

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan dunia Industri saat ini berkembang dengan cepat, dan pertumbuhan ekonomi global yang signifikan telah mendorong perekonomian Indonesia menuju perdagangan bebas, yang semakin meningkatkan persaingan antar perusahaan. Perusahaan didirikan dengan tujuan meningkatkan kekayaan pemilik atau pemegang sahamnya. Oleh karena itu, pemilik perusahaan perlu lebih kreatif dan memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaing. Selain itu, setiap perusahaan harus terus meningkatkan daya saingnya. Nilai perusahaan mencerminkan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual.¹

Nilai perusahaan mencerminkan pencapaian yang diperoleh dari aktivitas bisnis, yang ditandai dengan peningkatan kualitas perusahaan, baik dari sisi kepemilikan aset maupun harga saham di pasar modal. Nilai ini menjadi salah satu indikator bagi investor dalam menilai keberhasilan

¹ Isti Handayani dan Wuri Septi Handayani, Pengaruh Sales Growth, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan, *Jurnal Riset Dan Publikasi Ilmu Ekonomi*, Vol. 2, No. 5 (2024) hal. 310

suatu perusahaan, karena sering dikaitkan dengan harga saham semakin tinggi harga saham, semakin besar pula nilai perusahaan.²

Oleh karena itu, nilai perusahaan menjadi aspek penting dalam membangun citra positif di masyarakat. Pengelolaan yang efektif dan efisien akan berkontribusi pada peningkatan nilai perusahaan. Pelaporan keuangan juga berperan krusial karena menyediakan informasi yang mendukung proses pengambilan keputusan. Laporan keuangan mencakup aspek profitabilitas, risiko, serta timing arus kas, yang semuanya mempengaruhi harapan para pemangku kepentingan. Analisis rasio keuangan merupakan alat yang digunakan untuk menilai kinerja perusahaan dengan membandingkan data keuangan yang tercantum dalam laporan keuangan, seperti neraca, laporan laba rugi, dan laporan arus kas.³

Pada penelitian ini, nilai perusahaan akan diukur dengan menggunakan rasio *price book value* (PBV). *Price book value* (PBV) mewakili seberapa besar nilai buku saham suatu perusahaan dinilai oleh pasar. Semakin tinggi rasio ini, semakin besar kepercayaan pasar terhadap prospek perusahaan. PBV juga menunjukkan seberapa baik suatu perusahaan dapat menciptakan nilai pemegang saham atas modal yang diinvestasikannya.⁴

² Simamora, F. T., Novita, H., & Cantona, Y. A. (2020). Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Solvabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Aneka Industri Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)*, 4(3), 577

³ Sadewo, Santoso dan Putra. 2022. Pengaruh Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening, *JMM Unram-Master of Management Journal* vol. 11, no. 1, hal.50

⁴ Atang hermawan dan Renny triyani putri, *Nilai perusahaan dan kebijakan dividen*, (Bandung: Mer-C Publishing, 2015), cet. Ke-1

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu industri yang berkembang pesat dalam era globalisasi bisnis saat ini. Industri ini mengalami perubahan yang cepat dan mulai bangkit seiring meningkatnya permintaan akibat kesadaran masyarakat yang semakin tinggi. Berbagai jenis properti kini tersedia, dengan properti residensial seperti rumah, apartemen, gedung, dan vila menjadi yang paling banyak ditemukan di Indonesia. Fluktuasi harga saham di sektor ini menjadi fenomena yang menarik untuk dibahas.⁵ Berikut ini merupakan tabel nilai perusahaan sektor property and real estate seperti yang terlihat pada tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1
Pertumbuhan Nilai Perusahaan property and real Estate pada tahun 2021-2024

No	Kode	2021	2022	2023	2024
1.	ASRI	0,23%	0,20%	0,20%	0,21%
2.	LAND	0,51%	0,30%	0,09%	2,34%
3.	INDO	0,45%	0,41%	0,38%	0,44%
4.	INPP	1,27%	0,46%	1,35%	1,63%
5.	BSDE	0,60%	0,51%	0,55%	0,58%

