

# BAB I

## PENDAHULUAN

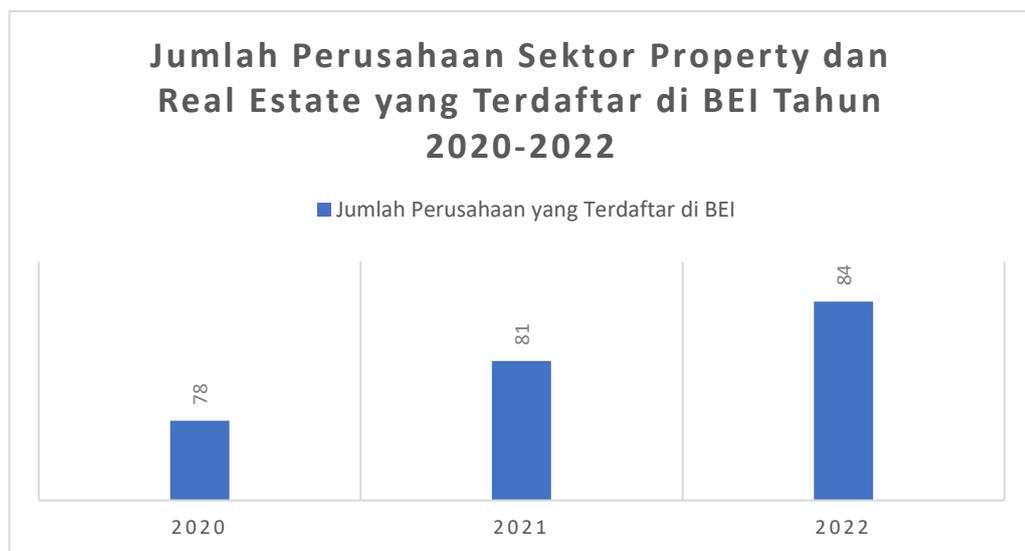
### 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa Efek adalah pihak yang menyediakan sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek dari pihak-pihak yang ingin memperdagangkan efek. Dengan adanya sarana dan sistem yang baik, para anggota bursa efek dapat melakukan penawaran jual beli efek secara teratur dan efisien. Saat ini, bursa efek di Indonesia dilakukan oleh PT. Bursa Efek Indonesia (PT. BEI). PT. Bursa Efek Indonesia merupakan pasar modal di Indonesia yang berdiri sejak Tahun 1912. PT. BEI dapat kita manfaatkan sebagai pengukur kinerja perusahaan yang telah *go-public*. Bursa Efek Indonesia sebagai pasar modal merupakan tempat investor dalam melakukan kegiatan investasi dan mendapatkan informasi relevan tentang perusahaan yang nantinya akan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan tersebut (Andina & Astika, 2019). BEI memiliki sebelas sektor, yaitu sektor *healthcare, basic materials, financials, transportation and logistic, technology, consumer non-cyclicals, industrials, energy, consumer cyclicals, infrastructures, and property and real estate*. Salah satu sektor dari sebelas sektor tersebut adalah sektor *property* dan *real estate*.

Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Sektor *property* dan *real estate* adalah perusahaan dengan kegiatan pengembangan *property* dan *real estate* serta menyediakan jasa dalam menunjang kegiatan tersebut (BEI, 2021). Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.5/KPTS/BKP4N/1995 Pasal 1 (4), *property* merupakan “tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan”. Sedangkan *real estate* dijelaskan dalam PMDN No.3 Tahun 1987 Pasal 1 Ayat 1, yaitu “badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang diperlukan”. Jumlah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sampai tahun

2022 adalah sebanyak 84 perusahaan, di antaranya adalah, PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Lippo Cikarang Tbk, PT Plaza Indonesia Realty Tbk, dan PT Summarecon Agung Tbk.

