

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di era bisnis yang semakin berkembang dengan pesat, persaingan ketat dan kondisi ekonomi yang tidak stabil mendorong perusahaan untuk tetap mempertahankan keberlangsungan perusahaannya. Untuk mencapai hal tersebut, perusahaan harus menerapkan strategi-strategi yang efisien dan efektif. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah melalui penawaran saham kepada masyarakat umum melalui Bursa Efek Indonesia (BEI). Dengan menjadi perusahaan publik, tujuan utama perusahaan adalah meningkatkan kesejahteraan pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan ini akan mencerminkan kondisi perusahaan yang dapat menarik minat dari para investor yang ingin berinvestasi (Kartika & Meidiyustiani, 2021).

Menurut Kartika & Meidiyustiani (2021) Secara umum, setiap perusahaan memerlukan sumber dana untuk memenuhi kebutuhan operasionalnya. Sumber dana tersebut bisa didapatkan dari berbagai bersumber. Namun, sebelum mengambil keputusan mengenai sumber dana yang akan digunakan, perusahaan harus mempertimbangkan biaya yang terlibat karena setiap sumber dana memiliki dampak dan karakteristik yang berbeda. Bagi perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, bidang investasi yang menarik minat investor saat ini salah satunya adalah dalam

bidang sektor tanah dan properti. Hal ini mengakibatkan kemajuan yang terus-menerus dalam industri properti dan real estate. Bagi investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan dapat melihat informasi pada laporan keuangan perusahaan seperti likuiditas, profitabilitas, leverage, dan ukuran perusahaan.

Menurut Tarmizi (2003) laporan keuangan merupakan sekumpulan informasi yang mencerminkan kondisi keuangan perusahaan, dan berfungsi sebagai alat untuk membangun kepercayaan bagi investor, kreditur, dan lainnya dalam melakukan investasi. Salah satu bagian penting dari laporan keuangan setidaknya, ada tiga jenis laporan keuangan yang pasti dibutuhkan investor, yakni neraca keuangan (menunjukkan aset perusahaan, kewajiban, dan ekuitas), laporan laba rugi (melaporkan pendapatan dan pengeluaran perusahaan), serta laporan arus kas (menampilkan jumlah kas yang dihasilkan, termasuk transaksi yang ditambahkan atau dikurangi). Dari laporan keuangan tersebut, calon investor bisa mengetahui beberapa informasi penting terkait kondisi keuangan perusahaan di masa sekarang, masa lalu, masa mendatang. Bagi investor, menganalisis laporan keuangan perusahaan merupakan langkah awal yang penting dalam membuat keputusan investasi. Laporan keuangan yang dianalisis oleh investor digunakan untuk menilai apakah perusahaan tersebut merupakan pilihan yang baik untuk diinvestasikan (Dewi & Soedaryono, 2023).

Menurut Sahara et al (2022) Nilai perusahaan adalah indikator yang menggambarkan kinerja keuangan perusahaan di pasar modal. Ketika nilai perusahaan tinggi, hal ini dapat memberikan keuntungan kepada pemegang

saham dengan meningkatkan kemakmurannya. Selain menerima dividen yang diberikan oleh perusahaan, pemegang saham juga dapat memperoleh keuntungan tambahan melalui *capital gain*. *Capital gain* terjadi ketika harga jual saham melebihi harga beli saat investor membeli saham tersebut. Dengan demikian, semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar potensi keuntungan bagi investor melalui *capital gain* dari kepemilikan saham perusahaan. Nilai perusahaan merupakan faktor yang penting bagi investor karena nilai perusahaan akan memengaruhi potensi keuntungan yang dapat diperoleh dari investasi tersebut. Nilai perusahaan mencerminkan estimasi tentang jumlah yang dapat diperoleh investor dari kepemilikan saham atau aset perusahaan. Bagi investor, nilai perusahaan yang tinggi dapat menjadi indikasi potensi keuntungan yang lebih besar. Jika nilai perusahaan meningkat, maka nilai investasi juga dapat meningkat seiring waktu. Investor biasanya mencari perusahaan dengan nilai yang terjamin atau yang memiliki potensi pertumbuhan yang baik.

