

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Situasi perekonomian pada saat ini telah mencapai suatu persaingan yang sangat ketat antar perusahaan dalam industri. Persaingan tersebut membuat perusahaan-perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya agar dapat mencapai tujuan yang ingin dicapai. Tujuan utama dari perusahaan *go public* adalah untuk meningkatkan kemakmuran para pemegang saham dengan cara meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan ialah nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah dengan nilai pasar hutang. Jadi, penambahan dari jumlah ekuitas suatu perusahaan dengan hutang perusahaan dapat menunjukkan nilai perusahaan. Jika nilai perusahaan itu baik maka perusahaan tersebut akan dipandang baik oleh calon investor, begitu juga sebaliknya. Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan juga meningkat yang ditandai dengan meningkatnya pengembalian investasi pada pemegang saham.¹

Menurut Sondakh & Morasa, nilai perusahaan merupakan pandangan investor terhadap perusahaan yang sering berhubungan dengan harga saham. Kesejahteraan para pemegang saham ditunjukkan dengan tingginya nilai perusahaan.² Nilai perusahaan tidak hanya dapat digambarkan pada harga

¹ Sri Hermuningsih, "Pengaruh Profitabilitas, Size Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening," *Jurnal Siasat Bisnis* 16, no. 2 (2012): 232–42, <https://doi.org/10.20885/jsb.vol16.iss2.art8>.

² Renly Sondakh and Jenny Morasa, "IPTEKS MENGUKUR NILAI PERUSAHAAN DI PASAR MODAL PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

saham suatu perusahaan saja, tetapi dapat dilakukan dengan cara mengukur tingginya nilai perusahaan. Terdapat berbagai macam alat ukur yang digunakan, salah satunya menggunakan *price to book value* (PBV). Menurut Verawati rika, *price to book value* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai saham.³

Pada penelitian ini nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu likuiditas, *leverage*, dan struktur modal. Adapun faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Menurut Harmono, likuiditas merupakan rasio yang menjelaskan bagaimana potensi dari suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu.⁴ Faktor kedua yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah *leverage*. Menurut Syarifudin, *leverage* adalah pengukur besarnya aktiva yang dibiayai dengan utang. Semakin tinggi nilai suatu perusahaan maka semakin bertambah pula tingkat hutang.⁵ Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Menurut Musthafa, struktur modal merupakan perbandingan modal milik perusahaan atau modal sendiri dengan modal asing baik berupa utang jangka panjang maupun utang jangka pendek.⁶

³ Verawati Rika, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Return Saham Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Periode 2008-2013," n.d.

⁴ Harmono, *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus, Dan Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2017).

⁵ Rifky Fathoni and Syarifudin Syarifudin, "Pengaruh Struktur Modal Terhadap Profitabilitas Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan Dalam Indeks JII Periode 2017-2019)," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 3 (2021): 1347–56.

⁶ Musthafa, *Manajemen Keuangan* (CV.ANDI OFFSET, 2017).

Penelitian ini dipengaruhi oleh variabel mediasi, yaitu profitabilitas. Menurut Kasmir, profitabilitas adalah bagaimana kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan dalam periode tertentu.⁷ Semakin tinggi tingkat profitabilitas, maka semakin meningkat pula nilai perusahaan karena semakin bertambah kesejahteraan yang akan diterima oleh pemegang saham. Hasil penelitian terdahulu menurut Oktiawati dan Nurhayati, profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.⁸ Bertentangan dengan hasil penelitian menurut Bagaskara, dkk yang mengungkapkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.⁹

Berdasarkan *signaling theory* perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi dapat menumbuhkan kepercayaan dari para investor karena membuktikan bahwa perusahaan memiliki stabilitas yang tinggi. Menurut teori sinyal, peningkatan profitabilitas dapat menyebabkan bertambahnya permintaan saham dari investor, sehingga nilai perusahaan meningkat. Sedangkan besarnya struktur modal dan *leverage* juga dapat meningkatkan nilai perusahaan jika pemakaian hutang pada tingkat tertentu dapat bermanfaat yang akan meningkatkan produksi sehingga menghasilkan keuntungan dan dengan profitabilitas yang tinggi, maka akan dapat meningkatkan nilai

⁷ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Edisi Satu (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017).