Jumlah perusahaan sektor *property* dan *real estate* dari tahun 2020-2022 selalu mengalami peningkatan. Peningkatan jumlah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai berikut:



**Gambar 1.1 Jumlah Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Periode 2020-2022**

*Sumber: Bursa Efek Indonesia, data diolah penulis, 2023*

Dari Gambar 1.1, dapat diketahui bahwa jumlah perusahaan sektor *property* dan *real estate* dari tahun 2020 hingga 2022 selalu mengalami peningkatan. Selisih antara tahun 2020 dengan 2022 adalah sebanyak enam perusahaan yang berarti bahwa selama tiga tahun terdapat penambahan perusahaan di sektor *property* dan *real estate*. Hal ini ditunjang dengan potensi perusahaan sektor ini yang dapat memberikan kontribusi terhadap perekonomian (Suriarti, 2022). Saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu saham yang banyak diminati oleh investor karena investasi ini dianggap lebih menguntungkan dengan kenaikan nilai yang menjanjikan di masa mendatang (medcom.id). Sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor usaha yang dapat menggambarkan kondisi perekonomian

suatu negara yang berarti bahwa semakin banyak perusahaan di sektor ini, maka perekonomian negara semakin baik (BEI, 2021).

Hal ini membuat peneliti memilih perusahaan sektor *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian untuk membuktikan bukti empiris dalam penelitian berdasarkan fenomena dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

## **1.2 Latar Belakang Penelitian**

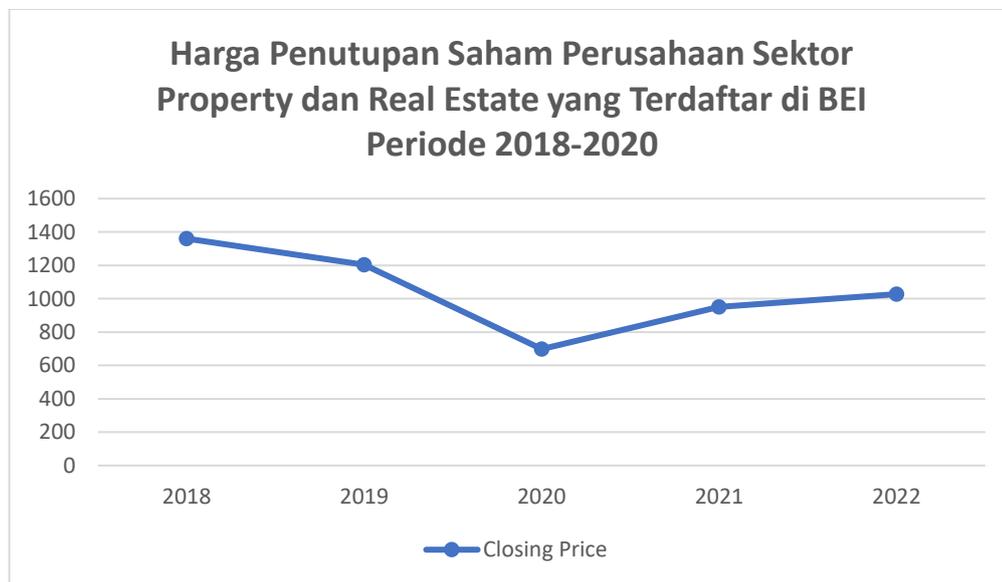
Perusahaan merupakan suatu organisasi yang dibangun dan memiliki tujuan untuk memajukan perusahaannya. Salah satu tujuan perusahaan adalah untuk memenuhi kesejahteraan investor (Elke Sonia & Leny Suzan, 2019). Tujuan utama dari setiap perusahaan pada dasarnya sama, yaitu ingin menghasilkan nilai perusahaan yang maksimal untuk perusahaan (Sugeng, 2017). Dengan tujuan tersebut, perusahaan harus mampu menjalankan usahanya sebaik mungkin dengan mengatur pengeluaran secara ekonomis dan menghasilkan laba sebesar-besarnya (Elke Sonia & Leny Suzan, 2019). Tujuan lain dari perusahaan adalah dengan meningkatkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga saham. Caranya dengan memaksimalkan atau mengoptimalkan dengan memperhatikan harga saham. Harga saham akan mempengaruhi nilai perusahaan, sehingga nilai saham yang tinggi akan direspons positif oleh investor. Nilai perusahaan dijadikan fokus utama dalam pengambilan keputusan oleh investor untuk berinvestasi pada suatu perusahaan atau tidak (Nurmindia et al., 2017). Apabila nilai perusahaan tinggi, maka para investor dan pemegang saham akan tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Nilai perusahaan diartikan sebagai harga yang bersedia dibayar oleh calon investor seandainya suatu perusahaan akan dijual, nilai perusahaan dapat mencerminkan aset yang dimiliki perusahaan seperti surat-surat berharga (Massie et al., 2017). Nilai perusahaan akan meningkat apabila harga saham meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Dalam upaya mewujudkan tujuan perusahaan tersebut perusahaan harus mencukupi kebutuhan dananya, agar dapat memaksimalkan kinerjanya. Kinerja yang baik dapat meningkatkan nilai perusahaan serta harga saham perusahaan, hal ini akan mencerminkan kemakmuran para pemegang saham perusahaan (Gede, 2016).

Persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dihubungkan dengan harga saham merupakan salah satu arti dari nilai perusahaan, meningkatkan kepercayaan pasar salah satunya dengan melihat harga saham, jika harga saham tinggi, maka nilai perusahaan pun akan tinggi dan akan berpengaruh terhadap kinerja perusahaan baik pada masa sekarang maupun dimasa yang akan datang (Riadi, 2017). Menurut Gumianti (2009), informasi yang diberikan oleh perusahaan kepada investor merupakan sinyal petunjuk dalam bentuk langsung maupun tidak langsung yang dilakukan perusahaan untuk memberikan informasi kepada pihak luar, di mana akan memberikan pengaruh penilaian kepada pihak diluar perusahaan mengenai keputusan investasi yang akan diambil. Teori sinyal adalah suatu sinyal yang bernilai bagi perusahaan untuk memberikan petunjuk kepada pihak luar atau investor mengenai manajemen melihat prospek perusahaan yang akan datang (Adik & Raharja, 2018). Perusahaan perlu memberikan sinyal kepada para pemegang saham berupa laporan keuangan perusahaannya, sehingga para investor mengetahui informasi-informasi tentang perusahaan tersebut dan dapat membandingkan dengan laporan keuangan perusahaan lain (Bringham, E.F., & Houston, 2014). Tujuannya untuk mendapatkan kepercayaan para investor sehingga hal tersebut dapat meningkatkan profitabilitas dan struktur modal perusahaan.

Pada nilai perusahaan, ada beberapa indikator dalam pengukuran nilai perusahaan, yaitu *Tobin's Q*, *Price Earning Ratio (PER)*, dan *Price to Book Value (PBV)* (Indrarini, 2019). Dalam penelitian ini, PBV digunakan sebagai alat ukur untuk mengukur nilai perusahaan. PBV adalah perbandingan antara harga saham perusahaan dengan nilai buku per lembar saham. PBV mengukur sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan nilai perusahaan yang relatif bagus dengan jumlah modal yang diinvestasikan, sehingga semakin tinggi rasio PBV menggambarkan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai yang bagus bagi pemegang saham (Khumairoh, 2016). PBV menunjukkan tanda mahal atau murahnya suatu saham dalam pengambilan keputusan investasi, sehingga memberikan pengaruh terhadap harga saham. Apabila nilai PBV semakin tinggi

maka semakin besar pula tingkat kemakmuran dari pemegang saham, sehingga perusahaan dikatakan telah mencapai salah satu tujuannya (Suwardika, 2017).

