

BAB I

PENDAHULUAN

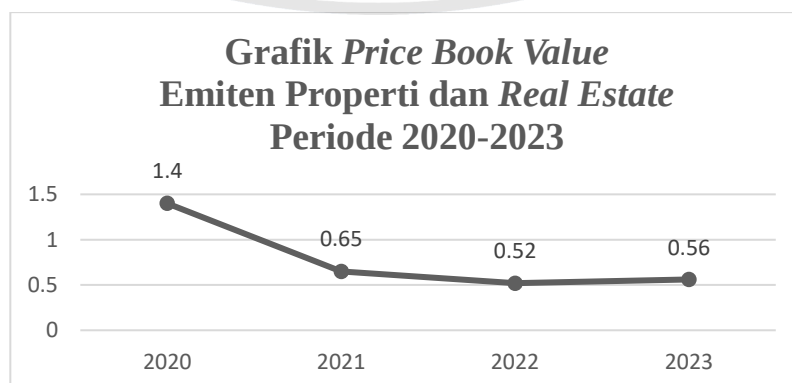
1.1 Latar Belakang

Sebagian besar emiten umumnya memiliki dua tujuan yaitu tujuan jangka panjang dan jangka pendek. Meningkatkan nilai perusahaan merupakan tujuan jangka panjang emiten, sangat penting untuk mengoptimalkan nilai perusahaan karena nilai yang tinggi akan berdampak positif pada kesejahteraan pemegang saham. Harga saham yang lebih tinggi menunjukkan nilai perusahaan, yang memiliki potensi pertumbuhan emiten dan menunjukkan semua aset yang dimilikinya, sedangkan memperoleh keuntungan atau laba merupakan tujuan jangka pendek emiten. Untuk meraih keuntungan, setiap emiten perlu menguasai strategi dan kebijakan tertentu agar tetap kompetitif dan mengikuti perkembangan zaman yang cepat. Sebagai dampak langsung dari upaya tersebut, operasi bisnis emiten menjadi lebih efisien, yang pada akhirnya tercermin dalam peningkatan nilai perusahaan (Ayub & Amin, 2022).

Rahmawati & Rinofah (2021) bahwa salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan dan meningkatkan nilai perusahaan untuk menjaga daya saing adalah dengan menerbitkan saham di pasar modal. Nilai suatu emiten dapat ditentukan oleh harga sahamnya. Nilai perusahaan merupakan nilai saham dibentuk oleh mekanisme penawaran dan permintaan pasar modal yang mencerminkan persepsi terhadap kinerja suatu perusahaan. Kesehatan suatu emiten tercermin

dalam nilai pemegang sahamnya, dimana emiten bernilai tinggi dipandang baik oleh calon investor dan investor, sedangkan emiten yang bernilai rendah menerima reaksi negatif.

Himawan (2020) peningkatan nilai perusahaan dapat tercapai jika manajemen emiten memiliki kemampuan untuk menjalin kerja sama yang baik dengan pihak lain, terutama dalam mengambil kebijakan keuangan. Pihak lain yang dimaksud di sini adalah pemegang saham (*shareholder*) dan pihak berkepentingan lainnya (*stakeholder*). Jika tindakan yang dilakukan oleh manajer dan pihak-pihak tersebut berjalan selaras, maka konflik di antara mereka dapat dihindari. Namun, dalam praktiknya, menyelaraskan kepentingan kedua belah pihak sering kali menghadapi berbagai hambatan. Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diukur menggunakan *Price Book Value* (PBV). PBV merupakan perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Semakin rendah nilai PBV, saham dianggap *undervalued* yang menjadikannya pilihan investasi yang baik untuk jangka panjang. Hal itu dapat menunjukkan penurunan kualitas dan kinerja emiten (Yohana *et al.*, 2021). Grafik rata-rata nilai emiten yang diteliti :



Gambar 1.1 Sumber : www.idx.co.id

Grafik di atas menunjukkan nilai PBV emiten properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023. Dari grafik tersebut pada 2020-2022, nilai PBV mengalami penurunan dari 1,40 menjadi 0,52. Penurunan ini diperkirakan karena dampak Covid-19, yang mengakibatkan penurunan nilai PBV pada emiten properti dan *real estate* dari tahun ke tahun. Kemudian pada tahun 2023 terjadi sedikit kenaikan PBV menjadi 0,56. Hasan & Meidiyustiani (2023) perusahaan yang menunjukkan kinerja keuangan yang baik biasanya memiliki PBV di atas 1, yang menandakan bahwa nilai pasar sahamnya lebih tinggi daripada nilai buku perusahaan.

