

# BAB I

## PENDAHULUAN

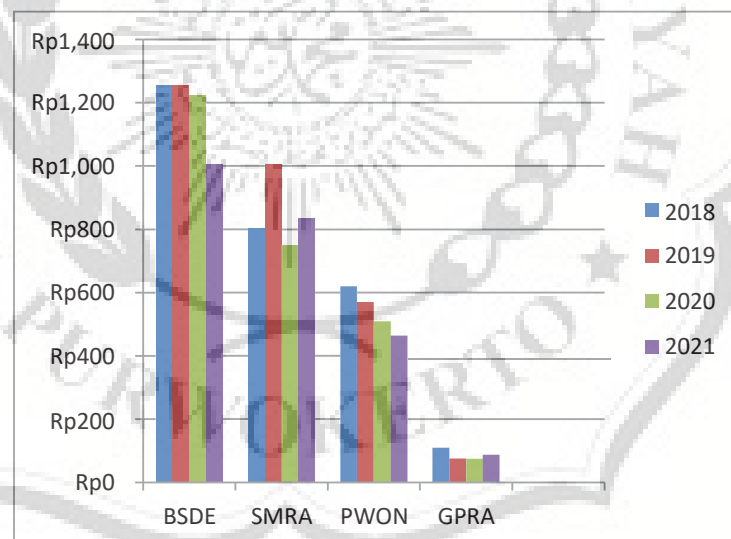
### A. Latar Belakang

Perkembangan bisnis yang sangat ketat tidak terlepas dari pengaruh pertumbuhan ekonomi sehingga mengharuskan perusahaan untuk selalu meningkatkan kualitas manajemen perusahaannya dengan melakukan berbagai strategi ataupun inovasi untuk menciptakan nilai perusahaan yang maksimal (Nugroho dan Sapari, 2020). Sebuah perusahaan pada dasarnya mempunyai tujuan baik itu tujuan sekarang ataupun tujuan pada masa depan. Adapun tujuan sekarang sebuah perusahaan yaitu berusaha mengoptimalkan keuntungan dengan mengelola sumber daya yang dimiliki. Sedangkan tujuan masa depan perusahaan yaitu untuk meningkatkan nilai perusahaan dan mempertahankan kelangsungan usaha (Oktaviarni, 2019).

★ Umumnya sebuah perusahaan didirikan untuk ★ mendapatkan nilai tambah dengan cara menghasilkan keuntungan. Sebuah perusahaan baiknya memiliki orientasi ekonomi yang artinya perusahaan tersebut berfokus pada perolehan laba, namun perusahaan harus berfokus juga untuk mengoptimalkan nilai perusahaan dan kesejahteraan pemegang saham (Nur, 2018). Nilai perusahaan bisa mempengaruhi opini calon investor, karena nilai perusahaan merupakan gambaran kondisi perusahaan saat ini dan dapat mencerminkan peluang perusahaan pada masa depan (Yanti dan Darmayanti, 2019). Kemampuan sebuah perusahaan untuk

memperoleh nilai perusahaan seoptimal mungkin didukung juga dari keahlian manajemen dalam mengelola perusahaan (Priyatama & Pratini, 2021).

Nilai perusahaan pada umumnya diukur menggunakan harga saham, harga saham digambarkan sebagai pemikiran investor secara keseluruhan atas modal yang dimiliki (Chasanah, 2018). Harga saham yang diperjualbelikan adalah parameter nilai perusahaan bagi perusahaan yang membuka sahamnya untuk umum. Dimana semakin tinggi harga saham maka semakin besar juga nilai perusahaannya yang berakibat pada naiknya kemakmuran pemilik saham (Permana dan Rahyuda, 2018).



