

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pendirian perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai pemegang saham. Yang tercermin dalam tingginya tingkat pengembalian investasi. Setiap perusahaan dibursa efek Indonesia (BEI) berharap harga sahamnya menarik investor dengan potensi kenaikan nilai, terutama melalui indikator Tobins' Q yang tinggi. Sebuah perusahaan yang berhasil harus mengelola baik aspek finansial maupun non finansial untuk mempertahankan nilai jangka panjang, mencapai maksimalnya nilai perusahaan dan pada gilirannya meningkatkan kekayaan pemegang saham.

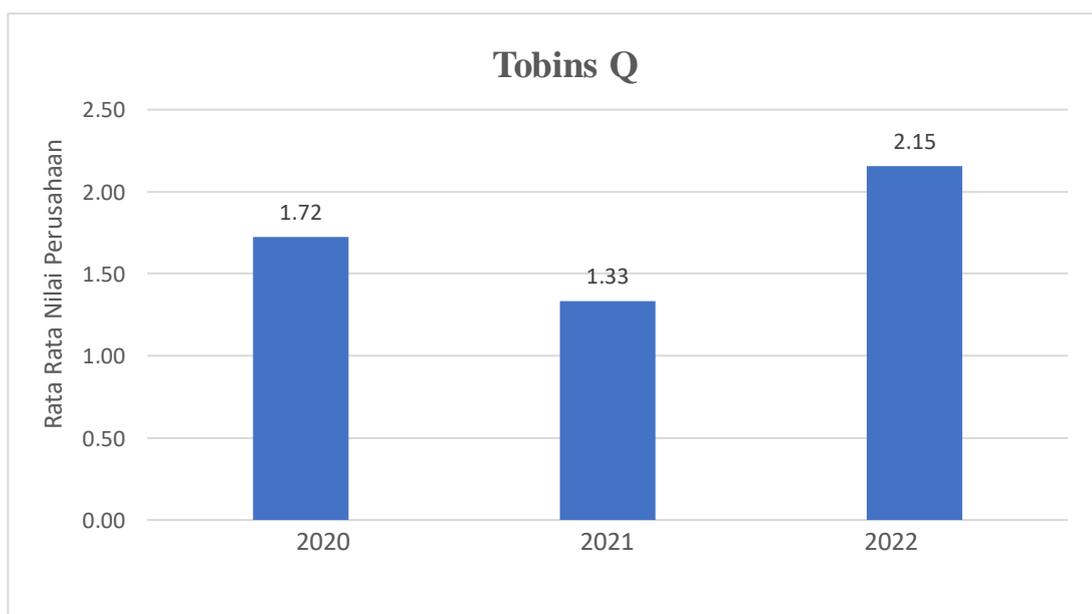
Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan karena memaksimalkan nilai perusahaan juga berarti memaksimalkan kekayaan pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan (Kurniasih dan Ruzikna 2017). Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin banyak kekayaan yang diterima pemilik perusahaan. Nilai perusahaan dianggap penting dan dapat mencerminkan kinerja perusahaan dengan cara yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan.

Perusahaan yang dianggap baik diharapkan dapat efektif mengelola peluang finansial dan non-finansial untuk meningkatkan nilai perusahaan, memastikan keberlanjutan bisnis dalam jangka panjang. Maksimalisasi nilai perusahaan menjadi prioritas utama karena tujuan pokok perusahaan adalah memaksimalkan nilai tersebut, yang pada gilirannya juga berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan para pemegang saham. dalam pandangan ini, manajemen perusahaan tidak hanya fokus pada aspek finansial, tetapi juga mempertimbangkan faktor non-finansial seperti reputasi, inovasi, dan keberlanjutan lingkungan. Strategi bisnis yang diarahkan untuk mencapai nilai perusahaan yang tinggi diharapkan dapat memberikan manfaat jangka panjang dan memperkuat posisi perusahaan di pasar. Keseluruhan, upaya untuk memaksimalkan nilai perusahaan mencerminkan komitmen perusahaan terhadap

pertumbuhan berkelanjutan dan keberlanjutan keberhasilan bagi para pemegang saham.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya. Investor akan melakukan penilaian saham perusahaan terlebih dahulu sebelum investor memutuskan untuk membeli saham tersebut. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan dimasa depan. Qori'ah (2019), Harga saham yang tinggi menarik investor karena perkembangan perusahaan selama bertahun-tahun tumbuh dari tahun ke tahun sehingga nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan tinggi membuat pasar tidak hanya percaya pada kinerja perusahaan saat ini, tetapi juga tentang keberlanjutan perusahaan di masa depan untuk mengambil penilaian (Valuation) adalah proses penentuan harga suatu surat berharga atau aset modal (ekuitas). hubungan positif antara risiko dan tingkat pengembalian yang diharapkan (atau disyaratkan) oleh pemodal (investor). Karena investor tidak bersedia Jika mereka mengambil risiko besar dengan keuntungan kecil, mereka baru bersedia mengambil peluang investasi tingkat yang lebih berisiko penghasilan besar. Berikut rata-rata nilai perusahaan tahun 2020-2022 pada perusahaan Properti dan Real Estate.