Sumber: Data diolah peneliti, 2025

Data pada tabel menunjukkan bahwa rata-rata PBV mengalami fluktuasi sepanjang tahun 2021 hingga 2024, dan cenderung mengalami penurunan setiap tahunnya. Beberapa perusahaan seperti ASRI, LAND, INDO, dan INPP mengalami penurunan nilai di awal periode (2021-2022)

⁵ Ibid, hal. 310-311

tetapi kemudian mengalami pemulihan kembali ditahun 2023-2024. Ini menunjukkan adanya adaptasi strategi atau pemulihan pasar pasca pandemi. Meskipun berada disektor yang sama, tingkat pertumbuhan berbeda-beda antar perusahaan. Misalnya LAND mengalami lonjakan signifikan pada 2024, sementara BSDE menunjukkan pertumbuhan yang relatif stabil namun lambat. Berdasarkan tabel 1.1 dapat diketahui rata-rata pertumbuhan nilai perusahaan sektor property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2021-2024. Data dari perusahaan Alam Sutera Realty (ASRI) menunjukkan penurunan pada tahun 2022-2023. Pada tahun 2021 mengalami penurunan keuangan sebesar 0,23%. Lalu tahun 2022 dan 2023 mengalami penurunan kembali sebesar 0,20%. Dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan sebesar 0,21%. Sedangkan pada perusahaan Trimitra Propertindo (LAND) terjadi penurunan nilai perusahaan pada tahun 2021 sebesar 0,51%. Dan kembali lagi mengalami penurunan pada tahun 2022 sebesar 0,30%. Serta pada tahun 2023 mengalami penurunan sebesar 0,09%. Dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan sebesar 2,34%. Sedangkan pada perusahaan Royalindo Investa Wijaya Tbk (INDO) terjadi penurunan nilai perusahaan pada tahun 2022-2023. Yang mana pada 2021 sebesar 0,45%. Kembali menurun pada tahun 2022 yaitu sebesar 0, 41%. Lalu pada tahun 2023 mengalami penurunan sebesar 0,38%. Dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan kembali sebesar 0,44%. Selanjutnya pada perusahaan Indonesia Paradise Property (INPP) mengalami penurunan nilai perusahaan pada tahun 2022.

Pada 2021 sebesar 1,27 % dan pada tahun 2022 sebesar 0,41%, kemudian pada tahun 2023 mengalami peningkatan nilai perusahaan sebesar 1,35%. Dan pada tahun 2024 mengalami peningkatan kembali sebesar 1,63%. Selanjutnya pada perusahaan Bumi Serpong Damai (BSDE) menunjukkan penurunan nilai perusahaan pada tahun 2022. Pada tahun 2021 mengalami penurunan nilai perusahaan sebesar 0,60%. Lalu pada tahun 2022 mengalami penurunan kembali sebesar 0,51%. Kemudian pada tahun 2023 sebesar 0,55%. Dan pada tahun 2024 sebesar 0,58%

Nilai Perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Diantaranya adalah profitabilitas dan Likuiditas. Faktor pertama yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan atau laba selama periode tertentu. Profitabilitas memiliki hubungan sebab-akibat dengan nilai perusahaan. Hubungan ini mengindikasikan bahwa jika kinerja manajemen perusahaan, yang diukur melalui dimensi profitabilitas, berada dalam kondisi baik, maka hal tersebut akan mendorong keputusan yang positif dari investor untuk berinvestasi di pasar modal.⁶

Penelitian yang dilakukan oleh Aulia Zulfa dkk, menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi profitabilitas, semakin baik kinerja perusahaan dalam