Perusahaan sektor *property dan real estate* mempunyai harga saham yang cukup fluktuatif. Sebagai contoh Bumi Serpong Damai (BSDE) pada tahun 2018 dan 2019 mempunyai harga saham yang stabil pada Rp 1.255 per lembar dan pada tahun 2020 mengalami penurunan

menjadi Rp 1.225 dan tahun selanjutnya mengalami penurunan menjadi Rp 1.005. Sedangkan pada tahun 2018 harga saham Summarecon Agung (SMRA) yaitu Rp 945 per saham, tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi Rp 1.005 per saham kemudian pada tahun 2020 mengalami penurunan menjadi Rp 695 per saham dan ditahun 2021 ditutup pada harga Rp 835. Tahun 2018 Pakuwon Jati (PWON) mempunyai harga saham Rp 620 per saham kemudian pada tahun 2019 turun menjadi Rp 570, tahun 2020 mengalami penurunan menjadi Rp 510 dan tahun 2021 ditutup dengan harga Rp 464 per saham. Sementara Perdana Gapuraprima (GPRA) tahun 2018 mempunyai harga saham Rp 110, tahun 2019 dan 2020 turun menjadi Rp 75 dan tahun 2021 ditutup pada harga Rp 87 (m.investing.com).

Pada tahun 2020 Indeks Harga Saham Gabungan (IHGS) bergerak cukup fluktuatif. Pergerakan dari harga saham cenderung terus menurun sepanjang tahun 2020, kondisi ini dikarenakan adanya pandemi covid-19 yang menghambat kegiatan operasional perusahaan. Diakhir tahun 2020 indeks harga saham ditutup negatif dengan penurunan 0,95% pada level Rp 5.979,07. IHGS mengalami penurunan sebesar 5,09%. Sektor properti merupakan penyumbang pelemahan paling besar, indeks harga saham gabungan sepanjang tahun 2020. Sektor *property dan real estate* mengalami penurunan harga saham paling besar yaitu -21,23 (Kompas.com).

Berdasarkan fenomena yang telah dijelaskan sebelumnya ada beberapa faktor yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Faktor

pertama yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas. Profitabilitas adalah tingkat keberhasilan perusahaan guna mendapatkan keuntungan dalam melakukan kegiatan operasional (Lubis dkk., 2017). Profitabilitas yang mengalami peningkatan setiap tahun, maka dapat dikatakan sebagai salah satu indikator bahwa nilai perusahaan juga meningkat. Hal ini dikarenakan naiknya laba dapat membuat kenaikan harga saham yang berarti terdapat kenaikan dalam nilai perusahaan (Murni dkk., 2018). Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ratnasari dkk (2017), Kusumawati dan Rosady (2018), Welly dkk (2019), dan Astakoni dan Wardita (2020) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Kadafi (2020) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Oktrima (2017), Anggraini (2019), dan Bagaskara (2021) menyatakan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi. Keputusan investasi adalah proses perencanaan dan juga penetapan keputusan yang berkaitan dengan dana yang waktu perolehan kembali dana tersebut terjadi dalam kurun waktu yang lama, biasanya lebih dari satu tahun buku (Wulandari dan Prabawati, 2020). Perusahaan yang tinggi dalam menetapkan keputusan investasi dianggap mampu mempengaruhi penilaian investor terhadap nilai perusahaan. Hal tersebut terjadi karena perusahaan yang mempunyai keputusan investasi

yang tinggi maka akan menaikkan kesempatan untuk mendapatkan return atau pengembalian dana yang lebih besar, kemudian minat saham akan naik serta mempengaruhi pada naiknya nilai perusahaan (Dewi dan Sulistiyo, 2020). Pernyataan tersebut sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan Rafika dan Santoso (2017), Ilhamsyah dan Soekotjo (2017), Kumalasari dan Riduwan (2018), dan Larasati dan Amanah (2020) yang menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Salama (2019) yang menyatakan keputusan investasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, namun Gustian (2017), Rajagukguk dkk., (2019) dan Himawari (2021) menyatakan keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *leverage*. *Leverage* adalah kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban finansial perusahaan baik jangka pendek ataupun jatuh tempo yang lama (Suwardika dan Mustanda, 2017). Rasio *leverage* memperlihatkan berapa hutang yang digunakan untuk membiayai aktiva perusahaan. Tingkat *leverage* yang tinggi mencerminkan bahwa perusahaan dalam menjalankan operasionalnya bergantung pada pinjaman luar atau hutang dengan jumlah yang besar (Utami dan Nurweni, 2020). Perusahaan dengan tingkat rasio *leverage* yang tinggi rentan terhadap keadaan dimana perusahaan mengalami kesulitan keuangan dan beresiko mengalami kebangkrutan karena penggunaan hutang yang berlebihan

