

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tujuan utama didirikannya suatu perusahaan adalah agar dapat mencapai peningkatan nilai perusahaan, selain itu juga meningkatkan kesejahteraan pemilik atau pemegang saham dan memaksimalkan kekayaan pemegang saham melalui nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat meningkat tergantung dari harga saham perusahaan dan bagaimana manajemen perusahaan mengelolala dana internal dan eksternal untuk menjalankan operasional perusahaan (Setiawati et al., 2023)

Persaingan perekonomian di dunia bisnis yang ketat saat ini menuntut perusahaan untuk terus meningkatkan kinerja perusahaannya. Perusahaan selalu berusaha mencari strategi untuk mencapai tujuan yang diinginkan. nilai perusahaan menjadi fokus utama dalam pengambilan Keputusan oleh investor untuk berinvestasi pada suatu perusahaan. Oleh karena itu nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan perusahaan karena semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin besar kemakmuran yang diterima oleh pemegang saham (Risma et al, 2021).

Begitupun beberapa perusahaan property dan real estate lainnya juga mengalami penurunan nilai perusahaan. Hal ini dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut.

**Tabel 1.1 Kinerja Perusahaan Property dan real estate yang terdaftar tahun 2019- 2023**

NO	KODE	Nama Perusahaan	Nilai Perusahaan (PBV)				
			2019	2020	2021	2022	2023
1	FMII	PT Fortune Mate Indonesia Tbk	2.34	3.35	1.87	1.7	3.06
2	JKON	PT Jaya Kontruksi Manggala Pratama Tbk	3.04	2.47	0.77	0.47	0.48
3	NRCA	PT Nusa Rasa Cipta Tbk	0.78	0.82	0.62	0.6	0.69
4	CTRA	PT Ciputra Developmen Tbk	1.31	1.19	1.06	0.83	0.96
5	DILD	PT Intiland Developmen Tbk	0.48	0.44	0.31	0.29	0.31
6	GWSA	PT Green Sejahtera Tbk	0.19	0.15	0.21	0.17	0.17
7	MTLA	PT Metropolitan Land Tbk	1.16	0.87	0.86	0.61	0.60
8	PPRO	PT PP Properti Tbk	0.73	1.55	0.9	0.77	0.94
9	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk	2.16	1.88	1.59	1.02	0.00

Sumber: Hasil olahan data tahun 2024

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dijelaskan bahwa *price book value* (PBV) sebagai tolak ukur nilai perusahaan sebanyak 9 perusahaan disektor proprty dan real estate tahun 2019-2023 sebagai sampel awal dari 92 total perusahaan proprty dan real estate yang terdaftar di BEI. Hasil dari sampel yang diambil rata-rata proprty dan real estate 2019-2023 mengalami penurunan nilai PBV, seperti FMII padat tahun 2020 memiliki nilai perusahaan sebesar 3,35 namun mengalami penurunan nilai perusahaan menjadi 1,87 pada tahun 2021 Perusahaan yang memiliki nilai PBV dibawah 1 mengindikasikan bahwa tingkat kepercayaan investor terhadap prospek perusahaan dimasa mendatang rendah. Hal ini disebabkan karena nilai perusahaan dibawah 1 menggambarkan harga jual perusahaan lebih rendah dibandingkan dengan nilai buku perusahaan.

Menurut Rajagukguk et al., (2019) Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan, dan harga saham biasanya terkait dengan nilai perusahaan. Harga saham yang lebih tinggi biasanya mencerminkan nilai perusahaan yang lebih tinggi..

Nilai perusahaan merupakan salah satu konsep penting yang dipertimbangkan oleh investor dalam menilai investasinya. Nilai perusahaan merupakan indikator, bagaimana pasar menilai perusahaan secara komprehensif. Nilai perusahaan tercermin dari harga pasar saham perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin tinggi pula kesejahteraan yang diminati oleh investor (Iman et al, 2021)

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio keuangan. Rasio keuangan merupakan kegiatan membandingkan angka-angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya (Pattiasina, 2018).

Beberapa rasio yang digunakan untuk menganalisis laporan keuangan antara lain: rasio leverage, rasio likuiditas, dan rasio profitabilitas. Rasio leverage adalah ukuran seberapa besar suatu perusahaan dibiayai dari utang. Dari penggunaan utang suatu perusahaan, maka akan ada beban bunga yang harus dibayarkan oleh perusahaan tersebut. Semakin tinggi nilai rasio pada *leverage* suatu perusahaan, maka semakin tinggi pula biaya bunga yang timbul dari utang tersebut, biaya bunga yang tinggi memberikan pengaruh berkurangnya beban pajak suatu perusahaan (Kalbuana et al, 2021). Rasio leverage digunakan untuk menentukan seberapa banyak hutang yang digunakan untuk membiayai aset perusahaan. Salah satu sumber pendanaan perusahaan adalah hutang. Setelah pengelolaan hutang, keputusan manajemen perusahaan akan menunjukkan kepada para investor bagaimana prospek perusahaan akan berkembang. (Anggita & Andayani, 2022).

