

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Persaingan merupakan hal yang tidak lepas dari dunia kompetitor antarperusahaan. Persaingan dimulai dari dalam perusahaan dengan membentuk susunan organisasi yang terstruktur serta membangun citra yang baik. Oleh karena itu, perusahaan harus memiliki strategi yang tepat dalam meningkatkan mutu sehingga keunggulan kompetitif dapat tercapai. Suatu perusahaan dibangun karena suatu alasan dan tujuan, antara lain menghasilkan laba yang maksimal dan biaya seminimal mungkin. Hal esensial inilah yang harus dijalani oleh perusahaan guna menghindari kehancuran. Irawati *et al.*, (2021) menjelaskan bahwa setiap perusahaan memiliki tujuan primer, yaitu memaksimalkan kekayaan para pemegang saham. Dengan demikian, perusahaan perlu merancang strategi yang kompetitif dan memaksimalkan nilai perusahaan sebagai hal paling krusial agar target utama perusahaan dapat terwujud.

Selain itu, perusahaan juga memiliki tujuan lain, yakni tujuan jangka panjang dan tujuan jangka pendek. Dalam penelitiannya, (Siregar & Dewi, 2022) menjelaskan bahwa tujuan jangka pendek suatu perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan yang semaksimal mungkin, sedangkan tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan inilah yang mendorong investor untuk menganalisis keputusan berinvestasi. Keputusan ini melalui berbagai aspek, salah satunya yaitu laporan keuangan. *Financial Accounting Standards Board* (FASB) melalui *Conceptual*

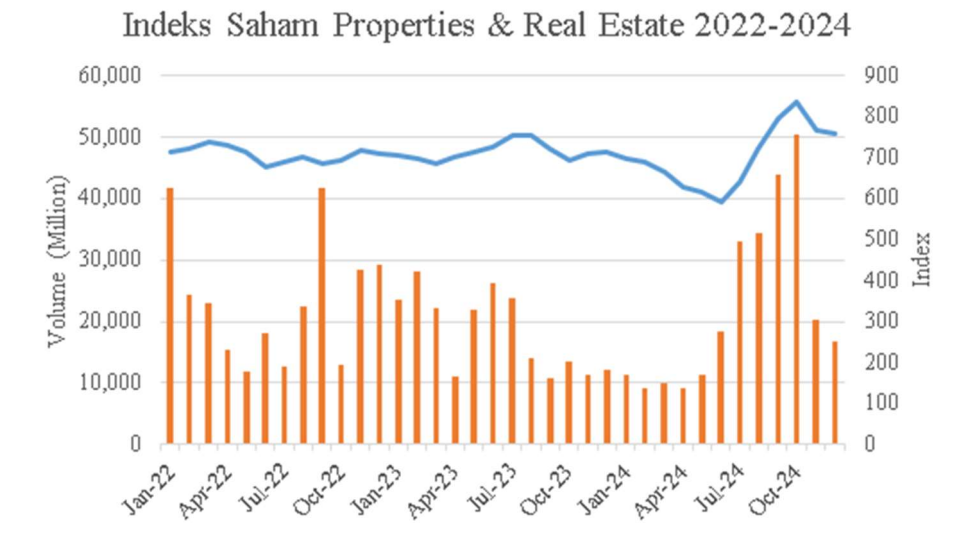
*Framework* (FASB, 2024) menjelaskan bahwa kegunaan laporan keuangan haruslah menyediakan informasi yang berguna bagi investor saat ini dalam mengambil keputusan. Laporan Keuangan harus menyediakan Aset, Liabilitas, Ekuitas, dan Kinerja Keuangan, sehingga kreditur maupun investor dapat membuat keputusan yang tepat. Pernyataan ini dijelaskan oleh Standar Akuntansi Keuangan (SAK) bahwa suatu entitas harus menyajikan laporan keuangan yang meliputi kinerja keuangan yang terstruktur sehingga pengambilan keputusan ekonomi dapat dilakukan oleh para pemegang kepentingan seperti pemerintah, investor, dan kreditur (Ikatan Akuntan Indonesia, 2020).

Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) wajib mengungkapkan laporan keuangan tahunan kepada masyarakat, termasuk investor setiap tahunnya, sehingga investor dapat menilai perusahaan dengan baik. Meningkatnya pengetahuan masyarakat terhadap pasar modal, imbalan dan risiko menjadi hal yang harus dihadapi investor atas keputusan yang tercipta dari berinvestasi melalui nilai perusahaan. Oleh sebab itu, persaingan antarperusahaan harus ditingkatkan agar perusahaan terdorong untuk meningkatkan kualitas dan membangun ekspektasi yang baik serta menjanjikan kepada investor. Nilai perusahaan terbentuk melalui mekanisme permintaan dan penawaran yang membentuk harga saham. Hal ini dijelaskan oleh (Gz & Lisiantara, 2022) bahwa kinerja perusahaan dapat memberikan spekulasi penilaian masyarakat terhadap nilai perusahaan. Kaitannya dengan keberhasilan perusahaan, disebutkan pula oleh (Kresno Wibowo *et al.*, 2021) bahwa keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan tinggi pula.

Nilai perusahaan tidak hanya membahas penawaran pergerakan saham yang tinggi, tetapi juga perusahaan harus bisa menawarkan hal menarik lainnya. Aktivitas investasi memerlukan perancangan strategi yang terukur untuk meminimalkan besarnya risiko dan menjaga stabilitas portofolio. Salah satu strategi yang muncul yakni memilih sektor perusahaan apa yang akan dipilih untuk menginvestasikan dananya. Perusahaan sektor *properties & real estate* merupakan sektor yang berorientasi jangka panjang karena aset yang ditawarkan berupa tanah dan bangunan sehingga mampu memberikan penawaran yang baik kepada para investor (Wardoyo & Fauziah, 2024). Akan tetapi, pada tahun 2020 pernyataan tersebut harus didukung oleh data yang menyatakan bahwa sektor ini memiliki nilai yang baik dalam berinvestasi.

Dalam *Capital Market Book*, (Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2022) menjelaskan bahwa akhir tahun 2022 ditutup dengan level Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang meningkat, akan tetapi kinerja saham masih terhitung mengalami penurunan angka dibandingkan dengan kenaikan IHSG tahun 2021 terhadap tahun 2022. Sepanjang tahun 2022, Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mengalami kenaikan yang ditopang oleh beberapa sektor, akan tetapi sektor *properties & real estate* belum bisa menjadi penopang tersebut. Liputan6 (Nurmutia, 2022), Wawan Hendrayana, menyebutkan bahwa kondisi ini distimulasi oleh kenaikan suku bunga acuan. Analisis Kiwoom Sekuritas, yakni Abdul Azis, juga menambahkan bahwa naiknya suku bunga menghambat pemulihan serta keraguan pelaku pasar mendorong penurunan pada sektor properti.

**Gambar 1.1 Indeks Saham *Properties & Real Estate* 2022-2024**



**Sumber: *IDX Properties & Real Estate*, diolah oleh penulis**

Berikut merupakan grafik pergerakan indeks saham *properties & real estate* pada tahun 2022-2024. Grafik tersebut merupakan pergerakan saham perusahaan *properties & real estate* yang tercatat di BEI pada Januari 2022 – Desember 2024. Dapat dilihat pada pertengahan 2022 terdapat indeks penurunan. Dalam artikel resmi (AESIA, 2024), disebutkan bahwa hal ini disebabkan oleh rencana dari bank sentral Amerika Serikat, yakni The Federal Reserve (The Fed), untuk menaikkan suku bunga secara agresif pada pertengahan Maret 2022. Otoritas Jasa Keuangan (OJK), (2022) menyebutkan bahwa kenaikan ini menjadi yang pertama kalinya sejak tahun 2018. Kenaikan suku bunga terus dilakukan sebanyak 7 kali dan puncaknya pada awal November 2022. Naiknya suku bunga berimbas pada investor dalam mempertimbangkan keputusan dan menunggu stabilisasi ekonomi. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (2022) dalam *Capital Market Fact Book 2022* memaparkan perkembangan saham sektoral. Diperlihatkan bahwa sektor *properties & real estate*

memiliki kapitalisasi pasar terendah kedua sebesar 2,63%. Angka ini menjadi bukti bahwa sektor *properties & real estate* memang belum bisa menjadi penopang kenaikan IHSG.