Gambar 1. 1 Rata Rata Nilai Perusahaan



Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Berdasarkan data diatas, dapat dijelaskan bahwa nilai perusahaan, yang diukur dengan Tobin's Q, mengalami fluktuasi dari tahun 2020 hingga 2022. Setiap tahunnya, terdapat perubahan yang sangat bervariasi dan pola fluktuasi naik turun yang berbeda-beda. Tercatat bahwa nilai perusahaan rata-rata mencapai puncaknya pada tahun 2022 yaitu sebesar 2,15%. Namun, perlu dicatat bahwa terjadi penurunan pada tahun 2021 sebesar 1,33% yang merupakan salah satu aspek yang menonjol dalam data yang diberikan. Adapun fenomena yang terjadi Dilansir CNBC Indonesia Secara Year to Date, IHSG mengalami pelemahan sebesar 5,09 persen, dengan sektor properti menjadi penyumbang pelemahan IHSG paling besar pada tahun 2020, dengan harga saham sektor properti turun sebesar 21,23 persen menurut analis Binaartha Sekuritas, Nafan Aji. Emiten properti seperti Summarecon Agung (SMRA), Pakuwon Jati (PWON), dan Lippo Karawaci (LPKR) mengalami penurunan harga saham masing-masing sebesar 19,9 persen, 10,53 persen, dan 11,5 persen. Namun, beberapa emiten seperti Alam Sutra Reality (ASRI) dan Agung Podomoro (APLN) menunjukkan kinerja yang relatif baik dengan kenaikan harga saham masing-masing sebesar 1,6 persen dan 6,21 persen. Sektor lain yang menyumbang pelemahan IHSG di akhir tahun adalah sektor infrastruktur, consumer goods, dan manufaktur, yang masing-masing turun 12,3 persen, 11,4 persen, dan 10,1 persen. Dilansir dari CNBC Indonesia, 2021 PT Maha Properti Indonesia Tbk. (MPRO) mencatatkan rugi bersih sebesar Rp29,18 miliar pada tahun 2022, meningkat 110,69% dibanding tahun 2021 yang mencapai Rp13,85 miliar, seperti yang diungkapkan dalam laporan keuangan perseroan yang dirilis di Jakarta kemarin. Rugi tersebut disebabkan oleh penjualan yang mengalami penurunan drastis sebesar 78,4% menjadi Rp14,46 miliar pada tahun 2022 dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai Rp66,95 miliar. Penjualan tersebut terbagi menjadi penjualan apartemen sebesar Rp1,64 miliar, kantor sebesar Rp11,68 miliar, dan building management sebesar Rp1,12 miliar. Penurunan penjualan juga mengakibatkan pengurangan beban pokok penjualan dan beban langsung sebesar 80,74% menjadi Rp7,64 miliar pada tahun 2022 dibandingkan dengan Rp39,72 miliar pada tahun 2021. Sebagai hasilnya, laba bruto perseroan turun 74,98% menjadi Rp6,81 miliar

pada tahun 2022 dari Rp27,23 miliar pada tahun 2021. Neraca menunjukkan total aset MPRO mengalami penurunan tipis sebesar 2,09% menjadi Rp1,72 triliun pada tahun 2022 dibandingkan dengan tahun sebelumnya sebesar Rp1,76 triliun. Liabilitas perseroan juga turun menjadi Rp399,65 miliar dari Rp407,51 miliar pada tahun 2021. Selain itu, perseroan juga mencatat utang bank dengan entitas sepengendali PT Bank Mayapada Internasional Tbk. (MAYA) sebesar Rp249,8 miliar pada tahun 2022.

Hal ini memicu peneliti untuk mengangkat tema mengenai Nilai Perusahaan. Peneliti melihat adanya urgensi penelitian karena Nilai Perusahaan bagi sebuah perusahaan merupakan faktor yang penting. Jika laba yang ditunjukkan oleh perusahaan tidak berkualitas, maka perusahaan akan terkendala dalam pengambilan keputusan baik pengguna eksternal maupun pengguna internal laporan keuangan. Adapun penjelasan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Profitabilitas, Struktur modal, Kebijakan dividen, dan likuiditas (Jihan Nur Faidah, 2023).

