



BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini peneliti akan membahas mengenai latar belakang, fenomena, dan masalah penelitian yang akan menjadi fokus penulis dalam melakukan penelitian. Latar belakang yang akan dibahas berasal dari hasil temuan riset artikel jurnal ilmiah, serta memuat penelitian terdahulu. Penemuan ini akan disampaikan secara langsung dari penyajian data yang akan dibahas di bab selanjutnya.

Penulis juga akan mengidentifikasi masalah yang berasal dari latar belakang masalah, serta membuat batasan masalah untuk mempersempit ruang lingkup yang akan diteliti. Bentuk masalah akan dibuat dalam bentuk pertanyaan dari masalah yang ingin dibahas dalam penelitian ini. Selain itu, penulis juga akan membahas tujuan penelitian dan pihak-pihak yang akan mendapatkan manfaat dari penelitian ini.

A. Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan akan meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan dapat tercapai. Tujuan utama perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan agar investor tertarik untuk menanamkan modalnya. Investor harus memiliki kemampuan menganalisa keuangan dengan baik agar dapat membuat portofolio dengan semaksimal mungkin. Untuk itu, Investor perlu melakukan manajemen keuangan. Manajemen keuangan merupakan salah satu bagian penting dalam suatu perusahaan. Perusahaan yang dapat mengelola manajemen keuangan dengan baik, maka perusahaan akan semakin baik dalam mencapai tujuannya. Tujuan utama manajemen keuangan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan. Setiap perusahaan memiliki tujuan utama yang sama yaitu meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan.



Terdapat fenomena penurunan harga saham pada perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2023. Pada perdagangan Jumat (23/06/2023) sesi kedua, beberapa saham di sektor properti Kembali terkoreksi. Bahkan penurunan sektor properti pada sesi kedua menyentuh 0,46%.

Tabel 1. 1
Tabel Pergerakan Harga Saham

Perusahaan	Kode Emiten	Pergerakan Harga	Harga Saham
PT Ciputra Development Tbk	CTRA	-0.90%	1,100
PT Bumi Serpong Damai	BSDE	-1.77%	1,100
PT Pakuwon Jati Tbk	PWON	-0.82%	482
PT Summarecon Agung Tbk	SMRA	-1.47%	670
PT Puradelta Lestari Tbk	DMAS	-1.14%	173
PT Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	-1.09%	181

Sumber: www.cnbcindonesia.com

Hasil rapat dewan gubernur bank Indonesia pada 21-22 Juni 2023 memutuskan untuk mempertahankan suku bunga acuan sebesar 5,75%, suku bunga deposit facility sebesar 5% dan suku bunga lending facility sebesar 6,50%. Bertahannya suku bunga belum menjadi sentimen positif bagi IHSG. Bahkan pada perdagangan 22 Juni 2023 pergerakan IHSG justru di tutup melemah 0,75% di level 6.652,26. Pelemahan ini berlanjut hingga perdagangan hari ini di berjalanya sesi kedua. Sektor properti pun masih tertekan. Apalagi sektor properti paling terpengaruh pada kenaikan suku bunga acuan. Defisit yang terjadi disebabkan oleh banyak investor asing yang memilih kabur dari Indonesia. (Sumber : www.cnbcindonesia.com).

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga saham. Perusahaan yang dapat mempertahankan nilainya, harga saham nya cenderung akan stabil. Selain itu, nilai perusahaan juga dapat dilihat dari adanya pengambilan keputusan yang tepat.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Keputusan perusahaan ditentukan oleh pihak manajemen. Oleh karena itu, pihak manajemen harus membuat keputusan dengan baik. Nilai perusahaan juga berpengaruh dengan kinerja keuangan. Kinerja keuangan merupakan salah satu aspek penilaian kondisi keuangan dalam suatu perusahaan. Kinerja keuangan dapat berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu, pihak manajemen harus menyusun laporan keuangan dengan baik dan benar karena dasar pengambilan keputusan para investor dilihat dari laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan sebagai bentuk tanggung jawab pihak manajemen dengan investor karena di dalam laporan keuangan tersebut terdapat hal yang berkaitan dengan nilai perusahaan dan juga kinerja perusahaan. Dalam hal ini, terdapat beberapa faktor yang diprediksi dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas, *leverage*, likuiditas, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan institusional.

Nilai Perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan merupakan indikator bagaimana pasar memandang perusahaan secara keseluruhan (Markonah et al, 2020). Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan karena hal ini menunjukkan kekayaan dari pemilik perusahaan. Investor dapat melihat tingkat keberhasilan suatu perusahaan dari nilai perusahaannya karena nilai perusahaan terkait erat dengan harga saham, sehingga kekayaan dapat dilihat dari harga pasar saham. Semakin tinggi harga saham, maka kekayaan pemilik perusahaan akan semakin tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat investor yakin untuk berinvestasi pada perusahaan.