Pada awal periode 2023, indeks saham mengalami kenaikan serta pemulihan dan kembali menurun saat memasuki akhir tahun 2023. Namun, (AESIA, 2024) juga menyebutkan penurunan di akhir tahun 2023 disebabkan oleh timbulnya kebijakan The Fed, yakni *higher for longer*. Kebijakan ini merupakan strategi bank sentral untuk mempertahankan suku bunga acuan di level yang tinggi dalam jangka waktu yang lebih lama dari perkiraan awal untuk meredam laju inflasi. Hal ini memicu Bank Indonesia untuk menaikkan suku bunga demi menjaga stabilitas. Fluktuasi harga saham merupakan fenomena yang wajar karena fluktuasi harga saham digerakkan oleh kekuatan dan dinamika permintaan serta penawaran (Aryadita *et al.*, 2024).

Tren penurunan berlanjut dalam memasuki tahun 2024 atau tahun pemilu. Lembaga Manajemen Aset Negara (Pramana, 2024) menjelaskan bahwa meskipun hasil pemilu tidak mendasari penilaian pasar, kondisi ini secara konsisten memengaruhi sentimen pasar secara menyeluruh karena investor memiliki anggapan akan adanya lonjakan harga properti, sehingga LMAN berharap aktivitas investasi mampu kembali beraktivitas secara normal. LMAN juga menyebutkan bahwa pemerintah akan tetap optimis dalam pertumbuhan yang positif agar sesuai target meskipun ditemui potensi tantangan dalam politik tahun 2024. Optimisme ini terbukti melalui gambar 1.1 yang menunjukkan kenaikan yang cukup ekstrem menuju akhir tahun 2024. Pada akhir tahun 2024, terdapat penurunan yang cukup

signifikan, namun Lembaga Manajemen Aset Negara (Pramana, 2025) meyakini bahwa sektor properti bisa tumbuh secara positif dan stabil. Lonjakan-lonjakan ini merupakan tanda bahwa telah terjadi aktivitas jual beli, sehingga terbentuklah harga saham dan menghasilkan kinerja serta nilai perusahaan yang menjadi dasar penilaian masyarakat dan dasar keputusan investor dalam mengambil keputusan.

Meskipun fluktuasi menjadi fenomena yang wajar dalam pasar saham, fenomena ini harus tetap menjadi perhatian karena dapat memengaruhi investor dalam membuat keputusan. Investor yang melakukan investasi berarti telah membuat keputusan untuk kesejahteraannya, sehingga harga saham secara langsung mempengaruhi minat investor untuk mengalokasikan modal mereka pada perusahaan tersebut (Aryadita *et al.*, 2024). Berbagai aspek krusial perlu menjadi bahan pertimbangan perusahaan dalam membentuk nilai perusahaannya, juga faktor yang begitu penting perlu dipersiapkan secara teratur. Ada pun beberapa faktor yang mampu memengaruhi nilai perusahaan, yakni profitabilitas, struktur modal, dan likuiditas (Alifian & Susilo, 2024; Kammagi & Veny, 2023).

Profitabilitas dipahami sebagai kemampuan perusahaan dalam mencapai keuntungan. Menurut penelitian (Devi & Rimawan, 2022), profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan investasi. Untuk dapat menjalankan perusahaan yang baik, diperlukan keadaan yang sejahtera atau menguntungkan agar perusahaan dapat berjalan dengan baik, sehingga profitabilitas menjadi parameter krusial yang bisa dijadikan pertimbangan dalam evaluasi suatu

perusahaan. Menurut penelitian (Kammagi & Veny, 2023) yang dilakukan terhadap perusahaan *non-cyclical consumer* memberikan kesimpulan bahwa profitabilitas berpengaruh positif sehingga terindikasi sinyal positif terhadap kenaikan *net income* perusahaan. Temuan ini selaras dengan bukti empiris (Alifian & Susilo, 2024) terhadap perusahaan sektor energi yang menyatakan bahwa profitabilitas merupakan cerminan dari nilai perusahaan. Temuan yang berbeda dinyatakan oleh (Novita *et al.*, 2022) bahwa tingkat profitabilitas berkorelasi searah, namun tidak signifikan terhadap sektor manufaktur.