Pada fenomena kedua PT Cowell Development, pengembang properti di balik Plaza Atrium Senen, dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada Juli 2020. Kepailitan ini disebabkan oleh pengajuan permohonan oleh PT Multi Cakra Kencana Abadi terkait utang COWL sebesar Rp 53,4 miliar yang jatuh tempo pada 24 Maret 2020. Meskipun dinyatakan pailit, COWL berhasil memperoleh Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang kemudian disetujui. Direktur Utama COWL, Pikoli Sinaga, emiten masih beroperasi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian damai. Dalam perjanjian tersebut, COWL diwajibkan menyelesaikan kewajiban pembangunan kepada kreditur yang juga merupakan klien perusahaan, maksimal 24 bulan setelah masa tenggang. Masa perjanjian perdamaian ini berakhir pada Oktober 2022, setelah itu COWL secara bertahap akan menyelesaikan kewajibannya kepada para kreditur. Sementara itu, BEI telah menghentikan sementara perdagangan saham COWL sejak 13 Juli 2020 karena masa suspensi saham yang telah mencapai 24 bulan. BEI juga mengeluarkan surat

pengumuman potensi delisting terhadap emiten tersebut pada Juli 2022. COWL berusaha memenuhi persyaratan sebagai perusahaan terbuka, termasuk melalui pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) sebagai bagian dari upaya pemenuhan kewajibannya (Hema & T.Rahmawati, 2022).

Kapitalisasi pasar merupakan metode untuk menilai emiten dalam konteks investasi. Di pasar modal, kapitalisasi pasar merefleksikan penyesuaian harga saham dan nilai total suatu emiten yang terdaftar di BEI. Ada dua faktor yang menyebabkan peningkatan kapitalisasi pasar di BEI. Pertama, kenaikan harga saham, dan kedua, penambahan jumlah saham melalui penawaran umum perdana (Lathifatussulalah & Dalimunthe, 2022). Saham dengan permintaan tinggi biasanya memiliki harga lebih tinggi, yang juga menawarkan potensi *return* yang besar. Kapitalisasi pasar yang besar sering kali menjadi daya tarik bagi calon investor saat memilih saham. Semakin tinggi kapitalisasi pasar suatu saham, semakin lama investor cenderung memegang saham tersebut, karena emiten yang besar dianggap lebih stabil secara finansial. Dengan risiko yang lebih rendah dan prospek jangka panjang yang menjanjikan, investor berharap mendapatkan pengembalian yang tinggi (Dewi & Yudowati, 2020).

Nilai pasar suatu saham dapat dilihat atau diukur melalui nilai bukunya dan harga saham dibandingkan dengan nilai buku tersebut, yang dikenal sebagai rasio nilai buku (PBV). Rasio PBV ini menunjukkan seberapa besar nilai buku saham yang telah ditetapkan (Tahmat *et al.*, 2021). Kapitalisasi pasar sangat bermanfaat bagi emiten yang telah mencapainya, karena memudahkan emiten untuk memperoleh dana dari pihak ketiga. Hal ini berkaitan dengan ukuran emiten itu

sendiri. Semakin besar total aset yang dikelola oleh emiten, semakin mudah bagi manajemen untuk menjalankan bisnis dan memperluas usahanya (Astika *et al.*, 2022).

Kusmiyati & Machdar (2023) profitabilitas menunjukkan keterkaitan antara pendapatan dan biaya yang dihasilkan dari penggunaan aset tetap dan aset lancar emiten dalam kegiatan produksi. Profitabilitas mencerminkan kemampuan emiten dalam menghasilkan laba serta mengukur efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya yang dimiliki. Profitabilitas ditentukan dengan membandingkan laba yang diperoleh dalam periode tertentu dengan total aset atau modal emiten, biasanya dinyatakan dalam persentase (Novari & Lestari, 2016).

Profitabilitas dapat menjadi indikator yang memprediksi nilai suatu emiten. Bagi investor, kenaikan laba merupakan sinyal positif bahwa emiten menguntungkan dan mampu menghasilkan kesejahteraan melalui pengembalian saham yang tinggi. (Munzir *et al.*, 2023). Oleh karena itu, analisis profitabilitas memiliki pengaruh yang signifikan bagi investor. Untuk itu, emiten berupaya mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki guna mencapai target laba yang telah ditetapkan secara optimal (Mipo, 2022). Dalam penelitian ini profitabilitas diukur dengan *Return on Equity*. ROE merupakan rasio keuangan yang mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari ekuitas yang dimiliki oleh para pemegang saham. ROE yang tinggi menandakan bahwa emiten dapat mengelola modal yang diberikan oleh pemegang saham dengan sangat efisien, menghasilkan keuntungan yang baik. Sedangkan ROE yang rendah

mengindikasikan bahwa emiten kurang efisien dalam mengelola modal pemegang saham untuk menghasilkan laba.