Menurut Sahara et al (2022) nilai perusahaan juga dapat menjadi acuan bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Jika nilai perusahaan dianggap rendah dibandingkan dengan aset dan pendapatan yang dihasilkan, itu bisa menjadi sinyal bagi investor bahwa perusahaan mungkin sedang undervalued (harga jual saham lebih rendah dari harga normal) dan menawarkan peluang investasi yang menarik. Selain itu, nilai perusahaan juga mempengaruhi harga saham perusahaan di pasar modal. Jika nilai perusahaan meningkat, maka harga saham cenderung naik, sehingga investor dapat

memperoleh keuntungan dari kenaikan harga saham. Namun penting untuk diingat bahwa nilai perusahaan tidaklah tetap dan dapat berubah seiring waktu yang dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti kinerja keuangan perusahaan, prospek pertumbuhan, tingkat persaingan di industri, kondisi ekonomi, dan faktor-faktor lainnya. Oleh karena itu, investor perlu melakukan analisis yang cermat dan mempertimbangkan berbagai faktor dalam mengevaluasi nilai perusahaan sebelum mengambil keputusan investasi.

Menurut Kasmir (2016) menyatakan *likuiditas* merupakan informasi mengenai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Artinya apabila perusahaan ditagih harus mampu memenuhi tagihan sesuai jatuh tempo. Dengan adanya *likuiditas* yang baik maka akan bertambahnya dana tersedia bagi perusahaan yang akan membayar dividen, hal ini juga berpengaruh terhadap kondisi perusahaan yang baik sehingga meningkatnya permintaan kas atas saham yang akan berpengaruh terhadap kenaikan harga jual saham pada perusahaan.

Menurut Widayanti & Yadnya (2020) *Profitabilitas* merupakan merupakan salah satu faktor yang memengaruhi nilai perusahaan dan juga berdampak pada jumlah dividen yang akan dibayarkan kepada pemegang saham. Jika perusahaan berhasil mencatat laba yang besar, maka jumlah dividen yang akan dibagikan juga meningkat. Oleh karena itu, besarnya dividen yang dibayarkan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang mampu menghasilkan laba yang besar menunjukkan kemampuan manajemen yang baik. Hal ini mencerminkan kinerja yang positif

dan dapat membangun kepercayaan investor. Kepercayaan investor tersebut menjadi instrumen yang efektif dalam meningkatkan harga saham perusahaan, yang pada akhirnya akan memberikan kemakmuran bagi pemilik saham. Dengan kata lain, profitabilitas yang tinggi mencerminkan kinerja perusahaan yang baik, yang pada gilirannya akan membangun kepercayaan investor dan berdampak pada peningkatan harga saham serta memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik saham.

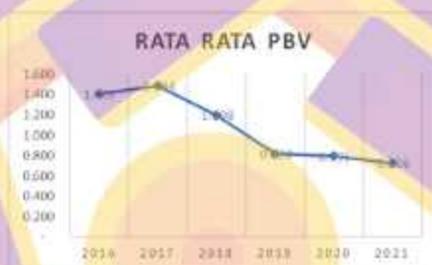
Menurut Habibulloh (2018) *leverage* merupakan perspektif dalam menilai risiko yang akan diambil oleh perusahaan. Semakin tinggi *leverage*, semakin tinggi risiko yang harus ditanggung, dan sebaliknya, perusahaan dengan risiko yang lebih rendah juga memiliki risiko investasi yang lebih rendah. Hal ini dapat mempengaruhi nilai perusahaan dalam pandangan investor. Pengelolaan *leverage* diperlukan oleh perusahaan untuk mengendalikan tingkat hutang. Penggunaan hutang yang tinggi dapat memberikan keuntungan bagi perusahaan dengan mengurangi dana penghasilan pajak. Hal ini terjadi karena utang yang dimiliki perusahaan merupakan beban tetap yang dapat mengurangi penghasilan kena pajak. Oleh karena itu, banyaknya perusahaan yang memiliki beban pajak yang tinggi sehingga perusahaan tersebut mencari alternatif agar dapat mengurangi pembayaran pajak dengan cara melakukan hutang. Namun, tingginya *leverage* pada perusahaan juga dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kebangkrutan jika tidak berhati-hati dalam mengelola hutang dengan baik. Keputusan penggunaan *leverage* harus disesuaikan dengan kondisi keuangan

dan risiko yang dapat ditanggung oleh perusahaan agar dapat memberikan manfaat yang optimal bagi nilai perusahaan.

