

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu perusahaan besar yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perusahaan properti yang terdapat dibidang pembangunan fasilitas umum dapat berupa apartemen, mall, hotel, kantor, dan termasuk bangunan yang merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Perkembangan kondisi ekonomi pada perusahaan ini sangat sulit untuk diperkirakan karena ketika perekonomian mengalami kenaikan maka permintaan untuk pembangunan sarana dan gedung-gedung akan mengalami peningkatan yang pesat. Sedangkan jika kondisi perekonomian mengalami penurunan resiko yang ditanggung sangat tinggi. Dengan adanya persaingan yang sangat ketat, perusahaan akan menaikkan kualitas mereka untuk mencapai nilai perusahaan yang ditargetkan. Karena nilai perusahaan pada sektor industri properti dan *real estate* sangat berpengaruh dengan daya tarik investasi bagi pemegang saham (Ningtyas, 2020).

Apabila perusahaan memiliki nilai perusahaan yang tinggi maka kemakmuran para pemegang saham akan meningkat karena nilai perusahaan berkaitan dengan harga saham suatu perusahaan. Nilai perusahaan tidak hanya mencerminkan harga saham tetapi juga mendeskripsikan kinerja serta gambaran prospek perusahaan di masa depan (Putra,2017) dalam (Oktaviarni et al., 2019). Menurut Rahayu *et al* terdapat faktor-faktor yang dapat

mempengaruhi nilai perusahaan antara lain *leverage*, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan kualitas laba. Menurut Wihardjo menyatakan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan ada empat, yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER), *Devidend Payout Ratio* (DPR), *Return of Assets* (ROA), ukuran perusahaan (size). Menurut Gultom ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain: struktur modal, ukuran perusahaan, likuiditas, dan profitabilitas. Dalam penelitian ini mengacu pada 4 faktor yaitu profitabilitas, likuiditas, *leverage*, ukuran perusahaan (Ningtyas, 2020).

Nilai perusahaan diukur dengan *price to book value* (PBV) yang mana untuk mengetahui tingkat harga suatu saham apakah *overvalued* atau *undervalued* dari *book value*. Apabila PBV memiliki nilai yang rendah maka disimpulkan bahwa harga saham *undervalued*. Dimana terjadi penurunan kualitas dan kinerja fundamental emiten. Sedangkan jika PBV mempunyai nilai yang tinggi, maka menggambarkan bagaimana persepsi investor yang berlebihan kepada perusahaan (Ayu & Suarjaya, 2017).

Perusahaan yang memiliki laba bersih yang besar maka menggambarkan perusahaan tersebut dapat menghasilkan laba dengan menggunakan sumber daya yang dimiliki secara maksimal. Perusahaan akan mengendalikan sumber daya yang dimiliki dengan sebaik mungkin dalam menghasilkan suatu keuntungan. Efektivitas pengelolaan yang dilakukan oleh perusahaan digambarkan dengan keuntungan dari penjualannya dan pendapatan investasi. Hal tersebut dapat dilihat dari profitabilitas dengan alat ukur ratio pada profitabilitas (Fajaria & Isnalita, 2018).

Likuiditas menggambarkan kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi hutang jangka pendek yang dimiliki. Apabila likuiditas tinggi maka akan berpengaruh pada keputusan investor dalam menanamkan investasinya pada suatu perusahaan yang mana akan menyebabkan permintaan saham suatu perusahaan meningkat serta harga saham akan mengalami kenaikan (Djashan & Agustinus, 2020).

Tingkat *leverage* yang dimiliki oleh suatu perusahaan menggambarkan pengaruh perusahaan terhadap nilai perusahaan. Jika perusahaan memiliki nilai *leverage* yang tinggi maka memiliki pengaruh yang tinggi pada nilai perusahaan dibandingkan dengan nilai *leverage* yang lebih rendah yang bergantung dengan kualitas pendanaan pada suatu perusahaan (Munawar, 2019).

Ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa perusahaan telah mencapai tahap kedewasaan, yang mana perusahaan menampilkan keadaannya yang lebih baik. Sehingga akan dianggap mempunyai prospek yang baik untuk jangka yang panjang dan relatif lama. Dianggap perusahaan akan lebih stabil dan semakin berupaya menghasilkan keuntungan (Bandanuji & Khoiruddin, 2020).

Berdasarkan penjelasan diatas, terkait faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan tampaknya masih sering menjadi bahan penelitian sehingga menarik peneliti untuk diuji lebih lanjut, maka penelitian ini akan menguji mengenai **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada**

Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2020)”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat disimpulkan dengan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
2. Apakah likuiditas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
3. Apakah *leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan faktor profitabilitas, likuiditas, *leverage*, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, maka dapat ditarik beberapa tujuan diantaranya:

1. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
2. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
3. Untuk menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
4. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan harapan dapat memberikan manfaat serta kontribusi yang baik untuk perusahaan, investor, ataupun pembaca. Adapun manfaat yang dapat diambil sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat menjadikan bahan pertimbangan perusahaan dalam mengambil suatu keputusan.
2. Dalam penelitian investor dapat menentukan keputusan yang tepat untuk berinvestasi.
3. Penelitian ini dapat digunakan untuk meningkatkan literatur atau referensi dalam penelitian-penelitian di masa yang akan datang mengenai

pengaruh profitabilitasm likuiditas, *leverage*, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan dalam menyajikan gambaran tentang penjelasan yang dilakukan penulis dalam penelitian ini, sehingga memudahkan pembaca dalam memahami permasalahan penelitian. Secara umum sistematika penulisan ini terdiri dari 5, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menerangkan tentang kajian yang mendukung penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan pengembangan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis penelitian, populasi dan sampel, teknik pengambilan sampel, definisi operasional dan pengukuran variabel, data dan sumber data, metode pengumpulan data, serta metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang uraian hasil penelitian yang telah dilakukan sesuai dengan metode yang telah ditetapkan dalam bab tiga. Hasil pengujian ini menjelaskan pengaruh profitabilitas, likuiditas, *leverage*, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan pada penilitan yang telah diuji dan saran bagi peneliti selanjutnya.