Terjadi fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan, di mana pada tahun 2020 IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan) mengalami pelemahan sebesar 5,09%, di mana sektor *property* dan *real estate* merupakan penyumbang pelemahan IHSG paling besar sepanjang tahun 2020. Harga saham sektor *property* dan *real estate* mencapai -21,23%. Beberapa emiten *property* dan *real estate* yang secara tahunan harga sahamnya mengalami penurunan antara lain, Summarecon Agung (SMRA) yang turun 19,9% dengan harga penutupan Rp. 188 per saham, Pakuwon Jati (PWON) yang turun 10,53% dengan harga penutupan Rp. 510, dan Lippo Karawaci (LPKR) yang turun 11,5% dengan harga penutupan Rp. 214. Sementara itu, sektor *property* dan *real estate* yang harga sahamnya cukup baik antara lain Alam Sutra Reality (ASRI) secara tahunan naik 1,6% dengan harga per saham Rp. 242, dan Agung Podomoro (APLN) yang naik sebesar 6,21% dengan harga Rp. 118 per saham (Kompas.com).



Gambar 1.2 Harga Penutupan Saham Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020

*Sumber: Bursa Efek Indonesia, data diolah penulis, 2023*

Untuk mengukur nilai perusahaan dapat dilihat dari likuiditas. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya (Hery, 2019). Apabila perusahaan timbul tagihan utang maka akan mampu memenuhi utang tersebut. Rasio likuiditas digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan perusahaannya dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya yang akan jatuh tempo. Jika perusahaan mampu melunasi kewajiban jangka pendeknya pada saat jatuh tempo maka perusahaan tersebut termasuk perusahaan yang likuid, begitu juga sebaliknya (Iman et al., 2021). Semakin likuid perusahaan, maka semakin tinggi pula tingkat kepercayaan kreditur dalam memberikan dananya, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan di mata kreditur maupun calon investor. Penelitian ini diprosikan dengan menggunakan *Current Ratio* (CR). Dalam sebuah penelitian yang dibuat oleh sekelompok orang yaitu, Selin Lumoly, Sri Murni, Victoria N. Untu pada tahun 2018, mendapatkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian yang dibuat oleh sekelompok orang yaitu, Choirul Iman, Fitri Nurfatma Sari, Nanik Pujiati pada tahun 2021, yang mendapatkan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan menggunakan modal kerja untuk menghasilkan laba, sehingga perusahaan tidak mengalami kesulitan dalam mengembalikan utangnya, baik utang jangka pendek maupun utang jangka Panjang serta pembayaran dividen kepada investor yang menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut (Harun & Jeandry, 2018). Semakin tinggi laba yang diperoleh perusahaan, maka semakin besar tingkat pembayaran dividen yang dibagikan kepada pemegang saham. Semakin banyak keuntungan yang dihasilkan dari aset yang dimilikinya, maka para investor akan lebih tertarik karena prospek perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi, sehingga nantinya *return* yang akan didapatkan juga tinggi. Kondisi ini akan membuat banyak permintaan saham yang berdampak pada naiknya harga yang mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi (Yanti & Abudanti, 2019). Rasio profitabilitas digunakan sebagai alat ukur untuk mengukur tingkat efektivitas kinerja manajemen dalam menghasilkan laba yang

maksimal bagi perusahaan. Penelitian ini diproksikan dengan menggunakan *Return on Asset* (ROA). Dalam beberapa penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Zahra Ramdhonan et al., 2019; Linda Safitri Dewi & Nyoman Abudanti pada tahun 2018, profitabilitas memiliki hubungan dan berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan sebagian besar menunjukkan hasil positif dan signifikan.

Terdapat faktor lain juga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan berupa besar kecilnya sebuah perusahaan yang tercermin melalui aset, total aset rata-rata, jumlah penjualan dan rata-rata total penjualan mampu mempengaruhi nilai perusahaan (Dewi & Badjra, 2017). Perusahaan yang memiliki total aset besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama. Selain itu, aset perusahaan yang besar akan membuat perusahaan lebih stabil dibandingkan perusahaan kecil karena memiliki kontrol yang lebih baik terhadap kondisi pasar, kurang rentan terhadap fluktuasi ekonomi, sehingga mampu menghadapi persaingan ekonomi (Lumoly et al., 2018). Semakin besar ukuran perusahaan, maka ada kecenderungan lebih banyak investor yang menaruh perhatian pada perusahaan tersebut, sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan di mata investor. Nilai perusahaan yang meningkat ditandai dengan total aktiva perusahaan yang mengalami kenaikan dan lebih besar dibandingkan dengan utang perusahaan. Hal ini disebabkan karena perusahaan yang besar cenderung memiliki kondisi yang lebih stabil (Lumoly et al., 2018). Penelitian ini diproksikan dengan menggunakan log natural total aset (Ln Total Aset). Dalam penelitian sebelumnya, yang dilakukan oleh Nur Anisa et al., pada tahun 2018, mendapatkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian lainnya yang dilakukan oleh Imam Hidayat & Khusnul Khotimah pada tahun 2022, mendapatkan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan dan positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian teori dan fenomena di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi**

## **Empiris Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022)”.**

### **1.3 Perumusan Masalah**

Nilai perusahaan sangat membantu investor dan kreditur dalam memilih perusahaan untuk berinvestasi maupun memberikan kredit kepada perusahaan. Penelitian ini berfokus terhadap nilai perusahaan yang menjadi salah satu indikator investor dalam pengambilan keputusan investasi, khususnya di perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Semakin tinggi nilai perusahaan, maka semakin tinggi pula tingkat ketertarikan investor dalam berinvestasi.

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka pertanyaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Apa pengertian dari Likuiditas, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan?
- 2) Apakah terdapat pengaruh secara simultan Likuiditas, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
- 3) Apakah Likuiditas berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
- 4) Apakah Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
- 5) Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini secara simultan bertujuan untuk menemukan bukti empiris tentang pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Tujuan penelitian ini secara parsial dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui pengertian Likuiditas, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh secara simultan Likuiditas, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
- 3) Untuk mengetahui apakah Likuiditas berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
- 4) Untuk mengetahui apakah Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
- 5) Untuk mengetahui apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

### **1.5.1 Aspek Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, khususnya pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022. Selain itu, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi secara teoritis bagi penelitian selanjutnya.

### **1.5.2 Aspek Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai gambaran dan harapan yang terhadap nilai perusahaan di masa depan serta memberikan suatu masukan sekaligus memperbaiki apabila ada kelemahan dalam kinerjanya. Dan untuk investor, penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dan masukan dalam membuat keputusan investasi.

## **1.6 Sistematika Penelitian Tugas Akhir**

Skripsi ini merupakan laporan hasil penelitian yang terdiri dari lima bab yang dapat dijelaskan pada sistematika dan penjelasan ringkas laporan penelitian ini yang terdiri dari Bab I sampai Bab V, seperti berikut ini.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini membahas secara jelas dan padat mengenai gambaran umum, objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tugas akhir.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka yang berkaitan dengan nilai perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu, likuiditas, profitabilitas, dan ukuran perusahaan dengan disertai penelitian terdahulu dan dilanjutkan dengan kerangka pemikiran penelitian yang diakhiri dengan hipotesis penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas tentang karakteristik jenis penelitian, operasionalisasi variabel, populasi dan sampel, pengumpulan data, serta teknik analisis data.

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

Bab ini menguraikan tentang hasil analisis data penelitian yang telah diidentifikasi sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan penelitian, pembahasan mengenai variabel independen terhadap variabel dependen, dan menganalisis hasil penelitian tersebut dengan pembuktian hipotesis penelitian.

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

Bab ini membahas tentang kesimpulan dan hasil analisis yang telah dilakukan dan saran-saran yang dapat menjadi pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.