Total aset yang dimiliki perusahaan dapat digunakan untuk menilai ukuran perusahaan. Semakin besar perusahaan semakin mudah perusahaan untuk menarik investor atau mendapatkan sumber dana baik dari internal maupun eksternal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dapat menggambarkan skala atau besarnya perusahaan dengan besarnya total aset dan volume penjualan yang dimiliki perusahaan. Dengan besarnya ukuran perusahaan dapat memudahkan akses yang lebih baik dan sumberdaya yang menguntungkan investor dalam pengambilan keputusan. Informasi yang lengkap dan mudah dapat membantu investor dalam menganalisis dan penilaian yang akan berdampak pada nilai perusahaan. Dengan demikian ukuran perusahaan memiliki peran penting dalam menarik minat investor (Yonata et al., 2021).

Fenomena saat ini yang terjadi pada perusahaan properti dan real estate menggambarkan ketidak stabilan ekonomi karena perekonomian masyarakat yang belum membaik sepenuhnya dengan bukti menurunnya minat berinvestasi maupun pembelian terhadap perusahaan properti akibat virus covid-19 tahun 2019 lalu. Hal ini dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena nilai perusahaan adalah sebuah konsep penting karena mencerminkan bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Tingginya harga saham mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki nilai yang tinggi, hal ini disebabkan oleh kepercayaan investor terhadap kinerja saat ini dan prospek di

masa mendatang. Sehingga digunakan *Price to Book Value* (PBV) sebagai proksi nilai perusahaan, yang merupakan perbandingan harga pasar saham dengan nilai buku per lembar saham. PBV dipilih karena merupakan ukuran yang rasional untuk menilai perusahaan dan dapat diterapkan pada semua jenis perusahaan berdasarkan nilai buku per saham (Widayanti & Yadnya, 2020). Berikut gambar grafik rata-rata PBV nilai Perusahaan properti pada tahun 2016-2021:



Gambar 1.1: indeks harga saham properti

Dari grafik tersebut, dapat dilihat bahwa rata-rata PBV perusahaan di sektor property dan real estate mengalami penurunan terus-menerus, dan rata-rata PBV pada periode 2019-2021 berada di bawah 1, yang menandakan nilai perusahaan yang kurang baik. Penurunan minat masyarakat dalam berinvestasi dan pembelian dapat berdampak pada nilai perusahaan. Penurunan nilai perusahaan dapat tercermin melalui kinerja laporan keuangan perusahaan. Dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan, maka dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Menurut Widayanti & Yadnya (2020) ada dua faktor yang dapat memberi pengaruh terhadap nilai perusahaan yaitu : faktor internal meliputi aspek-aspek seperti manajemen perusahaan, struktur organisasi, strategi bisnis, efisiensi operasional, inovasi, dan performa keuangan. Faktor-faktor ini memainkan peran penting dalam menentukan nilai perusahaan. Faktor eksternal mencakup kondisi pasar, ekonomi, persaingan industri, peraturan pemerintah, perubahan tren konsumen, dan faktor-faktor lain di luar kendali. Dengan memahami faktor-faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi nilai perusahaan, manajemen perusahaan dapat mengambil langkah-langkah strategis untuk memperbaiki kinerja dan meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu, memantau laporan keuangan secara teratur juga memungkinkan untuk mengidentifikasi tren dan perubahan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan secara lebih baik.

Menurut Yanti & Abundanti (2019) Faktor internal mempengaruhi nilai perusahaan dari dalam perusahaan itu sendiri melalui analisis kinerja keuangan yang meliputi likuiditas, leverage, dan profitabilitas, ukuran perusahaan. Likuiditas mengacu pada kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban dalam jangka pendek. Leverage mengukur tingkat penggunaan pendanaan yang berasal dari hutang perusahaan. Profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan. Ukuran mengukur skala besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari aset dan keudahan informasi yang didapat investor.