sehingga tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya, maka dapat menyebabkan nilai perusahaan mengalami penurunan karena dianggap mengurangi kesejahteraan pemegang saham (Sari dan Priyadi, 2016).

Pernyataan diatas sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Septriani (2017), Santika Dewi dan Suryono (2019), Dewantari dkk (2019), Larasati dan Amanah (2020) yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif sedangkan Nurmindia dkk (2017), Utama dan Lisa (2018) dan Markonah dkk (2020) menyatakan *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian Novari dan Lestari (2016) Dewi & Sulistiyo (2020) dan Indrayani dkk (2021) menyatakan *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor keempat yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan yaitu likuiditas. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk melunasi hutang atau kewajiban jangka pendek (Indrayani dkk, 2021). Kewajiban jangka pendek yaitu seperti melunasi biaya operasional, melunasi upah karyawan, melunasi hutang jangka pendek dan lainnya yang harus dibayar segera (Dewi dan Abundanti, 2019) Semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan, maka semakin tinggi pula tingkat rasa percaya kreditur untuk meminjamkan uang, sehingga mampu meningkatkan nilai perusahaan dimata kreditur dan juga para investor (Chasanah, 2018). Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Lubis dkk (2017), Dunanti dkk (2017), L. S. Dewi dan Abundanti (2019), dan Sunardi dan Febrianti (2020) yang menyatakan likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai

perusahaan. Berbeda dengan Nugroho dan Sapari (2020) dan Priyatama dan Pratini (2021) yang menyatakan likuiditas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan Indasari dan Yadnyana (2018) dan Astuti dan Yadnya (2019) menyatakan likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan penelitian pengembangan dari K. Dewi dan Sulisty (2020) yang menguji variabel profitabilitas, *leverage*, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini menambahkan variabel likuiditas yaitu rasio keuangan yang mencerminkan kemampuan perusahaan melunasi kewajiban jangka pendeknya, sehingga tinggi atau rendahnya likuiditas dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Perbedaan lainnya terletak pada sampel penelitian, peneliti terdahulu menggunakan sektor industri barang konsumsi namun peneliti ini menggunakan perusahaan sektor *property dan real estate*. Perbedaan selanjutnya adalah periode peneliti, peneliti terdahulu menggunakan periode 2016-2018, namun peneliti ini menggunakan periode 2018- 2021.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan latar belakang yang telah dijelaskan, maka ditemukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai

perusahaan?

3. Apakah leverage berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?

### **C. Batasan Masalah**

Batasan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya berfokus pada pengaruh profitabilitas, keputusan investasi, *leverage*, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan.
2. Sampel penelitian ini yaitu perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Bedasarkan rumusan masalah yang ditemukan, maka tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- b. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- c. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
- d. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

## 2. Manfaat Penelitian

### 1. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan bisa menambah literatur tentang pengaruh profitabilitas, keputusan investasi, *leverage*, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2021.

### 2. Bagi Investor

Penelitian ini memberikan gambaran pada masyarakat yang berniat untuk menjadi investor dan juga investor mengenai pencapaian dan faktor yang diperhatikan dalam melihat nilai perusahaan, terutama bagi calon investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan *property dan real estate*.

### 3. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan perusahaan dan tambahan informasi untuk mengambil keputusan terkait variabel yang diteliti sebagai faktor faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.