrutan serta memberikan fleksibilitas finansial, yang pada akhirnya meningkatkan daya tarik perusahaan bagi investor. Oleh karena itu, perusahaan dengan tingkat likuiditas yang lebih baik cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi karena dianggap lebih stabil dan aman untuk diinvestasikan.

Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) terbagi dalam berbagai sektor, salah satu sektor *real estate*, yang saat ini menarik perhatian banyak investor. Pertumbuhan sektor *real estate* menunjukkan perkembangan yang pesat dengan semakin banyak perusahaan yang berpartisipasi dan memperkuat posisi mereka dipasar. Pada awal tahun 2021, Bursa Efek Indonesia (BEI) mencatat bahwa sektor dengan pertumbuhan tercepat pada tahun anggaran berjalan 2021 (*year-to-date*). Perusahaan *Property Real Estate* adalah salah satu dari sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan terus berkembang seiring dengan meningkatnya minat investasi dalam bentuk tanah dan *property*.

Investasi di bidang *property* dan *real estate* diyakini menjadi salah satu investasi yang menjanjikan, karena nilai *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka Panjang dan tumbuh seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan infrastruktur. Dengan sifatnya yang relatif stabil, investasi ini dianggap mampu memberikan perlindungan terhadap inflasi dan memberikan potensi keuntungan yang signifikan dalam jangka Panjang.

Berdasarkan pemaparan dan fenomena yang terjadi, dan juga didasari dari penelitian sebelumnya yang masih inkonsisten mengenai nilai perusahaan. Maka peneliti mengangkat kembali topik mengenai nilai perusahaan dengan beberapa variable yang berbeda dari peneliti sebelumnya dan lokasi penelitian diangkat berdasarkan fenomena yang terjadi. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023**”

1.2. Rumusan Masalah

Berikut adalah penguraian permasalahan berdasarkan konteks masalah yang telah diuraikan sebelumnya:

1. Apakah profitabilitas perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?
2. Apakah *Leverage* perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?
3. Apakah likuiditas perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023?

4. Apakah profitabilitas, *Leverage* dan likuiditas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023?

1.3. Tujuan Penelitian

Dengan merujuk pada perumusan masalah yang telah diidentifikasi, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Leverage* perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
3. Untuk menguji dan menganalisis likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
4. Untuk menguji dan menganalisis profitabilitas, *Leverage* dan likuiditas terhadap nilai perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diinginkan dari pelaksanaan penelitian ini mencakup:

1.4.1. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini, terdapat manfaat praktis yang terfokus pada pengembangan pemahaman mengenai dampak nilai perusahaan dari profitabilitas, *Leverage*, dan likuiditas.

1.4.2. Secara Praktis

Melalui hasil penelitian ini, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi beberapa pihak yang memiliki ketertarikan dalam kegiatan perusahaan khususnya dalam bidang *Property* dan *Real Estate*, seperti:

1. Bagi Investor, memberikan gambaran keadaan ekonomi perusahaan yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan investor sebelum memulai berinvestasi pada perusahaan yang dituju, sehingga investor dapat mengambil keputusan yang tepat.
2. Bagi Perusahaan.

Diharapkan dapat memberikan lebih banyak informasi bagi perusahaan untuk dipertimbangkan ketika mengambil keputusan, khususnya mengenai profitabilitas, *leverage*, likuiditas, dan nilai perusahaan.