Faktor pertama yang dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Profitabilitas (Faidah, 2023). Perusahaan yang bisa melayani keuntungan yang besar bisa berarti memiliki hasil finansial yang baik. Sebaliknya jika mendapat untung perusahaan yang relatif kecil maka dapat dikatakan perusahaan tersebut kurang berhasil atau kinerjanya tidak bagus. Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan menggunakan seluruh modalnya. Semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan, maka semakin pasti kelangsungan hidup perusahaan tersebut, begitu juga dengan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan mengukur tingkat efisiensi operasional dalam menggunakan aset yang dimilikinya. Meningkatkan keuntungan dan memaksimalkan nilai perusahaan saling terkait dalam meningkatkan kesejahteraan pemegang sahamnya. Investor yang menanamkan modal pada suatu perusahaan tentunya mempunyai tujuan untuk mendapatkan return, dimana semakin tinggi kemampuan perusahaan menghasilkan laba maka semakin besar pula return yang diharapkan investor sehingga mengakibatkan nilai perusahaan akan meningkat (Ayu & Novita, 2019). Terdapat Penelitian oleh faidah (2023), lioni (2023), Yanti

et al., (2023), Adhyasta et al., (2023), Kristiadi et al., (2023), Supriandi dan Masela (2023), Lestari et al., (2022) menjelaskan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, hasil penelitian yang dilakukan oleh Dharmawan et al., (2023) dan Kristiadi et al., (2023) menyatakan bahwa profitabilitas tidak mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Struktur modal (Faidah, 2023) merupakan proporsi atau perbandingan yang menentukan apakah kebutuhan pengeluaran perusahaan terpenuhi, apakah dengan menggunakan utang, ekuitas, atau menerbitkan saham. Dalam suatu perusahaan tentunya pembiayaan segala aktivitas menjadi hal pertimbangan oleh perusahaan tersebut karena dari sudut pandang ekonomi, struktur modal memiliki pengaruh yang besar terhadap alokasi modal, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang (Sondakh et al., 2019). Struktur modal adalah kebijakan keseluruhan bauran atau kombinasi keuangan biaya jangka panjang perusahaan yang secara signifikan mempengaruhi nilai perusahaan secara langsung dan dapat mendorong manajemen perusahaan untuk melakukan hal tersebut sedang mencari struktur modal yang optimal bagi perusahaan. Struktur modal ini penting dengan keputusan mengenai sumber keuangan perusahaan, yang dapat berasal dari utang atau persamaan Struktur modal adalah kombinasi hutang dan ekuitas leverage bagi perusahaan untuk melakukan kegiatan jangka panjang dan jangka pendek perusahaan Struktur modal penelitian ini dapat dihitung dengan menggunakan rasio utang terhadap ekuitas (DER). Rasio Hutang-Ekuitas (DER), yaitu rasio relatif total utang terhadap total utang saham perusahaan. DER adalah rasio yang mengukur seberapa besar penggunaan utang yang digunakan perusahaan sebagai sumber pembiayaan (Suriyanti mangkona, 2023). Terdapat Penelitian oleh Faidah (2023), Ioni (2023), Mangkona et al., (2023), Dharmawan et al., (2023), Masela (2023) menjelaskan bahwa struktur modal memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ioni (2023), menyatakan bahwa struktur modal tidak mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Kebijakan dividen (Nur Faidah, 2023) merupakan kebijakan mengenai keputusan yang

diambil perusahaan mengenai laba yang diperoleh apakah dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau ditahan dalam bentuk laba ditahan guna membiayai investasi perusahaan dimasa yang akan datang. Besarnya dividen yang dibagikan oleh perusahaan dapat mempengaruhi harga saham karena investor lebih menyukai pengembalian yang berasal dari dividen dibandingkan dengan capital gain (Mubaraq, 2020). Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang berkaitan dengan penentuan pembagian laba yang diperoleh perusahaan kepada pemegang saham sebagai dividen atau sebagai laba ditahan. Pembagian dividen harus tepat, dividen yang berlebihan mencegah ekspansi, dividen yang terlalu rendah mengurangi minat investasi. Kebijakan dividen yang tepat dapat meningkatkan harga saham, salah satunya Indikator Nilai Perusahaan Dalam penelitian ini, dividen diukur dengan Dividend Payout Ratio (DPR). DPR menunjukkan persentase dividen yang dibayarkan besarnya keuntungan yang diperoleh perusahaan (mangkona et al., 2022). Terdapat penelitian oleh Jihan Nur Faidah (2023), Mangkona et al., (2023), Dharmawan et al., (2023), Anindya et al (2023), Yatinigrum (2022) menjelaskan bahwa kebijakan deviden memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, hasil penelitian yang dilakukan oleh Yanti et al (2023), menyatakan bahwa kebijakan deviden tidak mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor terakhir yang dapat mempengaruhi Nilai perusahaan adalah Likuiditas (Adhyasta, 2023) merupakan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya tepat waktu. Likuiditas yang tinggi berarti perusahaan dapat mengurangi dampak kewajiban keuangan jangka pendek dan sebaliknya. Tinggi rendahnya nilai rasio ini mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan, jika mempunyai likuiditas yang tinggi maka menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. (Putri & Miftah, 2021). Tingkat likuiditas yang tinggi menunjukkan kemampuan yang semakin baik dalam membayar utang jangka pendek (Harmono, 2011:106). Perusahaan dengan likuiditas yang baik investor menganggapnya sangat menguntungkan sehingga menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut . Likuiditas dapat diukur dengan menggunakan current ratio, yaitu aktiva lancar terhadap utang lancar (Ichlasul, 2023). Terdapat penelitian oleh, Daffa Adhyasta et al., (2023), Anindya et al., (2023), Supriandi et al., (2023),