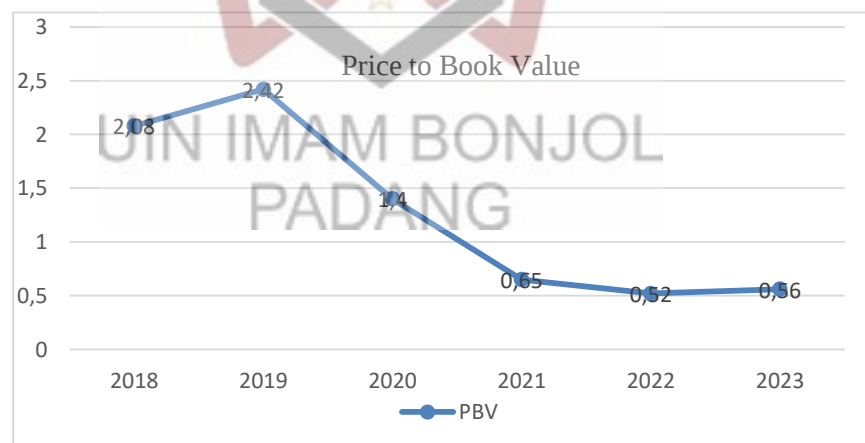
⁸ Eka Dela Oktiawati and Mafizatul Nurhayati, "Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan (Pada Sektor Farmasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017)," *Mix: Jurnal Ilmiah Manajemen* 10, no. 2 (2020): 196, <https://doi.org/10.22441/mix.2020.v10i2.004>.

⁹ Ramsa Satria Bagaskara, Kartika Hendra Titisari, and Riana Rachmawati Dewi, "Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan The Effect of Profitability, Leverage, Firm Size and Managerial Ownership on Firm Value," *Forum Ekonomi* 23, no. 1 (2021): 29–38.

perusahaan. Dalam hal ini, sesuai dengan *trade off theory* yang mengatakan bahwa peningkatan profitabilitas menyebabkan bertambahnya permintaan saham dan memberikan sinyal positif, sehingga nilai perusahaan juga ikut meningkat.

Fenomena terkait nilai perusahaan yang terjadi akhir-akhir ini yaitu naik turunnya nilai perusahaan yang tidak kondusif pada sektor *property dan real estate* selama enam tahun terakhir. Berikut ini merupakan grafik pertumbuhan nilai perusahaan sektor *property dan real estate* seperti yang terlihat pada gambar 1.1 berikut:

Gambar 1.1
Pertumbuhan Nilai Perusahaan Sektor *Property dan Real Estate* pada Tahun 2018-2023



Sumber: Data Diolah Peneliti 2025

Berdasarkan grafik tersebut dapat diketahui bahwa rata-rata pertumbuhan nilai perusahaan (*Price to Book Value*) pada sektor *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018-2023. Pada tahun 2019 terjadi kenaikan nilai perusahaan sebesar 2.42% dibandingkan tahun

2018 yang memiliki nilai perusahaan sebesar 2.08%. Pada tahun 2020 nilai perusahaan mengalami penurunan sebesar 1.4%. Pada tahun 2021 mengalami penurunan yang drastis sebesar 0.65%. Pada tahun 2022 mengalami penurunan lagi sebesar 0.54%. Pada tahun 2023 mengalami kenaikan sebesar 0.56%. Jadi dari tahun 2020 sampai tahun 2022 nilai perusahaan mengalami penurunan yang cukup besar. Saat investor melihat nilai perusahaan suatu perusahaan terus mengalami penurunan, maka akan timbul keraguan untuk berinvestasi yang pada akhirnya berdampak pada berkurangnya permintaan saham.