⁶ Jeni Irnawati, Nilai Perusahaan dan kebijakan Dividen pada perusahaan Contruction and Enginering pada Bursa Efek Singapura, (Jawa Tengah: CV Pena Persada, 2021), cet, ke-1, h. 32

mengelola sumber dana operasional untuk menghasilkan laba.⁷ Berbanding terbalik dengan penelitian M. Yusril mauludi yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penurunan profitabilitas perusahaan akan berdampak pada penurunan nilai kinerja perusahaan. Jika profitabilitas yang tercermin dalam *Return On Asset* menurun, hal ini menunjukkan kondisi perusahaan yang kurang menguntungkan. Jika di masa depan perusahaan tidak memiliki prospek yang jelas untuk berkembang, kepercayaan investor dapat berkurang, yang pada akhirnya menyebabkan penurunan investasi dalam perusahaan.⁸

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Likuiditas merupakan indikator yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansial jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu kurang dari satu tahun.⁹ Likuiditas dapat memengaruhi nilai perusahaan karena mencerminkan sejauh mana kinerja manajemen dalam mengelola modal kerja yang berasal dari utang lancar dan saldo kas perusahaan.¹⁰

Penelitian yang dilakukan oleh Aulia Zulfa dkk, menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

⁷ Aulia Zulfa dkk, (2022) Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Moderasi

⁸ Yusril Maulidi, (2019) Pengaruh profitabilitas Leverage, dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan, *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, Vol. 8, No. 10, hal. 13

⁹ Ely Siswanto, Buku Ajar Manajemen Keuangan Dasar, (Malang : Universitas Negeri Malang, 2021)

¹⁰ Jeni Irnawati, Nilai Perusahaan dan kebijakan Dividen pada perusahaan Construction and Engineering pada Bursa Efek Singapura, (Jawa Tengah: CV Pena Persada, 2021), cet, ke-1, h. 32

Besarnya tingkat likuiditas dalam suatu perusahaan dapat berpengaruh terhadap naik atau turunnya nilai perusahaan. Perusahaan dengan likuiditas tinggi biasanya dipandang sebagai peluang investasi yang menjanjikan, karena investor menilai kinerja perusahaan yang baik dapat mendorong kenaikan harga saham, sehingga meningkatkan nilai perusahaan.¹¹ Berbanding terbalik dengan penelitian Isti Handayani dan Wuri Septi Handayani yang menyatakan likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Besar kecilnya likuiditas suatu perusahaan tidak mempengaruhi nilai Perusahaan.¹²

Dalam penelitian ini menggunakan variabel moderasi yaitu, struktur modal. Struktur modal adalah keseimbangan atau perbandingan antara modal sendiri dan modal asing. Modal asing mencakup utang jangka pendek maupun jangka panjang, sedangkan modal sendiri terdiri dari laba ditahan serta kepemilikan dalam perusahaan¹³ Jika suatu perusahaan memiliki struktur modal yang lebih banyak menggunakan modal sendiri dibandingkan modal asing dalam menjalankan operasionalnya, hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mempunyai kemampuan yang lebih baik untuk bertahan dalam kondisi yang tidak menguntungkan. Dengan demikian, nilai perusahaan

¹¹ *Ibid* 1

¹² Isti Handayani dan Wuri Septi Handayani, Pengaruh Sales Growth, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan, *Jurnal Riset Dan Publikasi Ilmu Ekonomi*, Vol. 2, No. 5, hal. 325

¹³ Triyonowati, (2022), Manajemen keuangan 2 (lanjutan) pembelajaran teori dan aplikasi suatu organisasi, (jawa tengah : wawasan ilmu) hal. 75

meningkat yang dapat dilihat dari semakin tingginya harga saham perusahaan tersebut.¹⁴

Struktur modal dapat memperkuat hubungan antara profitabilitas dan nilai perusahaan. Karena Saat perusahaan mengungkapkan informasi tentang keuntungannya, investor dapat menilai seberapa efisien perusahaan dalam menghasilkan laba dari sumber daya yang dimilikinya. Namun, dampak positif profitabilitas terhadap nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh pengelolaan struktur modalnya. Struktur modal yang seimbang antara utang dan ekuitas dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap kemampuan perusahaan dalam menjaga kinerja yang stabil dan menguntungkan.¹⁵ Penelitian yang dilakukan oleh Clarisa Florentina menyatakan bahwa struktur modal memoderasi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.¹⁶

