

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Ekonomi global saat ini berkembang sangat dinamis dan dapat menciptakan tantangan besar bagi semua bisnis. Oleh karena itu, ada risiko mengubah situasi ekonomi yang mengarah ke persaingan bisnis. Untuk itu, perusahaan harus memiliki keuntungan sendiri bagi setiap perusahaan.<sup>1</sup> Dalam berdirinya sebuah perusahaan tentunya memiliki tujuan- tujuan yang jelas ingin dicapai oleh perusahaan tersebut. Tujuannya yaitu untuk menghasilkan laba yang maksimal dan meningkatkan kepercayaan para pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan. Oleh karena itu, nilai perusahaan dianggap sangat penting sebagai indikator terhadap tingginya kemakmuran pemegang saham.<sup>2</sup>

Nilai perusahaan merupakan cerminan kinerja dan prospek masa depan suatu entitas bisnis yang menjadi pertimbangan utama bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar pula tingkat kepercayaan pasar terhadap kemampuan manajemen dalam

---

<sup>1</sup> Melinda Risqi setya putri, Sri Hermuningsi, Gendro Wijayo, *pengaruh profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan aset terhadap nilai perusahaan, owner riset dan jurnal akuntansi*, VOL 8, NO 2, (2024) Hal 2548-9224.

<sup>2</sup> Reni Dahar DKK, *pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan dan retur on equity bisnis Dharma Andalas*, VOL 21. NO 1(2019), hal. 1

mengelola aset dan menghasilkan keuntungan di masa mendatang.<sup>3</sup> Menurut husnan dan Pudjiastuti berpendapat bahwa nilai perusahaan merupakan harga bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual. Sedangkan menurut Rodani dan Ali berpendapat bahwa nilai perusahaan didefinisikan sebagai penjumlahan nilai dari utang dan ekuitas perusahaan.

Berdasarkan pendapat beberapa penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan adalah harga yang bersedia di bayar oleh calon pembeli yang berada di pasar modal khususnya harga saham.<sup>4</sup> Untuk menilai sejauh mana nilai suatu perusahaan, kita dapat menggunakan berbagai metode, salah satunya adalah dengan rasio *price to book value*. Menurut beberapa ahli bahwa *price to book value* (PBV) merupakan rasio keuangan yang membandingkan antar harga saham dengan nilai buku per lembar saham, apabila nilai PVB yang semakin tinggi maka semakin besar pula kepercayaan atau kemakmuran dari pemegang saham atau calon investor, sehingga perusahaan dikatakan telah mencapai salah satu tujuannya.<sup>5</sup>

Harmono menyebutkan ada beberapa faktor yang mempengaruhi Nilai perusahaan diantaranya yaitu struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan,

---

<sup>3</sup> Indah Ayu Johanda Putri DKK, *Faktor penentu Nilai perusahaan. ( Cetakan, PT, Lestari Nusantara Abadi Geub, 2023)*, hal.25

<sup>4</sup> Nagia toni, *silvia determinan nilai perusahaan CV jakad media publishing 2021*

<sup>5</sup> Gusti Ayu Diah Novita Yanti DKK, *Pengaruh profotabilitas, ukuran perusahaan, struktur modal dan likuiditas terhadap nilai perusahaan makanan dan minuman, E- jurnal Manajemen, Vol 8, NO 4 92019)*, hal,2298-2299

profitabilitas.<sup>6</sup> Endah Prawesti Ningrum juga menyebutkan beberapa faktor faktor yang mempengaruhi Nilai perusahaan yaitu, profitabilitas, Kebijakan Deviden, kebijakan hutang.<sup>7</sup>

Pada penelitian ini peneliti hanya menggunakan faktor faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas, likuiditas dan struktur modal sebagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Profitabilitas sebagai faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu suatu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih yang diperoleh oleh perusahaan dalam menjalankan operasionalnya.<sup>8</sup>

Profitabilitas mencerminkan tingkat efektivitas manajemen dalam memanfaatkan aset perusahaan untuk menghasilkan laba. Semakin besar profitabilitas yang dicapai, semakin baik pula kinerja perusahaan karena menunjukkan kemampuannya memberikan imbal hasil (*return*) yang menguntungkan bagi pemegang saham sekaligus menarik perhatian investor. Dengan demikian, profitabilitas dapat dijadikan tolak ukur utama untuk menilai kondisi keuangan serta potensi pertumbuhan perusahaan di masa mendatang.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Harmono, *Manajemen keuangan berbasis balanced scorecard*. Edisi revisi. Jakarta : bumi aksara, 2017. hal. 155

<sup>7</sup> Endah Prawesti Nigrum, *nilai perusahaan (konsep dan aplikasi)*, indramayu, penerbit adab tahun 2021, hal .

