

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan dalam kegiatan bisnisnya memiliki tujuan untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan dalam setiap periodenya. Perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang, dalam jangka pendek perusahaan bertujuan untuk memaksimalkan laba perusahaan sementara tujuan jangka panjang perusahaan adalah dapat meningkatkan nilai perusahaan. Kenaikan nilai perusahaan dapat menggambarkan kesejahteraan pemilik perusahaan, sehingga pemilik perusahaan akan berupaya untuk bekerja lebih keras dengan menggunakan berbagai insentif untuk memaksimalkan nilai perusahaan dengan cara mendorong kinerja manajer. Peningkatan nilai perusahaan dapat dicapai melalui fungsi manajemen, dimana suatu keputusan yang diambil oleh pihak manajemen tentunya akan berdampak terhadap prospek perusahaan. Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham perusahaan. Harga saham merupakan persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat investor percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini tetapi juga prospek perusahaan di masa depan dengan adanya nilai perusahaan yang tinggi akan sehingga investor akan tertarik untuk menanamkan modal di perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi, dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa mendatang. (Burhanuddin, 2022).

Profitabilitas sebagai rasio keuangan yang menunjukkan tingkat imbalan atau perolehan (keuntungan) dibandingkan dengan penjualan. Semakin baik profitabilitas mengidentifikasi bahwa semakin baik kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan dan memanfaatkan sumber daya yang tersedia. (Hakim, 2021). Menurut (Burhanuddin, 2022) tingkat profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Laba yang semakin tinggi menandakan kinerja perusahaan semakin baik.

Likuiditas sebagai kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya yang segera jatuh tempo, terutama menggunakan aset yang dapat dengan cepat diubah menjadi kas tanpa mengorbankan nilai secara substansial. Mereka menekankan pentingnya manajemen kas dan aset likuid dalam menjaga stabilitas keuangan perusahaan. (Brigham dan Ehrhardt, 2021).

Gross revenue sebagai “kenaikan atau bertambahnya aset dan penurunan atau berkurangnya liabilitas perusahaan yang merupakan akibat dari aktivitas operasi atau pengadaan barang dan jasa kepada masyarakat atau konsumen pada khususnya. (Harnanto, 2019:102).

Ukuran perusahaan menunjukkan besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari tingkat penjualan, jumlah tenaga kerja atau jumlah aktiva yang dimiliki perusahaan tersebut. (Sang Ayu Made et al, 2021:95).

Pada era globalisasi dan persaingan bisnis yang semakin ketat, perusahaan di sektor *real estate and property* di Bursa Efek Indonesia (BEI) perlu memahami faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan mereka. Salah satu faktor kunci yang menjadi fokus perhatian adalah profitabilitas, likuiditas, *gross revenue*, dan ukuran perusahaan. Keempat faktor ini diyakini memiliki hubungan yang signifikan dalam menentukan nilai perusahaan di sektor ini.

Tabel 1.1 Fenomena Penelitian

Tahun	Kode Emiten	Harga Saham	Laba Bersih (Jutaan)	Total Asset (Jutaan)	Asset Lancar (Jutaan)	Hutang Lancar (Jutaan)	Pendapatan (Jutaan)
2019	BSDE	1,255	3,130,076	54,444,849	24,256,713	6,159,442	7,084,864
2020		1,225	486,258	60,862,927	28,364,288	11,965,625	6,180,589
2021		1,010	1,538,841	61,469,712	28,397,861	10,967,893	7,654,802
2022		920	2,656,886	64,999,403	29,586,676	11,332,854	10,235,480
2019	EMDE	224	(34,639)	2,143,944	1,513,885	381,033	165,190
2020		192	(56,618)	2,454,054	1,851,347	887,763	85,684
2021		166	1,034,202	3,728,639	1,488,508	1,001,240	173,511
2022		122	(68,275)	3,743,752	1,502,658	650,252	153,442
2019	GMTD	16,000	(70,116)	1,107,518	459,255	281,739	211,155
2020		17,950	(105,950)	987,323	466,606	335,120	171,579
2021		16,725	(27,376)	1,072,935	493,501	290,369	141,834
2022		14,500	8,988	1,160,940	497,831	366,956	322,369

Sumber : Data diolah, Penulis (2024)

PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatatkan kenaikan laba bersih yang signifikan pada periode 2021-2022, meningkat dari Rp 1,5 triliun menjadi Rp 2,6 triliun, yang mencerminkan kinerja keuangan positif. Total aset perusahaan juga tumbuh dari Rp 61,4 triliun pada 2021 menjadi Rp 64,9 triliun pada 2022, menunjukkan ekspansi dan pengelolaan aset yang baik. Meskipun demikian, harga saham BSDE justru mengalami penurunan, dari Rp 1.010 per lembar saham menjadi Rp 920 per lembar saham pada 2022, yang mencerminkan dinamika negatif di pasar saham dan memengaruhi persepsi investor terhadap prospek perusahaan.

Pada tahun 2022, PT Megapolitan Developments Tbk. (EMDE) mencatatkan peningkatan aset lancar menjadi Rp 1,5 triliun, dari Rp 1,4 triliun pada 2021, menunjukkan perbaikan likuiditas. Selain itu, utang lancar perusahaan turun Rp 350 miliar, dari Rp 1 triliun menjadi Rp 650 miliar, mencerminkan pengelolaan kewajiban yang lebih baik. Namun, harga saham EMDE mengalami penurunan, dari Rp 166 per lembar saham pada 2021 menjadi Rp 122 per lembar saham pada 2022, yang mencerminkan adanya perubahan sentimen pasar terhadap perusahaan.