Struktur modal dapat memperlemah hubungan antara likuiditas dan nilai perusahaan. Penambahan struktur modal yang berasal dari sumber eksternal akan meningkatkan jumlah utang. Investor akan menilai apakah pertumbuhan perusahaan sejalan dengan peningkatan struktur modal tersebut. Jika pertumbuhan perusahaan lebih rendah dibandingkan dengan peningkatan struktur modal, maka perusahaan dapat dianggap kurang

¹⁴ Jeni Irnawati, Nilai Perusahaan dan kebijakan Dividen pada perusahaan Contruction and Engineering pada Bursa Efek Singapura, (Jawa Tengah: CV Pena Persada, 2021), cet, ke-1, h. 32

¹⁵ Katharina Devi dkk, pengaruh likuiditas dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi, *journal syntax idea*, vol. 6, No. 06, (2024) hal. 2686

¹⁶ Clarisa Florentina, pengaruh likuiditas dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi, *jurnal kewirausahaan bukit pengharapan*, vol, 4, no. 2, (2024), hal. 37

efektif dalam mengelola keuangannya, yang berisiko menurunkan nilai perusahaan.¹⁷ Penelitian yang dilakukan oleh Clarisa Florentina yang menyatakan bahwa struktur modal memperlemah hubungan Likuiditas terhadap nilai perusahaan.¹⁸ Struktur modal digunakan sebagai variabel moderasi dalam penelitian ini untuk melihat apakah dengan struktur modal ini akan mampu menaikkan nilai perusahaan atau bahkan sebaliknya menurunkan nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merasa penelitian ini perlu dilakukan, dengan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Profitabilitas dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai variabel Moderasi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2024).**

B. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi untuk mencegah pembahasan yang terlalu jauh dalam penelitian dan melenceng dari topik pembahasan yaitu:

- a. Penilaian terhadap nilai perusahaan dilakukan menggunakan rasio Price to Book Value (PBV).
- b. Tingkat profitabilitas perusahaan diukur melalui Return on Assets (ROA).
- c. Tingkat likuiditas perusahaan diukur dengan menggunakan rasio Current Ratio (CR).

¹⁷ Ibid, hal. 1824

¹⁸ Ibid, hal. 36

- d. Struktur modal diukur melalui rasio Debt to Equity Ratio (DER).

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
2. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
3. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
4. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi paada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas dapat dilihat beberapa tujuannya yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
2. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
4. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan Penelitian diatas, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Bagi penulis

Penelitian ini dilakukan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi S1 Akuntansi Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang.

b. Bagi Mahasiswa Akuntansi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis bagi mahasiswa Akuntansi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang. Kontribusi tersebut berupa bukti mengenai pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran, sumber informasi, wawasan, serta referensi di lingkungan akademis, sekaligus memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi manajemen dalam merumuskan kebijakan yang mendukung pencapaian tujuan perusahaan dengan memahami berbagai faktor yang memengaruhi nilai perusahaan.

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan tentang pertumbuhan dan kondisi keuangan perusahaan, yang dapat membantu dalam pengambilan keputusan keuangan di masa depan serta meningkatkan daya tarik bagi investor untuk berinvestasi di sektor ini.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran umum mengenai bagian-bagian yang akan dibahas dalam penelitian ini, penulis menyajikan ringkasan setiap bab berdasarkan sistematika berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini membahas teori penelitian yang mencakup landasan teori, tinjauan umum variabel penelitian, pengembangan kerangka pemikiran, serta perumusan hipotesis penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan metode yang diterapkan dalam penelitian, termasuk populasi dan sampel yang digunakan, teknik pengumpulan data, definisi variabel penelitian, serta prosedur analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang Berisikan hasil uji penelitian, dan pembahasan.

BAB V PENUTUP

Menjelaskan tentang penutup penelitian yang berisikan kesimpulan Dan saran.