<sup>8</sup> Endah Prawesti Nigrum, *nilai perusahaan (konsep dan aplikasi)*, indramayu, penerbit adab tahun 2021, hal 9.

<sup>9</sup> Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Profitabilitas memengaruhi nilai perusahaan karena keuntungan yang diperoleh mencerminkan kinerja perusahaan secara nyata. Semakin tinggi laba yang dicapai, semakin positif pula persepsi investor terhadap perusahaan. Kondisi ini mendorong minat investor untuk membeli saham, sehingga permintaan meningkat dan harga saham berpotensi naik. Kenaikan harga saham tersebut akhirnya membuat nilai perusahaan ikut bertambah. Jika dilakukan analisis terhadap profitabilitas ini dapat dilihat pada kemampuan perusahaan sejauh mana dapat mengelolah laba atau keuntungan perusahaan tersebut.<sup>10</sup> Berdasarkan studi kasmir profitabilitas memiliki peran penting tidak hanya bagi pihak internal perusahaan seperti manajemen tetapi juga memberikan manfaat besar bagi pihak eksternal yang memiliki kepentingan tentang kondisi dan kinerja perusahaan, seperti investor dan pemegang saham.<sup>11</sup>

Faktor yang kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk membayarkan utang terutama utang yang harus dibayar dalam waktu kurang dari 1 tahun.<sup>12</sup>

Likuiditas memengaruhi nilai perusahaan karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek tepat pada waktunya.

<sup>10</sup> Endah Prawesti Nigrum, *nilai perusahaan (konsep dan aplikasi)*, indramayu, penerbit adab tahun 2021, hal .

<sup>11</sup> Muhamad Fais Fadilatul Rifki, Ida Subaidah, Febri Ariyantingisih, *Analisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel intervening pada perusahaan perbankan*, Vol 4, NO 7 Juli 2025 hal. 1563-1584

<sup>12</sup> Muhamad Fais Fadilatul Rifki, Ida Subaidah, Febri Ariyantingisih, *Analisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel intervening pada perusahaan perbankan*, Vol 4, NO 7 Juli 2025 hal. 1563-1584

Perusahaan dengan tingkat likuiditas yang baik memiliki arus kas yang lancar sehingga tidak mengalami kesulitan saat harus membayar utang yang segera jatuh tempo. Keadaan ini memberikan rasa aman bagi investor, meningkatkan kepercayaan mereka, dan mendorong kenaikan harga saham. Kenaikan harga saham tersebut pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan. Dengan demikian, likuiditas menjadi indikator penting yang menunjukkan stabilitas keuangan dan kemampuan perusahaan dalam menghadapi risiko finansial. Rasio likuiditas digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu menyediakan dana yang cukup guna melunasi utang jangka pendek saat jatuh tempo. Semakin tinggi rasio ini, semakin besar kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendeknya tanpa harus menjual aset tetap atau mencari pendanaan dari luar.<sup>13</sup>

Faktor yang ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu struktur modal merupakan perbandingan antar utang dan modal sendiri. Struktur modal berperan sebagai acuan dalam menentukan sumber pendanaan perusahaan, baik melalui modal sendiri, pinjaman, maupun penerbitan saham. Pilihan yang diambil dalam menetapkan struktur modal akan berdampak pada nilai

---

<sup>13</sup> Indri Rahmawati, M Rifki Bakhtiar, *Pengaruh kepemilikan manajerial, profita bilitas, ukuran perusahaan, likuiditas, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor industri makanan dan minuman*, *Economics amd digital busines review*, vol, 7 no 1 hal. 234-248

perusahaan karena berhubungan langsung dengan tingkat risiko dan potensi keuntungan dari pembiayaan tersebut.<sup>14</sup>