Dalam mengukur nilai perusahaan, investor dapat mempertimbangkan faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dari dalam perusahaan dengan menganalisis kinerja keuangan, seperti profitabilitas, *leverage*, likuiditas, kebijakan dividen, kepemilikan manajerial,

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



kepemilikan institusional, komite audit, kualitas audit, dan ukuran perusahaan. Sedangkan, faktor eksternal adalah faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dari luar perusahaan, seperti tingkat suku bunga, inflasi, dan nilai kurs.

Kinerja keuangan menjadi salah satu faktor dalam penilaian perusahaan. Profitabilitas yang tinggi di dapatkan dari perusahaan yang sukses memperoleh peningkatan laba dari hasil kinerja yang baik. Menurut Umar (2021), semakin baik kinerja keuangan perusahaan, maka akan semakin baik juga penilaian perusahaan. Faktor yang akan digunakan dalam penelitian kali ini adalah faktor internal, yaitu profitabilitas, *leverage*, likuiditas, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan institusional.

Salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan, yang berasal dari hasil investasi dan penjualan. Profitabilitas yang tinggi dapat membuat investor berpandangan positif terhadap perusahaan. Pandangan positif investor sangat diperlukan agar dapat meningkatkan harga saham. Profitabilitas yang tinggi membuat pembagian dividen kepada investor akan lebih besar. Investor menanamkan modalnya di perusahaan dengan harapan mendapatkan return yang tinggi. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang tinggi akan memberikan investor return yang juga tinggi, sehingga investor tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan dan nilai perusahaan akan meningkat (Suwardika dan Mustanda, 2017).

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan selama periode tertentu. Semakin tinggi profitabilitas maka semakin baik nilai perusahaan. Profitabilitas yang tinggi akan membuat investor semakin tertarik untuk berinvestasi sehingga harga saham naik. Hal ini dapat meningkatkan nilai



perusahaan. Menurut Dewi dan Suputra (2019) Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sama dengan penelitian Fauziah dan Sudiyatno (2020) bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Mispianiti dan Wicaksono (2020) profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh *leverage*, yaitu kebijakan pendanaan yang berkaitan dengan cara perusahaan membiayai operasinya. Menurut Astakoni dan Wardita (2020), *Leverage* merujuk pada kemampuan perusahaan untuk membayar hutangnya dengan menggunakan ekuitas yang dimilikinya. Penurunan laba perusahaan dapat disebabkan oleh beban hutang yang berlebihan. Artinya, nilai *leverage* yang tinggi mengakibatkan risiko investasi yang besar, sementara nilai *leverage* yang rendah menurunkan risiko investasi. Nilai *leverage* yang tinggi dapat menurunkan minat investor dalam berinvestasi. Hal ini dapat menurunkan nilai perusahaan. Menurut Yusmaniarti et al (2019), bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil ini sama dengan penelitian Dewi dan Suputra (2019) yang mengatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Oktaviarni et al (2019) *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka pendeknya (Kasmir ,2014). Perusahaan menggunakan likuiditas dalam mengidentifikasi kemampuan pelunasan hutang jangka pendek menggunakan harta lancar (Umar, 2021). Likuiditas bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam membiayai dan memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik dapat menunjukkan kinerja yang baik. Likuiditas berpengaruh negatif terhadap nilai Perusahaan. Pengaruh negatif ini disebabkan karena



apabila aktiva lancar yang dimiliki perusahaan ini semakin tinggi berarti ada dana yang menganggur di perusahaan, yang mengakibatkan perusahaan tidak dapat secara optimal memanfaatkan aktiva lancarnya sehingga perusahaan tidak mampu memakmurkan para pemegang saham. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Dewi dan Abundanti (2019); Wijaya dan Fitriati (2020). Tetapi, hal ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yanti dan Darmayanti (2019); Dwipa et al (2020); yang menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Rasio likuiditas adalah rasio yang dibutuhkan untuk menganalisis laporan keuangan perusahaan karena menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek nya. Current ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur posisi modal kerja suatu perusahaan, dengan cara membandingkan jumlah aktiva lancar dengan utang lancar perusahaan, aktiva lancar dapat berupa kas, investasi, piutang wesel, piutang dagang, persediaan, uang muka, sedangkan utang lancar dapat berupa utang dagang, utang wesel, utang dividen, dan utang bonus. Current ratio yang sangat tinggi dianggap tidak baik karena manandakan bahwa dana perusahaan banyak yang menganggur sehingga kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba cenderung rendah yang dapat membuat nilai perusahaan menurun.

Peran *good corporate governance* dalam pendirian suatu perusahaan sangat penting karena peran *good corporate governance* adalah memaksimalkan kekayaan pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan dan meningkatkan kesejahteraan investor. Dengan adanya *good corporate governance* dapat mencegah penyimpangan manajemen dalam laporan keuangan. *Good corporate governance* memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan karena *good corporate governance* dapat mencegah dan mengendalikan kegiatan manajemen yang menyimpang dari tujuan perusahaan. Menurut Meianti et al (2023) *Good Corporate*

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



menimbulkan biaya keagenan. Beberapa alternatif untuk mengurangi biaya keagenan adalah dengan adanya kepemilikan saham oleh institusional dan kepemilikan saham oleh manajemen.