Sementara itu, faktor eksternal adalah faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dari luar perusahaan. Faktor-faktor ini bahwa hal-hal yang meliputi tingkat suku bunga, kenaikan harga, nilai kas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Tingkat suku bunga dapat mempengaruhi biaya pinjaman yang harus ditanggung perusahaan, sementara kenaikan harga dapat mengurangi daya beli dan aset. Nilai kas yang berubah juga dapat memengaruhi likuiditas perusahaan. Untuk memenuhi kebutuhan dana, perusahaan dapat menggunakan sumber internal seperti laba ditahan dan penyusutan. Namun, jika sumber dana internal tidak mencukupi, perusahaan akan mempertimbangkan pendanaan eksternal, misalnya melalui hutang. Rasio leverage digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dalam mengelola pendanaan dari hasil pinjaman atau hutang. Dengan memperhatikan faktor internal dan eksternal, perusahaan dapat mengelola kinerja keuangan dan pendanaan dengan lebih efektif, yang pada gilirannya akan mempengaruhi nilai perusahaan

Dengan hasil yang sejalan menurut penelitian terdahulu Oleh Hafizah & Suhendro (2021), Mawarni (2020) menyatakan bahwa likuiditas memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan (Kartika & Meidiyustiani, 2021) menyatakan bahwa likuiditas tidak memberikan pengaruh signifikan dan memberi nilai negatif terhadap nilai perusahaan

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan menurut Habibulloh (2018), Kartika & Meidiyustiani (2021), Armando (2020) menyatakan bahwa variabel

profitabilitas dapat memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penyataan menurut Hafizah & Suhendro, (2021) yang menyatakan bahwa profitabilitas memberikan nilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil dari beberapa penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Yonata et al., (2021), Dewi & Soedaryono, (2023), Ikhsanuddin & Sutrisno, (2022) menyatakan dalam penelitiannya bahwa leverage memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Novar & Lestar, (2020) menyatakan bahwa leverage memberikan nilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil yang sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ikhsanuddin & Sutrisno, (2022), Habibulloh, (2018) dalam pernyataan tersebut ukuran perusahaan memiliki nilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, berbeda dengan penelitian menurut Armando (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang saat ini penulis lakukan merupakan pembaharuan dari penelitian sebelumnya dengan menambahkan variabel baru yaitu Likuiditas yang diprediksi dapat mempengaruhi nilai perusahaan properti, selain itu kebaruan data penelitian dengan menambah periode penelitian selama 2019-2022. Berdasarkan latar belakang diatas maka dilakukan penelitian ini dengan judul “Analisis Likuiditas, Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan, pada

Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2019-2022”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas bahwa nilai perusahaan yang berkualitas dapat memberikan manfaat positif baik bagi perusahaan maupun bagi investor, serta memeberikan gambaran pada masyarakat untuk mempercayai dan menilai perusahaan. sehingga perumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *Likuiditas* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022 ?
2. Apakah *profitabilitas* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022 ?
3. Apakah *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022?
5. Apakah Likuiditas, Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Menguji secara empiris pengaruh *likuiditas* terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022.
2. Menguji secara empiris pengaruh *profitabilitas* terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022.
3. Menguji secara empiris pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022.
4. Menguji secara empiris pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022.
5. Menguji secara empiris pengaruh *Likuiditas, Profitabilitas, Leverage*, dan Ukuran Perusahaan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2022.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah informasi terkait bukti empiris penelitian berikutnya dengan memberikan gambaran objektif kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan properti di Indonesia.

2. Manfaat Praktis:

- a. Bagi investor

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan wawasan dan perspektif yang baru bagi investor dalam mengambil keputusan berinvestasi terhadap perusahaan properti yang diinginkan.

b. Bagi Perusahaan.

Diharapkan penelitian ini dapat membantu perusahaan sebagai masukan atau gambaran agar perusahaan terus berkembang dan memberikan kesejahteraan terhadap pemilik saham nantinya.

c. Bagi peneliti selanjutnya.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengetahuan bagi peneliti selanjutnya khususnya peneliti yang meneliti likuiditas, profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti atau penelitian lainnya yang ingin mengetahui variabel dapat mempengaruhi perusahaan.

1.5 Batasan Penelitian

Untuk menghindari kesalahan persepsi dalam penelitian ini serta mengingat keterbatasan waktu dan keterbatasan penulis maka perlu adanya pembatasan masalah dalam penelitian ini. Adapun Batasan masalah dalam penelitian ini adalah analisis Likuiditas, profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan, terhadap nilai perusahaan properti pada tahun 2019-2022.