Struktur Modal memiliki peran penting dalam menentukan nilai perusahaan karena mencerminkan pilihan pembiayaan yang terbaik antara utang dan ekuitas, Struktur modal yang sesuai dapat mengurangi biaya modal dan meningkatkan nilai perusahaan. Struktur modal memengaruhi nilai perusahaan karena berhubungan dengan cara perusahaan memperoleh pendanaan, baik melalui modal sendiri maupun pinjaman. Penetapan struktur modal yang seimbang dapat membantu perusahaan menekankan biaya pendanaan dan mengurangi risiko keuangan sehingga laba yang dihasilkan lebih maksimal. Ketika keuntungan meningkat dan risiko tetap terkendali, kepercayaan investor akan bertambah, mendorong kenaikan harga saham, dan pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan. Oleh sebab itu, keputusan dalam menentukan porsi antara utang dan modal menjadi kunci untuk menjaga kestabilan keuangan sekaligus menarik minat investor.<sup>15</sup>

Salah satu kasus yang mempengaruhi nilai perusahaan di sektor perusahaan property dan real estate yaitu tentang PT Wijaya karya (WIK)

<sup>14</sup>Ossi Ferli, Erric Wijaya, Azizah Putri Efrita, Denni Samuel Rajagukguk, Dian Puspitasari, *Pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal terhadap nilai perusahaan Lq 45 yang dimoderasikan dengan exchange rate*, jurnal administrasi profesional vol, 6 no 1 juli 2025

<sup>15</sup>Gharaibeh, A. M.O. (2015). *The effect of financial leverage on the value of the firm: Evidence from the industrial sector of Jordan*. *Internasional journal of economics and financial*, 7(4) 129-350

menghadapi tantangan keuangan signifikan akibat keterlibatannya dalam proyek Kereta Cepat Jakarta-Bandung, yang dikenal sebagai Whoosh. Pada tahun 2023, WIKA mencatatkan kerugian bersih sebesar Rp 7,12 triliun, meningkat drastis dari kerugian Rp 59,59 miliar pada tahun sebelumnya. Direktur Utama WIKA, Agung Budi Waskito, menjelaskan bahwa dua faktor utama penyebab kerugian tersebut adalah beban bunga yang tinggi dan beban lain-lain, termasuk kerugian dari PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI), konsorsium yang mengelola proyek tersebut. WIKA berkontribusi sebesar Rp 6,1 triliun melalui PSBI untuk mendanai proyek Whoosh, dengan sekitar Rp 5,5 triliun di antaranya masih dalam sengketa pembayaran. Untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut, WIKA menerbitkan obligasi, yang menyebabkan beban bunga dan biaya administrasi meningkat tajam.<sup>16</sup>

Selain itu, WIKA juga menghadapi tantangan hukum, termasuk gugatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dari PT Wiradjaja Prima sebesar Rp 7,2 miliar pada November 2024. Namun, perusahaan berhasil menyelesaikan gugatan tersebut dengan membayar penuh dan menandatangani kesepakatan damai, yang tidak berdampak signifikan terhadap kinerja keuangan maupun operasional perusahaan. Kementerian BUMN berpendapat bahwa investasi WIKA dalam proyek Whoosh masih bersifat awal dan belum memberikan keuntungan langsung, sehingga tidak serta-merta menjadi

---

<sup>16</sup> [www.cnbcindonesia.com](http://www.cnbcindonesia.com)

penyebab kerugian. Namun, perbedaan pandangan ini menunjukkan kompleksitas tantangan yang dihadapi WIKA dalam mengelola proyek infrastruktur besar seperti Whoosh.<sup>17</sup>

Fenomena ini berkaitan dengan penelitian Kasus PT Wijaya Karya (WIKA) menjadi contoh nyata bagaimana kerugian besar dapat berdampak langsung pada nilai perusahaan. WIKA mencatat kerugian hingga triliunan rupiah akibat proyek Kereta Cepat Jakarta–Bandung (Whoosh) yang membutuhkan biaya sangat besar dan meningkatkan beban utang. Kondisi ini menyebabkan laba perusahaan merosot tajam, ekuitas berkurang, serta menambah risiko keuangan. Ketika profitabilitas menurun dan utang semakin menumpuk, investor akan menilai perusahaan dalam kondisi kurang sehat, sehingga harga saham berpotensi jatuh. Penurunan harga saham inilah yang akhirnya menurunkan nilai pasar perusahaan. Tidak hanya itu, tingginya utang dan beban bunga juga memperlemah likuiditas WIKA karena sebagian besar kas harus digunakan untuk membayar kewajiban. Ketidakstabilan keuangan ini menurunkan tingkat kepercayaan investor, sebab risiko gagal bayar menjadi lebih besar. Akibatnya, minat investor untuk menanamkan modal menurun, harga saham terus tertekan, dan nilai perusahaan semakin merosot. Peristiwa

