

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dunia bisnis di Indonesia berkembang di era globalisasi memicu persaingan sangat ketat dalam dunia bisnis. Hal ini tidak terlepas dari pengaruh perkembangan politik, ekonomi, sosial, dan kemajuan teknologi. Saat ini perusahaan di Indonesia banyak terjadi persaingan yang kompetitif. Berbagai jenis perusahaan seperti bidang manufaktur, dagang, maupun jasa yang memiliki daya saing untuk bertahan dan menjadi yang terbaik diantara persaingan perusahaan. Perusahaan memiliki tujuan yaitu tujuan jangka panjang dan jangka pendek. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu mempunyai tujuan yang menginginkan laba secara maksimal dengan sumber daya yang ada. Sementara itu jangka panjang tujuan perusahaan adalah mensejahterakan dan memakmurkan pemegang saham dengan cara memaksimalkan nilai perusahaan.

Setiap perusahaan akan berbeda cara perhitungannya, terutama perusahaan industri properti. Perusahaan properti merupakan suatu industri yang memiliki pengaruh terhadap perkembangan ekonomi di Indonesia. Beberapa tahun terakhir industri properti mengalami *stuck* bahkan ada yang mengalami penurunan. Hingga pemerintah pada bulan maret sampai agustus 2021 mengeluarkan program pemberian insentif dengan cara pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) pada industri properti.

Para pemilik perusahaan menginginkan nilai perusahaan yang tinggi, karena nilai perusahaan yang tinggi dapat memberikan kesejahteraan terhadap para pemegang saham. Semakin tinggi harga saham beredar dapat menunjukkan tingginya nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang sudah *go public* tercermin pada harga saham perusahaan. Dalam pencapaian kinerja perusahaan, setiap perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan. Banyak aspek dalam mengukur nilai perusahaan, salah satunya adalah dengan menggunakan *price book value* (PBV). PBV dapat memberikan gambaran seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham perusahaan. Perbandingan ekuitas saham biasa dan jumlah saham yang beredar merupakan nilai buku perusahaan (*book value share*). Laba dan arus kas secara jelas adalah cerminan PBV. Perusahaan yang baik adalah perusahaan yang dapat mencerminkan laba dan arus kas yang aman.

Tabel 1.1 Data Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property Real Estate* di BEI Periode 2016 – 2018

No	Nama Perusahaan	<i>Price Book Value (PBV)</i>				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Alam Sutera Realty Tbk	0.94	0.82	0.67	0.44	0.51
2	Bekasi Asri Pemula Tbk	0.74	0.63	0.51	0.47	0.4
3	Bumi Serpong Damai Tbk	1.44	1.12	0.81	0.72	0.7
4	Ciputra Development Tbk	1.52	1.47	1.17	1.09	1.05
5	Puradelta Lestari Tbk	1.56	1.18	1.12	2.2	2.14
6	Duta Pertiwi Tbk	1.48	1.2	0.89	0.87	0.68
7	Jaya Real Property Tbk	2.61	2.23	1.61	1.11	1.05
8	Kawasan Industri Jababeka Tbk	1.1	1.02	1.03	0.03	0.02
9	Metropolitan Land Tbk	1.15	1.16	1.05	1.15	0.81
10	Plaza Indonesia Realty Tbk	8.3	12.8	9.73	1.01	0.82
11	PP Properti Tbk	6.92	2.33	1.32	0.68	1.28
12	Pakuwon Jati Tbk	2.56	2.58	2.06	1.52	1.4
13	Prista Bintang Sejati Tbk	0.17	0.44	0.63	0.03	0.02
14	Suryamas Dutamakmur Tbk	0.15	0.2	0.26	0.22	0.19
15	Summarecon Agung Tbk	2.48	1.65	1.34	1.53	1.23

Sumber: www.idx.co.id (Data BEI, 2021)

Berdasarkan tabel 1.1 diatas terlihat bahwa perusahaan sub sektor *property real estate* yang terdaftar di BEI selama 2016 hingga tahun 2020 mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan. Sehingga hal tersebut memerlukan penelitian lebih lanjut. Dan agar dapat diketahui penyebab pemerintah mengeluarkan program pemberian insentif dengan cara pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) terhadap perusahaan properti. Namun dalam penelitian ini tidak dapat meneliti dampak dari kebijakan pemerintah tersebut. Dikarenakan data yang dibutuhkan masih belum memenuhi.

Penurunan PBV dapat terjadi karena beberapa faktor. Untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan perlu diperhatikannya beberapa faktor yang mempengaruhi. Dalam penelitian ini meneliti 3 faktor, faktor pertama yang mempengaruhi adalah profitabilitas. Profitabilitas ialah kemampuan manajemen perusahaan dalam mempengaruhi perolehan laba dan keuntungan. Rasio profitabilitas penting dalam mempertahankan keberlangsungan perusahaan dalam

jangka panjang. Indikator yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Equity* (ROE).

Nilai perusahaan yang tinggi tidak hanya dapat dilihat dari kemampuan manajemen perusahaan dalam menghasilkan laba dan keuntungan, namun dapat juga dilihat dari kemampuan manajemen perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek merupakan likuiditas. Indikator yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Current Ratio* (CR).

Nilai perusahaan juga tidak hanya dilihat dalam kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya saja, namun kemampuan perusahaan dalam jangka panjang merupakan *Leverage*. Indikator yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt Equity Ratio* (DER).

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sub sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2016 – 2020. Berdasarkan fenomena pada sub sektor *property and real estate* mengalami pergerakan yang cukup signifikan dari tahun ke tahun. Berdasarkan berbagai hal yang telah dijelaskan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Property and Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020”***.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan hasil penelitian maka dalam penelitian ini. Di rumuskan pertanyaan penelitian (*research question*) sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 - 2020 ?
2. Apakah likuiditas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020 ?
3. Apakah *leverage* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020 ?
4. Apakah profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* berpengaruh signifikan secara simultan terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengetahui pengaruh profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020.
2. Mengetahui pengaruh likuiditas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020 .
3. Mengetahui pengaruh *leverage* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020.
4. Mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* berpengaruh signifikan secara simultan terhadap nilai perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik diantaranya :

1. Bagi investor : penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi investor terkait keputusan investasi pada perusahaan sub sektor properti.
2. Bagi ilmu pengetahuan : diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan khususnya dibidang manajemen keuangan dan dapat menjadi pijakan peneliti selanjutnya.
3. Bagi pemerintah : penelitian ini diharapkan dapat memberikan point-point informasi dalam penelitian untuk penerapan Undang – Undang.