Rossa et al., (2023) menyatakan bahwa likuiditas memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, hasil penelitian yang dilakukan oleh Lioni (2023), Dharmawan et al., (2023) menyatakan bahwa likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Perusahaan property dan real estate adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan konsumen atas rumah dan properti. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor penting di suatu negara dalam menyumbang perekonomian Indonesia. Seperti saat ini pembangunan properti di Indonesia semakin banyak marak diseluruh Indonesia, baik di perkotaan maupun di daerah daerah, karena perkembangan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat membuat kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel dan pusat perbelanjaan semakin diperlukan. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik di Bursa Efek Indonesia (BEI), Oleh karena itu investasi di bidang property dan real estate dapat dikatakan menjadi salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang property dan real estate bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sektor property dan real estate tentunya akan menarik minat investor dikarenakan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain.

Penelitian ini mereplikasi penelitian dari Faidah (2023), perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah tahun penelitiannya yaitu dari tahun 2020-2022 dan beberapa penambahan variabel independen yang ditambahkan dalam penelitian ini seperti Likuiditas, Karena hasil penelitian (Adhyasta., 2023) (Anindya et al., 2023), (Masela, 2023), (Rossa, et al., 2023), menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan objek penelitian yakni pada perusahaan property & Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2020-2022 sedangkan pada penelitian yang dilakukan Faidah (2023) adalah populasi penelitian dimana penelitian terdahulu menggunakan objek perusahaan Sub Sektor Kosmetik dan Rumah Tangga Teregistrasi ISSI Periode 2020-2022.

Berdasarkan fenomena dan perbedaan hasil penelitian yang hasilnya menunjukkan tidak konsisten tersebut, maka peneliti tertarik untuk mengangkat kembali judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, STRUKTUR MODAL, KEBIJAKAN DIVIDEN DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN”**. Penelitian ini akan mengambil sampel pada perusahaan Properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2020-2022.

1.2 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang Lingkup Penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1 Penelitian ini dilakukan pada sektor perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode penelitian 3 tahun selama tahun 2020-2022.
- 2 Variabel independen yang diteliti Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Dividen, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.
- 3 Variabel dependen yang diteliti yaitu nilai perusahaan sektor perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2020-2022.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian tentang sejauh mana pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan dividen dan likuiditas terhadap Nilai Perusahaan, penelitian ini dapat dirumuskan dengan pertanyaan berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate?
2. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate?
3. Apakah Kebijakan Deviden berpengaruh terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate?
4. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate.
2. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate.
3. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Deviden terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real esatate.

4. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate.

1.5 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak, diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat terutama untuk pengembangan ilmu dalam ekonomi yang menjadi sumber bacaan atau yang digunakan untuk referensi guna memberikan penjelasan teoritis serta empiris kepada pihak-pihak yang melakukan penelitian lebih lanjut tentang permasalahan tersebut serta dapat menambah sumber pustaka yang ada.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Akademis

Untuk menambah wawasan peneliti agar bisa diaplikasikan dalam pekerjaan, serta bisa mengetahui kelebihan dan kelemahan adanya profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

b) Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan dan menjadi evaluasi mengenai pengaruh profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

c) Bagi investor

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada investor dalam menilai kinerja perusahaan sebagai bahan pertimbangan sebelum melakukan pengambilan keputusan untuk menanam saham dalam perusahaan.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menerangkan mengenai latar belakang, ruang lingkup, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi mengenai teori-teori yang mendukung penelitian ini seperti pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan dividen, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang definisi dan pengukuran variabel sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang definisi dan pengukuran variabel sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang uraian deskripsi hasil penelitian serta analisis data mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian berdasarkan analisis data serta saran yang bermanfaat bagi peneliti yang ingin melanjutkan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN