

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berkembangnya kondisi ekonomi global menjadi lebih baik, mengakibatkan persaingan di dunia bisnis menjadi lebih kompetitif. Saat ini, perkembangan bisnis dalam bentuk perdagangan saham di pasar modal menjadikan informasi tentang kondisi perusahaan *public* menjadi sangat penting bagi investor maupun calon investor. Semakin populernya trend investasi saham, maka perusahaan harus mampu untuk membuktikan prospek yang baik di masa yang akan datang. Pada Bursa Efek Indonesia (BEI) terdapat banyak jenis perusahaan dari berbagai sektor maupun sub sektor seperti perusahaan makanan dan minuman, perusahaan asuransi, perusahaan manufaktur, perusahaan perbankan, perusahaan properti dan real estate dan perusahaan lainnya. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan pusat yang merupakan tempat untuk melakukan transaksi seperti pertukaran, pembelian, penjualan atau bahkan pencetakan saham perusahaan secara publik. Dalam penelitian ini perusahaan yang akan diteliti yaitu perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Properti dan real estate merupakan salah satu sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik. Industri properti dan real estate adalah perusahaan property yang bergerak di bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan

tanah bagi keperluan usaha – usaha industri. Sektor ini menjadi salah satu pilihan utama bagi investor maupun calon investor untuk menginvestasikan dananya. Perkembangan industri properti dan real estate berkembang pesat saat ini dan akan semakin berkembang di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan karena semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Mengingat perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate adalah perusahaan yang peka terhadap pertumbuhan ekonomi, maka seiring berkembangnya sektor ini dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi di Indonesia. Kondisi saat ini di Indonesia banyak masyarakat yang sudah memiliki ketertarikan dalam investasi atau penanaman modal. Semakin banyak masyarakat yang sadar bahwa investasi merupakan sebuah keputusan untuk menghadapi ketidakpastian di masa depan. Dengan peluang tersebut maka perusahaan – perusahaan harus bisa menarik para investor dengan memperkuat kinerja perusahaannya. Dimana kinerja perusahaan dapat dilihat dari tingkat nilai perusahaan. Dengan memiliki nilai perusahaan yang tinggi, itu akan membuat citra kinerja perusahaan yang baik di mata para investor.

Dalam menjalankan ekonomi perusahaan, salah satu yang harus diperhatikan dalam persaingan yaitu tingkat nilai perusahaan. Bagi para investor, nilai perusahaan menjadi indikator penting untuk menilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan bermanfaat dalam mencerminkan kinerja keuangannya (Pandapotan Silitonga et al., 2020) . Nilai perusahaan biasanya dikaitkan dengan harga saham, sehingga semakin tinggi harga

saham maka nilai perusahaan juga semakin tinggi (Kalsum et al., 2020). Hal tersebut dapat meyakinkan investor untuk dapat melakukan investasi dalam suatu perusahaan. Selain itu, menurut (Mayangsari, 2018), nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan.

Nilai perusahaan menunjukkan kadar penilaian akan sebuah perusahaan atas keberhasilannya dalam melakukan kegiatan usahanya. Peningkatan pada nilai perusahaan didukung oleh beberapa faktor pendukung salah satunya dilihat dari harga saham. Jika harga saham naik maka nilai perusahaan juga akan ikut naik. Harga saham adalah harga yang terjadi di pasar modal yang akan sangat berarti bagi perusahaan, karena harga tersebut dapat menentukan nilai perusahaan (Tandelilin, 2017). Harga saham suatu perusahaan mengalami kenaikan dapat dipengaruhi oleh beberapa hal, seperti pada kinerja perusahaan. Jika perusahaan mencatat kinerja keuangan yang baik seperti pada pertumbuhan pendapatan, pengelolaan aset yang baik, laba bersih, pengelolaan utang, hal ini dapat menyebabkan kenaikan harga saham. Dengan kata lain kenaikan harga saham atau tingginya harga saham suatu perusahaan merupakan indikasi bahwa perusahaan tersebut memiliki nilai perusahaan yang tinggi.