Penelitian mengenai pengaruh rasio leverage telah diteliti oleh beberapa peneliti. Penelitian Harahap et.al, (2022) Jiarni & Utomo, (2019) Darmawan & Susila (,2022) menyatakan bahwa rasio leverage berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian Indra et.al, (2021) Muharramah & Hakim (2021), Lamba & Atahau (2022). Menyatakan bahwa rasio leverage tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Rasio keuangan selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio likuiditas. Rasio likuiditas adalah alat ukur yang dapat memicu perusahaan dalam upaya perbaikan kinerja perusahaan. Riyanto (2011) menyatakan bahwa, likuiditas merupakan hal-hal yang berhubungan dengan kemampuan sebuah perusahaan untuk memenuhi kewajiban yang harus segera dilunasi. Baik buruknya kinerja suatu perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan kelangsungan hidup suatu perusahaan. Jika likuiditas suatu perusahaan tinggi artinya perusahaan tersebut semakin likuid dan besar kemampuannya untuk melunasi kewajiban jangka pendek. Hal tersebut baik bagi perusahaan agar tidak dilikuidasi karena ketidakmampuan perusahaan tersebut untuk membayar kewajiban jangka pendek, seperti gaji karyawan dan biaya operasional perusahaan.

Penelitian mengenai pengaruh rasio likuiditas telah diteliti oleh beberapa peneliti. Penelitian Farizki et.al, (2021) yanti & Darmayanti, (2019) Putra & Lestari, (2016) menyatakan bahwa rasio likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian Safitridan & Abundanti (2019) Saputri & Giovani (2021) Astuti & yadnya (2019). Menyatakan bahwa rasio likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

Rasio keuangan selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio profitabilitas merupakan salah satu tolak ukur yang digunakan dalam penilaian yang dilakukan oleh para investor terhadap kinerja perusahaan guna dalam pengambilan keputusan investasi yang akan dilakukan. Rasio ini dapat digunakan untuk membandingkan antara berbagai komponen yang ada di laporan keuangan, mengutamakan pada laporan neraca dan laporan laba rugi, dapat melakukan pengukuran untuk beberapa periode. Hal ini bertujuan untuk melihat perkembangan perusahaan dalam rentan waktu tertentu, baik menurun atau meningkat, sekaligus mencari penyebab perubahan tersebut. Rasio Profitabilitas pada suatu perusahaan ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi, pada dasarnya rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan (Setiowati et.al 2023).

Penelitian mengenai pengaruh rasio profitabilitas telah diteliti beberapa peneliti. Penelitian Putral dan Putra, (2021) Safitra & Abundanti, (2019) Suporno, (2021) menyatakan bahwa rasio profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. sedangkan penelitian Suwardika dan Mustanda, (2017) Muharramah & Hakim (2021) menyatakan bahwa rasio profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi. Keputusan investasi merupakan kegiatan dalam menanamkan modal dalam suatu bidang tertentu dan asset yang bertujuan mempengaruhi nilai perusahaan karena keputusan investasi yang baik akan menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Keputusan investasi dapat mempengaruhi

nilai perusahaan karena dengan keputusan yang tepat akan dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut sedangkan keputusan investasi, yang buruk akan membuat investor menarik dananya dari perusahaan.

Penelitian mengenai pengaruh keputusan investasi telah diteliti beberapa peneliti. Peneliti Komala et,al (2019) Suardana et,al (2020) Laksono & Rahayu (2021) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian Arianti & Yatiningrum (2022), Rajagukguk et,al (2019), Rafi et,al (2021), menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Menurut (Anggita & Andayani, 2022) Perusahaan dikategorikan ke dalam tiga kelompok yang dikenal sebagai "ukuran perusahaan" berdasarkan jumlah aset, penjualan, dan labanya. Perusahaan dengan jumlah aset yang besar dianggap memiliki prospek yang baik untuk masa depan dan dianggap lebih stabil dan menghasilkan laba daripada perusahaan dengan jumlah aset yang kecil.

Menurut (Taniman & Jonnardi, 2020) ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran Perusahaan yang semakin besar atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula Perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Ukuran perusahaan dinyatakan berhubungan positif dan signifikan terhadap nilai Perusahaan, Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan Perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat.