Berdasarkan Gambar 1.1, grafik nilai perusahaan yang diwakili oleh *Price to Book Value* (PBV). PBV merupakan alat ukur yang digunakan untuk membandingkan harga saham dengan nilai buku saham. Penelitian yang dilakukan mengenai penelitian ini sudah banyak dilakukan. Akan tetapi, masih terdapat beberapa perbedaan hasil penelitian dari penelitian terdahulu, maka penelitian ini dilakukan kembali. Penambahan profitabilitas sebagai variabel mediasi karena profitabilitas bisa menjadi perantara dari hubungan variabel independen yaitu likuiditas, *leverage*, dan struktur modal terhadap variabel dependen yaitu nilai perusahaan, sehingga dapat menyebabkan perubahan. Semakin tinggi tingkat profitabilitas maka semakin likuid suatu perusahaan dalam membayar kewajibannya yang jatuh tempo, sehingga mengurangi resiko kebangkrutan. Kemudian semakin besar penggunaan hutang yang

menguntungkan, maka bisa menghasilkan pendapatan yang lebih besar dari beban bunga yang timbul atas penggunaan hutang tersebut.¹⁰

Penggunaan perusahaan *property* dan *real estate* dalam penelitian ini dipilih karena sektor ini memiliki karakteristik yang unik dan relevan untuk menguji pengaruh likuiditas, *leverage*, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan, dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi. Industri ini memiliki total aset yang besar, sehingga struktur modal dan tingkat *leverage* dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, likuiditas perusahaan properti sering berubah-ubah mengikuti kondisi ekonomi. Profitabilitas juga berperan penting sebagai penghubung antara likuiditas, *leverage*, dan struktur modal dengan nilai perusahaan. Sektor ini juga memiliki porsi besar di pasar saham Indonesia, sehingga menarik untuk diteliti lebih lanjut mengenai hubungan antara faktor-faktor tersebut dan nilai perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan properti dan real estate sangat cocok dijadikan sampel untuk penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“Pengaruh Likuiditas, *Leverage*, dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023”**

¹⁰ Anis Hanifah, “Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020),” *Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Prodi Akuntansi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta*, 2022, 1–173.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penulisan, rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
2. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
3. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
5. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
6. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?

7. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
8. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
9. Bagaimana pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
10. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas serta untuk menghindari kesalahpahaman terhadap penelitian ini, peneliti membatasi masalah hanya pada likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR), *leverage* diukur dengan *Debt to Asset Ratio* (DAR), struktur modal diukur dengan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER), profitabilitas diukur dengan *Return on Asset* (ROA), serta Nilai Perusahaan diukur dengan *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2019-2023.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
5. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.
6. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

7. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.
8. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variable mediasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
9. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variable mediasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
10. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variable mediasi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis
 - a. Penelitian ini berkontribusi dengan teori keuangan perusahaan terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
 - b. Memberikan bukti empiris mengenai pengaruh likuiditas, leverage, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- c. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya di bidang keuangan dan akuntansi.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi dan refesensi terkait dengan laporan keuangan para investor, serta dijadikan acuan bagi pihak yang membutuhkan informasi ini. Laporan keuangan yang dipublikasikan harus dapat diandalkan karena mencerminkan keadaan perusahaan.
- b. Bagi investor, memberikan masukan dalam menilai dan mengevaluasi untuk pengambilan keputusan ketika akan berinvestasi agar menghasilkan informasi yang terpercaya dari hasil penelitian ini.
- c. Bagi Bursa Efek Indonesia, penelitian ini memberikan analisi mendalam terhadap data pasar, perilaku investor, serta faktor-faktor ekonomi yang mendukung dalam pengambilan keputusan investasi yang terinformasi atau terpercaya.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan penelitian ini, peneliti melakukannya secara sistematis dan terorganisir dengan saling berkaitan antara bab yang satu dengan bab yang lainnya. Dengan ini, setiap bab memiliki acuan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka berfikir, dan rumusan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

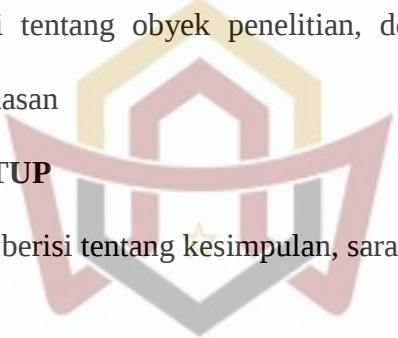
Bab ini menjelaskan tentang lokasi penelitian, metode penelitian, populasi dan sampel, jenis data dan sumber data, metode pengumpulan data, definisi operasional, teknik analisis data.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini tentang obyek penelitian, deskripsi data, analisis data, pembahasan

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan, saran, keterbatasan.



UIN IMAM BONJOL
PADANG