Faktor selanjutnya yaitu struktur modal. Struktur modal merepresentasikan komposisi yang digunakan oleh entitas, yakni antara jumlah liabilitas dan ekuitas (Thomas *et al.*, 2022). Perusahaan mempertahankan perusahaannya dengan membiayai operasionalnya dengan kewajiban dan modal. Struktur modal kaitannya dengan nilai perusahaan dikemukakan oleh (Terra, 2008) melalui teori keuangan (MM). Pada asumsi awal, MM menjelaskan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, tetapi jika memasukkan variabel pajak di dalamnya, maka penggunaan utang oleh perusahaan semakin meningkat karena adanya penghematan pajak yang bersumber dari pembayaran bunga utang. Anita *et al.*, (2023) Menjelaskan bahwa hubungan antara pengembalian dan risiko yang optimal mampu menguatkan struktur modal harga saham yang optimal pula sehingga struktur modal mencerminkan nilai perusahaan itu sendiri. Perusahaan harus mampu memaksimalkan struktur modalnya sehingga perusahaan mampu meraih laba yang besar dibandingkan dengan biaya modal itu sendiri. Tetapi yang perlu diperhatikan adalah bahwa jika struktur modal melebihi target maksimal,

maka pengembalian dan risiko modal harga saham akan menjadi maksimal. Kemudian, jika suatu saat perusahaan mengalami peningkatan utang, nilai perusahaan akan turun (Manurung & Wildan, 2023).

Faktor terakhir yang akan diteliti yakni likuiditas. Likuiditas mencerminkan kapasitas suatu entitas dalam menjalani kewajiban jangka pendek dengan mengoptimalkan aset lancar yang tersedia. Likuiditas menunjukkan kecepatan perusahaan dalam mengubah aset menjadi kas atau untuk memperoleh kas guna membayar kewajiban yang segera jatuh tempo (Thomas *et al.*, 2022). Jika entitas memiliki kewajiban jangka pendek yang berada di bawah nilai asetnya, maka perusahaan tersebut dikatakan likuid. Melalui rasio ini, investor mengetahui kapasitas suatu korporasi dalam membiayai kewajiban jangka pendeknya (Santoso & Junaeni, 2022). Likuiditas juga berperan dalam mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansial yang akan jatuh tempo (Putri & Miftah, 2021). Melalui temuan yang dilakukan (Gz & Lisiantara, 2022) menunjukkan likuiditas berpengaruh positif signifikan, karena tingginya likuiditas, maka perusahaan mampu membayar dividen kepada para pemegang saham. Likuiditas atau *Current Ratio* menunjukkan tingkat manajemen perusahaan dalam membayar utang jangka pendek yang jatuh tempo (Hutabarat, 2022).

Sudah banyak penelitian dan kajian yang dilakukan untuk memahami faktor-faktor yang mampu memengaruhi nilai perusahaan. Ada pun penelitian yang ditemukan dalam penelitian (Kammagi & Veny, 2023) terhadap sektor *non-cyclical* menyimpulkan bahwa profitabilitas memiliki kontribusi searah secara signifikan dalam memengaruhi nilai korporasi. Temuan yang berbeda dilakukan oleh

penelitian (Aryadita *et al.*, 2024) memberikan kesimpulan bahwa profitabilitas tidak berkontribusi searah dalam mempengaruhi nilai korporasi. Selanjutnya, penelitian (Setiawan *et al.*, 2021) terhadap subsektor *properties & real estate* menunjukkan bahwa struktur modal secara parsial berindikasi positif terhadap nilai korporasi. Temuan yang berbeda dijelaskan oleh (Murti *et al.*, 2024) dengan indikasi bahwa struktur modal tidak berdampak pada nilai perusahaan. Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh (Alifian & Susilo, 2024) terhadap perusahaan sektor energi menjelaskan bahwa likuiditas memiliki kontribusi searah terhadap nilai perusahaan. Temuan yang berbeda dinyatakan oleh (Santoso & Junaeni, 2022) bahwa secara parsial likuiditas tidak memiliki kontribusi yang searah terhadap nilai perusahaan.