Ukuran perusahaan adalah peningkatan dari kenyataan bahwa perusahaan besar memiliki kapitalisasi pasar yang besar, nilai buku yang besar dan laba yang tinggi, Sedangkan pada perusahaan kecil memiliki kapitalisasi pasar yang kecil, nilai buku yang kecil dan laba yang rendah. Ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang berbeda terhadap nilai perusahaan suatu perusahaan. Dalam hal ukuran perusahaan dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Menurut penelitian yang terkait dengan variable ukuran perusahaan yaitu penelitian yang di lakukan oleh Laksono & Rahayu, (2021) yang menemukan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian mengenai pengaruh Ukuran perusahaan telah diteliti beberapa peneliti. Peneliti Suardana et,al (2020), Muharramah & Hakim (2021), Prasetyo & Hermawan (2023), Sari Sulistyowati (2023) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian kammagi dan veny (2023), Clarinda dan Dewi (2023), Meifari (2023) menyatakan bahwa Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

Penelitian mengenai pengaruh ukuran perusahaan telah diteliti beberapa peneliti. Peneliti Suardana et,al (2020), Muharramah & Hakim (2021), Prasetyo & Hermawan (2023), Sari Sulistyowati (2023) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian kammagi dan veny (2023), Clarinda dan Dewi (2023), Meifari (2023) menyatakan bahwa Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, hasil penelitiannya terdapat ketidakselarasan hasil pada beberapa variabel, hal ini yang menjadikan alasan peneliti tertarik untuk meneliti. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada penggunaan variabel, objek, dan sampel.

Penelitian ini menguji pengaruh rasio keuangan (rasio leverage, rasio likuiditas, rasio profitabilitas), keputusan investasi dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Hasil yang berbeda dari beberapa penelitian sebelumnya memotivasi peneliti untuk melakukan penelitian ulang terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini penting untuk diteliti karena terdapat penurunan nilai perusahaan yang diprosikan dengan PBV dari tahun 2019-2023 pada perusahaan sektor property dan real estate. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan sampel perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2019-2023. Secara teori, penelitian ini memperluas teori signal. Dengan demikian itu penulis mengambil judul dalam penelitian ini yaitu **“Pengaruh Rasio-Rasio Keuangan, Keputusan Investasi dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2019-2023”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah rasio leverage memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah rasio likuiditas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah rasio profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan?

4. Apakah keputusan investasi memiliki pengaruh terhadap nilai Perusahaan?
5. Apakah ukuran Perusahaan memiliki pengaruh terhadap nilai Perusahaan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menguji secara empiris tentang :

1. Pengaruh rasio leverage terhadap nilai perusahaan
2. Pengaruh rasio likuiditas terhadap nilai perusahaan
3. Pengaruh rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan
4. pengaruh ukuran keputusan investasi terhadap nilai perusahaan
5. pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

#### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi dan memberikan informasi teoritis mengenai nilai perusahaan

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi investor, hasil penelitian ini akan digunakan sebagai masukan, dan informasi tentang nilai perusahaan dan dapat membantu investor membuat keputusan investasi yang berkelanjutan.
- b. Bagi peneliti selanjutnya dapat menambah sarana sebagai wawasan mengenai rasio-rasio keuangan yang meliputi leverage, likuiditas, dan

profitabilitas, keputusan investasi, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan. Selain itu, untuk referensi tambahan bagi peneliti selanjutnya.

- c. Bagi akademik lainnya diharapkan dapat memberikan gambaran dan pemahaman lebih mendalam mengenai faktor-faktor perusahaan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa tahap, antara lain:

**BAB I** : Pendahuluan, berisi penjelasan mengenai problematika penelitian yang terkait dengan judul penelitian, daya tarik penelitian dibanding dengan penelitian lain, fenomena-fenomena umum yang ada yang kemudian berfokus kepada fenomena khusus yang akan dijadikan variabel dalam penelitian, tujuan penelitian yang akan dicapai sesuai rumusan masalah, manfaat penelitian berkaitan dengan implikasi hasil penelitian baik terhadap teori, praktek manajemen, maupun terhadap peningkatan taraf hidup masyarakat ataupun dalam penyusunan kebijaksanaan.

**BAB II** : Tinjauan Pustaka, berisi tentang landasan teori, pengembangan hipotesis, kerangka pemikiran yang berkaitan dengan nilai perusahaan, leverage, likuiditas, profitabilitas, Keputusan inverstasi dan ukuran perusahaan.

**BAB III** : Metode Penelitian, berisi tentang metodeologi penelitian dari proses pengambilan populasi dan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel, pengukuran variabel dan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian.

**BAB IV** : Hasil dan Pembahasan, berisi penjejelasan tentang gambaran umum objek penelitian, pengolahan data dan hasil alalisis data yang telah di proses dan pembahasan

**BAB V** : penutup, berisikan tentang kesimpulan,keterbatasan penulis dan saran terhadap penelitian.