---

<sup>17</sup>[https://www.cnbcindonesia.com/market/20240710153550-17-553430/rugi-rp-712-t-wijaya-karya--wika--ungkap-whoosh-jadi-penyebabnya#:~:text=Whoosh%20Jadi%20Penyebabnya-,Rugi%20Rp%207%2C12%20T%2C%20Wijaya%20Karya%20\(WIKA\)%20Ungkap%20Whoosh%20J,adi%20Penyebabnya&text=Jakarta%2C%20CNBC%20Indonesia%20%2D%20PT%20Wijaya,PSBI%20dengan%20kepemilikan%2038%25%20saham.](https://www.cnbcindonesia.com/market/20240710153550-17-553430/rugi-rp-712-t-wijaya-karya--wika--ungkap-whoosh-jadi-penyebabnya#:~:text=Whoosh%20Jadi%20Penyebabnya-,Rugi%20Rp%207%2C12%20T%2C%20Wijaya%20Karya%20(WIKA)%20Ungkap%20Whoosh%20J,adi%20Penyebabnya&text=Jakarta%2C%20CNBC%20Indonesia%20%2D%20PT%20Wijaya,PSBI%20dengan%20kepemilikan%2038%25%20saham.)

ini menegaskan bahwa kemampuan menghasilkan keuntungan, menjaga keseimbangan struktur modal, dan mengendalikan risiko keuangan sangat penting untuk mempertahankan nilai perusahaan di mata pasar.

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan di atas, maka peneliti perlu melakukan penelitian dengan judul, **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di ISSI Tahun 2021-2024”**.

#### **A. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024?
2. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024?
3. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024?

4. Bagaimana pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024?

## **B. Tujuan Masalah**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024
2. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024.
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI periode 2021-2024.

UIN IMAM BONJOL  
PADANG

### C. Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka batasan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Peneltia ini hanya berfokus pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di ISSI ( indeks saham syariah indonesia) periode 2021-2024.
2. Nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan pendekatan PBV (*Price to Book Value*), karena rasio ini rasio keuangan yang membandingkan antra harga saham dengan nilai buku per lembar saham, Semakin tinggi nilai PBV maka semakin besar pula kepercayaan calon investor.
3. Indikator/ alat ukur yang digunakan untuk menghitung variabel profitabilitas pada penelitian ini menggunakan rasio *Return on Asset* (ROA) dengan membagi laba tahun berjalan (laba bersih) dengan total aset.
4. Indikator/ alat ukur yang digunakan untuk menghitung variabel likuiditas pada penelitian ini menggunakan rasio *Current Ration* (CR) dengan membagi Aset Lancar dengan Liabilitas Lancar.
5. Indikator/ alat ukur yang digunakan untuk menghitung variabel Struktur Modal pada penelitian ini menggunakan *Debt Equity ratio* ( DER) dengan membagi Total Utang dengan Total Ekuitas.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang manajemen keuangan dan akuntansi, hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan oleh manajemen perusahaan dalam mengambil keputusan keuangan yang strategis.

##### **2. Bagi Calon Investor**

Penelitian ini memberikan informasi dasar dalam menilai kelayakan investasi, dan informasi tambahan yang berguna dalam kesehatan keuangan dan nilai intrinsik terutama dalam perusahaan property dan real estate dan memahami indikator keuangan yang paling mempengaruhi dalam perspektif syariah.

##### **3. Bagi Penelitian Selanjutnya**

Dapat dijadikan sebagai referensi yang dapat memberikan informasi teoritis dan empiris pada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan ini.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Adapun gambaran umum tentang sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Pada pendahuluan ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, sistematika penelitian.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini menerangkan tentang pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi pada perusahaan property dan real estate.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam metode penelitian membahas tentang jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, variabel penelitian dan pengukuran, serta teknik analisis data.

UIN IMAM BONJOL  
PADANG