Kepemilikan institusional bertindak sebagai pihak monitor perusahaan. Kepemilikan institusional merupakan proporsi kepemilikan saham pada akhir tahun. Kepemilikan institusional berperan penting dalam memonitor manajemen sehingga dapat terjadi pengawasan yang optimal. Semakin besar kepemilikan institusional maka pemanfaatan aktiva perusahaan juga akan semakin efisien sehingga dapat mencegah pemborosan yang dilakukan oleh pihak manajemen. Kepemilikan institusional memiliki fungsi monitoring pihak institusi yang ketat untuk mempengaruhi manajemen dalam mengambil keputusan bisnis sehingga mampu meningkatkan nilai perusahaan dan mengurangi biaya keagenan. Menurut hasil penelitian Ratnawati et al (2018) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Rahma (2014) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan menunjukkan seberapa besar perusahaan tersebut (Winarto, 2015). Aset merupakan alat pengukur besaran atau skala sebuah perusahaan. Semakin besar total aktiva maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut. Skala suatu perusahaan dapat di representasikan dengan total aset yang dimiliki, semakin banyak total aset yang dimiliki maka semakin besar skala perusahaan tersebut. Perusahaan besar memiliki kendali yang lebih besar atas kondisi pasar sehingga perusahaan besar mampu menghadapi persaingan ekonomi yang membuat perusahaan tidak terlalu rentan terhadap fluktuasi ekonomi. Perusahaan besar juga memiliki lebih banyak sumber daya untuk meningkatkan nilai perusahaan karena perusahaan besar memiliki akses yang lebih mudah ke sumber informasi eksternal daripada perusahaan yang lebih

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



kecil. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aset atau penjualan bersih, dimana semakin besar total aset maka semakin besar modal yang ditanam, semakin besar pula perputaran uang dalam perusahaan (Ernawati, 2015). Dengan demikian, aset yang dimiliki perusahaan dapat semakin besar sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan. Namun, bukan berarti bahwa ukuran perusahaan yang tinggi, kondisi keuangan akan stabil. Jika jumlah aset yang besar tidak dimanfaatkan dengan baik dan efektif, hal tersebut akan menimbulkan pembunyan aset perusahaan dan perputaran aset perusahaan akan menjadi lebih lambat dan membuat kinerja perusahaan menjadi kurang efektif sehingga dapat menurunkan nilai perusahaan. Pernyataan tersebut didukung dengan penelitian Suwardika dan Mustanda (2017) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, karena perusahaan yang memiliki ukuran yang semakin besar dapat menarik perhatian investor untuk menaruh investasinya sehingga membuat perusahaan cenderung mempunyai kondisi yang semakin baik. Sedangkan, menurut penelitian yang dilakukan oleh Prastuti dan Sudiarta (2016) mengungkapkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen merupakan suatu keputusan bagi perusahaan apakah laba yang diperoleh akan dibagikan kepada investor dalam bentuk dividen atau dijadikan sebagai laba ditahan untuk dana investasi (Sari, 2020). Pembagian dividen yang besar membuat laba ditahan sedikit sehingga jika ada ekspansi perusahaan dapat menggunakan sumber pendanaan eksternal. Namun, jika pembagian dividen kecil maka laba di tahannya besar. Hal ini dapat dijadikan sumber dana internal untuk ekspansi perusahaan. Hal yang sangat diinginkan perusahaan adalah pembagian dividen dan pertumbuhan perusahaan. Menurut Dewi dan Astika (2019) kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil ini sama

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



dengan penelitian Oktaviarni et al (2019), yaitu kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Anita dan Yulianto (2016) kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah dan hasil – hasil penelitian yang tidak konsisten maka penulis ingin meneliti mengenai pengaruh profitabilitas, *leverage*, likuiditas, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2020-2022.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dibahas, penulis dapat mengidentifikasi masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap nilai nilai perusahaan?
5. Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
7. Apakah Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas, peneliti menyadari adanya batasan dan kekurangan dalam penelitian sehingga peneliti



membuat batasan dalam penelitian. Batasan yang penulis buat adalah sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah yang telah diuraikan diatas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut: “Bagaimana pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Likuiditas, Kepemilikan Manajerial, dan Kepemilikan Institusional terhadap nilai perusahaan”

E. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan dengan *Good Corporate Governance* sebagai pemoderasi. Tujuan penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengathui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan.



5. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.

© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

F. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, yaitu :

1. Bagi Investor

Dapat memberikan informasi dalam pengambilan keputusan investasi dengan melihat nilai perusahaan agar tidak salah dalam mengambil keputusan investasi.

2. Bagi Perusahaan

Perusahaan mendapat tambahan informasi mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan agar dapat memperbaiki dan meningkatkan kinerja perusahaan sehingga nilai perusahaan meningkat.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang akan meneliti mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dari kinerja keuangan berupa profitabilitas, *leverage*, kebijakan dividen, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan institusional.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.