Dari hasil beberapa penelitian terdahulu, masih terdapat perbedaan hasil dan kesimpulan pada faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Berdasarkan fenomena tersebut, studi ini bertujuan untuk menganalisis kembali dampak profitabilitas, struktur modal, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan sektor *properties & real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun 2022—2024.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sebagai sebuah perusahaan, tujuan utama yang umum dimiliki adalah memiliki keuntungan semaksimal mungkin dengan biaya yang minimal. Tujuan ini memerlukan strategi yang tersusun, salah satunya adalah mendapatkan modal dari pihak eksternal. Maka dari itu, perusahaan harus memiliki citra yang baik, tujuan

yang jelas, strategi yang rapi, serta penawaran yang menjanjikan sehingga perusahaan menghasilkan nilai yang baik.

Nilai perusahaan menjadi perhatian mendasar perusahaan guna memikat daya tarik dan menjaga kepercayaan investor dengan menaikkan laba, mengelola ekuitas yang ada, dan mengatasi liabilitas yang dimiliki. Dalam membentuk nilai perusahaan, terdapat beberapa variabel yang dapat membantu perusahaan. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, masih terdapat gap antara penelitian terdahulu. Masih terdapat pertanyaan tentang faktor-faktor apa yang mampu memengaruhi nilai suatu entitas. Dari rumusan masalah ini, maka tersusun pertanyaan, yakni :

- 1) Bagaimana profitabilitas mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024?
- 2) Bagaimana modal mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024?
- 3) Bagaimana likuiditas mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024?
- 4) Bagaimana profitabilitas, struktur modal, dan likuiditas secara simultan mempengaruhi nilai perusahaan sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk melanjutkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu. Penelitian ini akan berfokus pada perusahaan sektor

*properties & real estate* yang tercatat di BEI pada tahun 2022–2024. Secara spesifik, penulisan ini dilakukan dengan maksud untuk menguji:

- 1) Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024.
- 2) Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024.
- 3) Pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024.
- 4) Pengaruh profitabilitas, struktur modal, dan likuiditas secara simultan terhadap nilai perusahaan sektor *properties & real estate* yang tercatat di BEI selama periode 2022-2024.

Selaras dengan sasaran yang hendak dicapai, penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun praktis.

- 1) Manfaat teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dan acuan belajar bagi para pembaca yang ingin berfokus untuk mengetahui apa faktor yang menyebabkan tinggi rendahnya nilai suatu perusahaan.

- 2) Manfaat praktis

- a. Bagi peneliti

Penelitian ini menjadi pengalaman dalam meningkatkan kompetensi terkait nilai perusahaan di Indonesia khususnya sektor *properties & real estate*.

b. Bagi perusahaan

Diharapkan mampu menjadi bagian dari penyusunan strategi perusahaan dalam meningkatkan kualitas dan nilai perusahaan

c. Bagi instansi

Diharapkan dapat menjadi bahan referensi atau bahan ajar mengenai pasar modal, saham, dan investasi.

d. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau acuan untuk penelitian selanjutnya mengenai faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan tugas akhir ini bertujuan mempermudah pemahaman dan penelitian. Laporan penelitian ini berisi 5 BAB dengan uraian dan garis besar yang meliputi :

- a. BAB I PENDAHULUAN. Bagian ini menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.
- b. BAB II LANDASAN LITERATUR. Bagian ini menjelaskan Landasan Teori, Penelitian Terdahulu, Kerangka Konseptual, dan Hipotesis.
- c. BAB III METODE PENELITIAN. Bagian ini menjelaskan Populasi dan Sampel, Definisi Operasional Variabel, Jenis dan Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data.

- d. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN. Bagian ini menjelaskan Gambaran Umum, Statistika Deskriptif, Hasil Analisis Data, dan Interpretasi Hasil dan Pembahasan.
- e. BAB V PENUTUP. Bagian ini menjelaskan Kesimpulan, Keterbatasan dan Saran, dan Implikasi.