Kenaikan harga saham dapat terjadi karena adanya tarikan di pasar antara demand dengan supply tidak sama. Konsep keseimbangan merujuk pada kondisi dimana pasokan dan permintaan di pasar mencapai tingkat yang

sama. Dalam keseimbangan, harga saham mencerminkan nilai sebenarnya dari perusahaan tersebut. Interaksi antara pembeli dan penjual dianggap sebagai proses dinamis yang mengarah pada pembentukan harga keseimbangan. Harga saham saat ini mencerminkan semua informasi yang tersedia mengenai suatu perusahaan. Ini mencakup informasi publik, informasi internal perusahaan dan harapan di masa yang akan datang.

Nilai perusahaan dapat diukur melalui *Price to Book Value* (PBV), *Price Earning Ratio* (PER) dan Tobins'Q (Weston & Copeland, 2010:244). Kondisi tingginya nilai perusahaan dapat mengakibatkan meningkatnya kepercayaan pasar atau investor terhadap prospek dan kinerja perusahaan. Kondisi tingginya nilai perusahaan dapat berdampak kepada return yang tinggi sehingga membuat pemegang saham semakin sejahtera (Husna & Satria, 2019).

Price Earning Ratio (PER) merupakan rasio yang diperoleh dari harga pasar saham biasa dibagi dengan laba per saham (*Earning per Share*), maka semakin tinggi rasio ini akan mengindikasikan bahwa kinerja perusahaan juga semakin membaik. Tetapi sebaliknya jika PER terlalu tinggi juga dapat mengindikasikan bahwa harga saham yang ditawarkan sudah sangat tinggi atau tidak rasional (Sugiyono, 2013).

Tobins'Q adalah nilai pasar dari aset perusahaan dengan biaya penggantian. Menurut konsepnya, rasio Q lebih unggul daripada rasio nilai pasar terhadap nilai buku karena rasio ini fokus pada beberapa biaya yang dibutuhkan untuk menggantinya saat ini. Dalam praktiknya, rasio Q sulit

untuk dihitung dengan akurat karena memperkirakan biaya penggantian atas aset sebuah perusahaan bukanlah suatu pekerjaan yang mudah (Margaretha & Witedjo, 2017).

Nilai perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV). Komponen penting lain yang harus diperhatikan dalam analisis kondisi perusahaan adalah *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan salah satu variabel yang dipertimbangkan seorang investor dalam menentukan saham mana yang akan dibeli. Untuk perusahaan yang dengan keadaan baik, umumnya rasio ini mencapai diatas satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya (Sari dan Mildawati, 2017). *Price to Book Value* yang tinggi akan membuat pasar percaya atas prospek perusahaan kedepannya. Nilai ideal PBV adalah dibawah satu tetapi pada praktiknya nilai PBV yang ideal menurut investor adalah diatas satu (Murhadi, 2015).

Pada *price to book value* yang menjadi value adalah harga. Jika harga saham tinggi dibandingkan dengan nilai buku persaham, PBV akan tinggi. Hal tersebut menunjukkan bahwa pasar menilai perusahaan di atas nilai aset bersihnya. PBV yang tinggi dapat mencerminkan harapan pertumbuhan atau keunggulan kompetitif yang tinggi. Sebaliknya jika harga saham rendah dibandingkan dengan nilai buku per saham, PBV akan rendah. Ini dapat menunjukkan bahwa pasar mungkin tidak memberikan nilai yang cukup atas aset bersih perusahaan. PBV yang rendah mungkin mencerminkan situasi

dimana harga saham dianggap lebih murah relatif terhadap nilai aset perusahaan.

Berikut ini penyajian data *Price to Book Value* (PBV) perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2017 – 2021.

Tabel 1.1

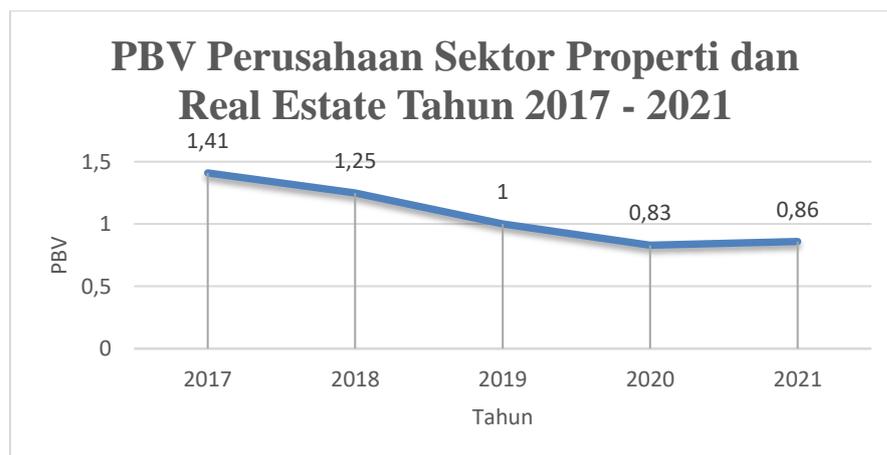
Price to Book Value Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017 – 2021

No	Kode Perusahaan	Price Book Value					Rata - Rata PBV	Keterangan
		2017	2018	2019	2020	2021		
1	APLN	0.48	0.47	0.35	0.23	0.45	0.40	Tidak Ideal
2	ASRI	0.82	0.64	0.44	0.51	0.33	0.55	Tidak Ideal
3	BAPA	0.54	0.56	0.34	0.24	0.33	0.40	Tidak Ideal
4	BEST	0.69	0.48	0.46	0.38	0.47	0.50	Tidak Ideal
5	BKSL	0.78	0.63	0.49	0.49	0.38	0.55	Tidak Ideal
6	BSDE	1.29	0.92	0.9	0.86	0.67	0.93	Tidak Ideal
7	CITY	0	2.77	0.77	0.53	1.08	1.03	Ideal
8	CTRA	1.64	1.3	1.25	1.19	1.06	1.29	Ideal
9	DART	0.27	0.21	0.29	0.24	0.39	0.28	Tidak Ideal
10	DILD	0.64	0.54	0.43	0.43	0.3	0.47	Tidak Ideal
11	DMAS	1.17	1.06	2.19	2.14	1.72	1.66	Ideal
12	GAMA	0.62	0.52	0.45	0.46	0.47	0,51	Tidak Ideal
13	GPRA	0.45	0.47	0.31	0.32	0.35	0.38	Tidak Ideal
14	GWSA	0.17	0.16	0.17	0.15	0.2	0.17	Tidak Ideal
15	JRPT	2.16	1.58	1.16	1.08	0.88	1.37	Ideal
16	KIJA	1.11	1.05	1.09	0.82	0.63	0.94	Tidak Ideal
17	KOTA	0	0	6.8	2.8	0.66	2.05	Ideal
18	LPCK	0.28	0.14	0.25	0.6	0.5	0.35	Tidak Ideal
19	LPKR	0.49	0.31	0.59	1.7	6.23	1.86	Ideal
20	MDLN	0.49	0.39	0.35	0.15	0.22	0.32	Tidak Ideal

21	MTLA	1.02	1	1.15	0.86	0.85	0.97	Tidak Ideal
22	NIRO	0.49	0.32	0.48	1.5	1.42	0.84	Tidak Ideal
23	NZIA	0	0	0	0.80	0.69	0.30	Tidak Ideal
24	PAMG	0	0	0.47	0.73	0.76	0.39	Tidak ideal
25	PLIN	12.77	9.02	1.01	0.81	0.8	4.88	Ideal
26	PPRO	2.33	1.24	0.68	1.47	0.9	1.32	Ideal
27	PUDP	0.44	0.47	0.29	0.23	0.35	0.36	Tidak Ideal
28	PWON	3.19	2.37	1.83	1.67	1.39	2.09	Ideal
29	RBMS	0.33	0.4	0.3	0.23	0.39	0.33	Tidak Ideal
30	RDTX	0.97	0.75	0.84	0.51	0.62	0.74	Tidak Ideal
31	SMRA	2.09	1.68	1.96	2.02	1.59	1.87	Ideal
32	TARA	7.50	8.48	4.04	0.48	0.47	4.20	Ideal
Rata - Rata		1.41	1.25	1.00	0.83	0.86		

Sumber : www.idx.co.id (Data diolah 2024)

Berdasarkan tabel 1.1 diatas terdapat 21 perusahaan diantaranya memiliki $PBV < 1$. Nilai PBV di bawah 1 menunjukkan bahwa nilai perusahaan tersebut, termasuk tidak ideal. Dapat dilihat juga, terdapat 11 perusahaan yang memiliki $PBV > 1$. Artinya nilai tersebut menunjukkan bahwa perusahaan tersebut dalam kondisi ideal.



Grafik 1.1

PBV Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017 - 2021

Berdasarkan grafik 1.1 Perusahaan sektor properti dan real estate PBV nya cenderung mengalami penurunan setiap tahunnya. Pada tahun 2017, 2018 dan 2019 perusahaan masih memiliki pbv yang dinilai ideal, namun pada tahun 2020 dan 2021 perusahaan mengalami penurunan yang menyebabkan nilai pbv menjadi tidak ideal dikarenakan berada pada angka dibawah 1. Hal tersebut dapat menyebabkan masalah pada perusahaan karena terjadinya penurunan pbv setiap tahunnya. Penurunan tersebut berdampak pada pasar yang menganggap kinerja dari perusahaan buruk dan tidak dapat memberikan keuntungan pada pemegang saham.

Dalam penelitian (Tulkhusna & Wijaya, 2022) faktor – faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, ukuran perusahaan dan likuiditas. Menurut (Putri et al., 2020) dalam penelitiannya mengatakan faktor – faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya *Price Earning Ratio* (PER), profitabilitas dan solvabilitas. Menurut Kasmir (2008) profitabilitas merupakan faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut (Ningrum, 2022:26 – 28) faktor – faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain, profitabilitas, kebijakan dividen dan kebijakan hutang. Dalam penelitian ini, faktor – faktor yang akan diteliti adalah profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan (*firm size*).

Profitabilitas merupakan faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan, dimana rasio ini merupakan salah satu indikator yang menghitung kinerja keuangan suatu perusahaan dan bisa dijadikan acuan bagi para investor dalam mengevaluasi perusahaan. Apabila tingkat profitabilitas

besar, memperlihatkan bahwasannya perusahaan mempunyai performa operasional yang baik dalam memperoleh keuntungan dan menciptakan prospek pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang. Hal tersebut dapat menjadi berita yang baik bagi penanam modal, yang akhirnya dapat meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan harga saham (Kusumawati & Rosady, 2018). Penelitian yang dilakukan oleh Noor Fauziah & Sudiyatno, (2020), Arsyada et al., (2022), Ariosafira & Suwaidi, (2022) dan Hasanudin et al., (2022) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Wulandari & Efendi, (2022), Nurhidayah (2020), dan Pratama & Wiksuana (2018) menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio likuiditas menjadi poin penentu bagi sebuah perusahaan untuk mendapatkan persetujuan investasi atau bisnis lain yang menjanjikan. Rasio likuiditas juga krusial bagi investor untuk mengetahui kondisi keuangan suatu bisnis sehingga layak atau tidak untuk berinvestasi. Penelitian yang dilakukan Zulfa et al., (2022), Hasanah & Adi (2017), dan Tahu & Susilo (2017) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dalam penelitian Indira et al., (2021), Dewi & Ekdajaja (2021), Indra dkk (2021) dan Anggraeni & Sulhan (2020) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif serta signifikan terhadap nilai perusahaan.