Leverage merupakan penggunaan utang sebagai sumber pembiayaan. Utang dalam struktur modal menjadi faktor penting yang perlu dipertimbangkan oleh emiten. Secara umum, calon investor cenderung menghindari emiten dengan rasio *leverage* yang tinggi karena semakin besar rasio *leverage*, semakin besar pula risiko yang harus ditanggung, terutama jika emiten tidak mampu memenuhi kewajibannya tepat waktu (Hidayat *et al.*, 2021). Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh tingkat *leverage* yang dimiliki. Tujuan penggunaan *leverage* untuk menghasilkan laba yang lebih besar dari biaya aset dan sumber pembiayaan, sehingga meningkatkan laba bagi pemegang saham. Namun, *leverage* juga meningkatkan risiko keuntungan, *leverage* dapat mengurangi laba pemegang saham jika emiten tidak mampu menghasilkan laba melebihi biaya tetapnya.

Konsep *leverage* ini sangat penting bagi analisis keuangan, karena membantu mengevaluasi keseimbangan antara risiko dan potensi keuntungan dari berbagai keputusan keuangan (Novari & Lestari, 2016). Nadhilah *et al.*, (2022) *leverage* digunakan untuk mengukur sejauh mana emiten menanggung utang dalam mendanai aset-asetnya. *Debt to Equity Ratio* merupakan perbandingan antara utang jangka panjang dengan ekuitas, yang menunjukkan seberapa besar peran utang dalam mendanai operasional emiten. Rasio ini berfungsi untuk menilai efisiensi emiten dalam memenuhi kewajibannya menggunakan modal sendiri. Kenaikan DER menunjukkan bahwa emiten menggunakan lebih banyak utang dibandingkan

ekuitas. Semakin tinggi rasio utang, semakin besar pula beban yang harus ditanggung oleh emiten.

Kusuma *et al.*, (2023) bahwa kapitalisasi pasar berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian Sunaryo *et al.*, (2022) bahwa kapitalisasi pasar tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dalam hasil penelitian Nadhilah *et al.*, (2022) profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian Chalid *et al.*, (2022) bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut hasil penelitian Zurriah & Sembirin (2020) bahwa *leverage* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan hasil penelitian Hidayat (2019) bahwa *leverage* tidak terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut penelitian Hidayat *et al.*, (2021) bahwa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Adanya perbedaan dari hasil penelitian terdahulu, oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali dimana penelitian ini periode yang diteliti empat tahun yaitu 2020-2023. Berdasarkan fenomena dan perbedaan pada hasil penelitian sebelumnya, maka penelitian tersebut diteliti ulang dengan judul penelitian **“Pengaruh Kapitalisasi Pasar, Profitabilitas, dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan (Emiten Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2023)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, adapun rumusan masalah yang ingin peneliti teliti pada emiten properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023 yaitu :

1. Apakah kapitalisasi pasar berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan yang peneliti ingin capai, yaitu :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kapitalisasi pasar terhadap nilai perusahaan emiten properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan emiten properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan emiten properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat diantaranya :

1.4.1 Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi bidang keuangan dan manajemen keuangan. Hasil penelitian ini akan menambah referensi mengenai pengaruh kapitalisasi pasar, profitabilitas, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan. Selain itu, penelitian ini dapat memperkaya wawasan teoritis terkait hubungan antarvariabel tersebut, serta dapat dijadikan acuan bagi penelitian selanjutnya dalam bidang manajemen keuangan.

1.4.2 Manfaat Praktis:

1. Bagi Emiten

Emiten dapat membuat keputusan yang tepat mengenai strategi keuangan dan perbaikan operasional untuk meningkatkan nilai pasar. Emiten dapat mengembangkan strategi yang lebih baik dalam mengelola risiko keuangan dan membantu emiten menentukan keseimbangan antara utang dan ekuitas untuk mengalokasikan modal secara efisien.

2. Bagi Calon Investor

Membantu calon investor memilih emiten dengan kapitalisasi pasar, profitabilitas, dan *leverage* yang menguntungkan untuk menyeimbangkan risiko dan imbal hasil.

3. Bagi Mahasiswa

Mahasiswa dapat memahami lebih dalam tentang hubungan antara kapitalisasi pasar, profitabilitas, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan. Ini memberikan wawasan yang lebih jelas tentang bagaimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi keputusan investasi dan strategi emiten.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman dari proposal ini, sistematika penulisan akan diuraikan sebagai berikut ini:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai landasan teori yang menjadi acuan teori yang digunakan dalam menganalisis pada penelitian ini, yang dibahas secara rinci terdiri dari teori sinyal, nilai perusahaan, kapitalisasi pasar, profitabilitas, *leverage*, kerangka konseptual, dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai desain penelitian, populasi dan sample, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel dan skala pengukuran, serta metode analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai hasil dan pembahasan dari data yang telah diolah.

BAB V : PENUTUP

Bab ini mencakup tiga aspek yaitu penjelasan mengenai kesimpulan yang diperoleh dari hasil pengolahan dan analisis data, keterbatasan dalam penelitian ini, serta saran bagi penulis di masa mendatang.