Brigham & Houston (2018), ukuran perusahaan (*firm size*) adalah skala besar kecilnya perusahaan yang dapat diklasifikasikan berdasarkan berbagai cara, antara lain dengan total pendapatan, total aset dan total ekuitas. Besar kecilnya perusahaan akan menjadi peluang kemungkinan dalam mengembalikan hutangnya. Semakin besar ukuran perusahaan, semakin mudah untuk mendapatkan banyak modal dari luar terutama dalam bentuk hutang. Dalam penelitian Arsyada et al., (2022), Dewi & Ekadjaja (2021), dan Husna & Satria (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dalam penelitian Nur Afni et al., (2023), Nurwulandari (2021) dan Sunny & Surjadi (2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal adalah faktor berikutnya yang mempunyai dampak langsung dan tidak langsung terhadap nilai perusahaan, dimana struktur modal yang banyak mencakup tingkat hutang akan mengakibatkan risiko yang tinggi bagi perusahaan dan dapat menyebabkan nilai perusahaan akan menurun. Beberapa perusahaan mengalami penurunan laba yang kemudian mengalami kemunduran, dikarenakan struktur modal yang tidak tertata dan tidak memiliki kesesuaian antara pemenuhan dana dengan jangka waktu kebutuhannya. Untuk mengantisipasinya, perlu kehati – hatian dalam menentukan struktur modal yang tepat agar dapat meningkatkan nilai perusahaan. Namun, ada sebagian peneliti menyimpulkan hasil yang berbanding terbalik, dimana nilai perusahaan dipengaruhi struktur modal

secara positif. Pada penelitian Dian dkk (2022), Valdah & Lina (2021) dan Wulandari & Hidayat (2020) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dalam penelitian Amelia & Anhar (2019), Yanti & Darmayanti (2019) dan Nugraha et al., (2021) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Di dalam penelitian terdapat beberapa variabel, diantaranya ada variabel dependen, variabel independen, variabel moderator, variabel moderasi dan variabel intervening. Dalam penelitian ini menggunakan variabel moderasi karena adanya ketidak kausistensian hasil penelitian terdahulu. Menurut Sugiyono (2013) variabel moderasi adalah variabel yang mempengaruhi (memperkuat atau memperlemah) hubungan antar variabel independen dengan variabel dependen. Pada penelitian ini terdapat satu variabel moderasi yaitu struktur modal. Struktur modal sebagai variabel moderasi karena struktur modal ada keterkaitannya dengan semua variabel bebas, sehingga dapat berinteraksi.

Dalam penelitian yang telah dilakukan oleh Wijaya & Pancawati, (2019) menyatakan bahwa struktur modal dapat memoderasi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Pada penelitian Karin dkk (2020) menyatakan bahwa profitabilitas dan likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan saat dimoderasi oleh struktur modal, sedangkan struktur modal dapat memoderasi antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian lainnya yang dilakukan oleh Zulfa et al., (2022)

menyatakan bahwa struktur modal mampu memoderasi pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan, tetapi struktur modal tidak mampu memoderasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Dengan ketidakserasian hubungan struktur modal dengan nilai perusahaan, sehingga dalam penelitian ini menggunakan struktur modal sebagai variabel moderasi untuk membuktikan apakah keberadaan struktur modal akan memperlemah atau memperkuat hubungan antara profitabilitas, likuiditas dan *firm size* terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti menganggap perlu untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas Dan Firm Size Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017 – 2021”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dengan demikian dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah, sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan?
2. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan?
4. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan?

5. Apakah struktur modal dapat memoderasi hubungan antara profitabilitas terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah struktur modal dapat memoderasi hubungan antara likuiditas terhadap nilai perusahaan?
7. Apakah struktur modal dapat memoderasi hubungan antara ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, dapat dirumuskan tujuan dari penelitian ini adalah menghasilkan fakta empiris yang dapat menjelaskan :

1. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.
3. Pengaruh ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan.
4. Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.
5. Struktur modal dalam memoderasi hubungan antara profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
6. Struktur modal dalam memoderasi hubungan antara likuiditas terhadap nilai perusahaan.
7. Struktur modal dalam memoderasi hubungan antara ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi serta kontribusi terhadap pengembangan teori dan ilmu pengetahuan terutama dalam ilmu manajemen keuangan yang berkaitan dengan profitabilitas, likuiditas, *firm size*, nilai perusahaan dan struktur modal.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk investor dalam menilai kinerja perusahaan serta pengambilan keputusan investasi pada suatu perusahaan.

b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan dan diharapkan dapat berguna sebagai bahan informasi dan pertimbangan bagi pihak manajemen