Pada tahun 2022, PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk. (GMTD) mencatatkan pendapatan sebesar Rp 322 miliar, mengalami peningkatan signifikan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang tercatat hanya Rp 141 miliar, namun meskipun pendapatan perusahaan menunjukkan pertumbuhan yang positif, harga saham GMTD justru mengalami penurunan yang cukup tajam, yaitu turun menjadi Rp 14.500 per lembar saham dari sebelumnya Rp 16.500 per lembar saham pada tahun 2021, yang mencerminkan adanya dinamika pasar yang mempengaruhi persepsi investor terhadap prospek perusahaan.

Berdasarkan pemaparan diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat sebuah Judul Penelitian yaitu "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, *Gross Revenue* dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022".

1.2 Teori Pengaruh

1.2.1 Teori Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Zimmerman (2019), profitabilitas yang tinggi dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan. Pada tahun 2020, studi oleh Jones & Smith menunjukkan bahwa profitabilitas yang konsisten berkontribusi secara signifikan terhadap penilaian pasar terhadap nilai perusahaan real estate.

Damodaran (2020) profitabilitas mempengaruhi penilaian perusahaan melalui proyeksi arus kas dan penggunaan model diskonto dengan menguraikan cara menganalisis profitabilitas untuk menentukan nilai intrinsik perusahaan, dengan fokus pada metrik terbaru dan praktik terbaik dalam penilaian.

1.2.2 Teori Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan

Goyal dan Welch (2019) likuiditas perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan dengan fokus pada likuiditas pasar dan likuiditas internal. Mereka mengidentifikasi bahwa perusahaan dengan likuiditas tinggi sering kali memiliki

nilai pasar yang lebih tinggi karena mereka dapat dengan mudah memenuhi kewajiban keuangan dan menghadapi ketidakpastian pasar.

Gianfrate dan Silvio M. S. (2021) likuiditas sebagai komponen dari fleksibilitas finansial perusahaan. Mereka menunjukkan bahwa perusahaan dengan likuiditas tinggi memiliki fleksibilitas lebih besar dalam menghadapi peluang investasi dan risiko, yang pada gilirannya meningkatkan nilai perusahaan.

1.2.3 Teori Pengaruh *Gross Revenue* terhadap Nilai Perusahaan

Studi oleh Li et al. (2020) menegaskan bahwa pertumbuhan pendapatan kotor yang stabil atau meningkat dapat memberikan sinyal positif bagi investor tentang prospek pertumbuhan bisnis perusahaan *real estate*. Pada tahun 2021, riset oleh Brown & Green menunjukkan bahwa pendapatan kotor yang tinggi mempengaruhi daya tarik investasi di sektor properti komersial.

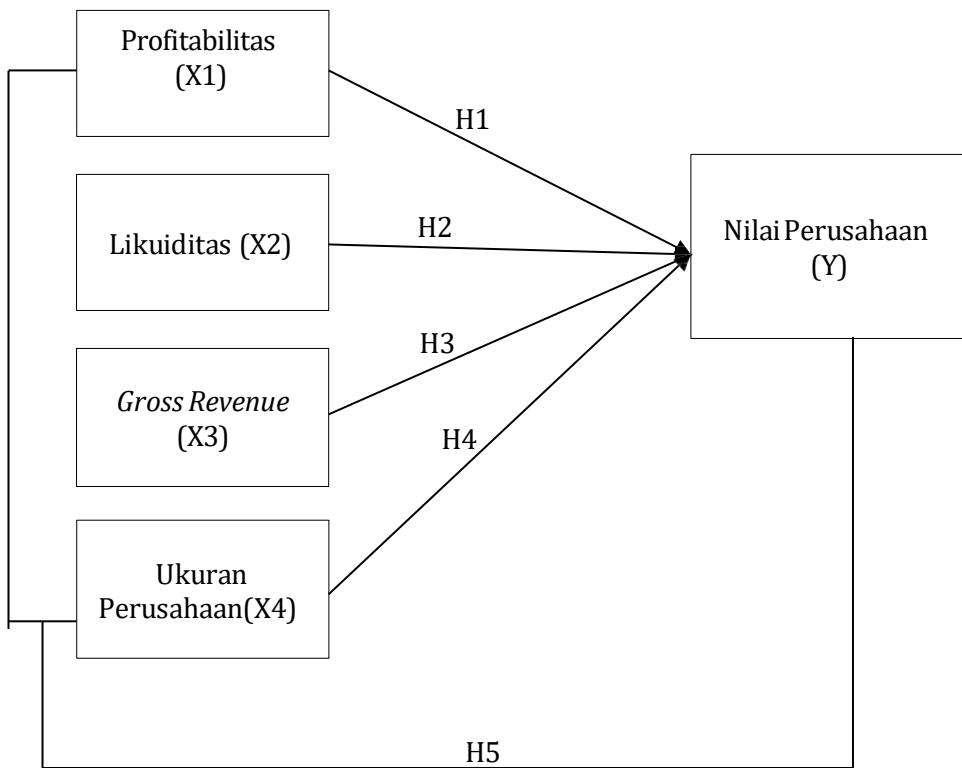
Liu dan Richard (2022) mempelajari hubungan antara pendapatan kotor dan penilaian perusahaan di pasar negara berkembang. Mereka menemukan bahwa pendapatan kotor yang meningkat dapat meningkatkan nilai perusahaan, terutama di pasar yang sedang berkembang, karena menunjukkan potensi pertumbuhan yang lebih tinggi dan daya tarik investor.

1.2.4 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Quigley & Rosenthal (2019) mencatat bahwa ukuran perusahaan memiliki dampak signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor *real estate*, dengan perusahaan besar cenderung memiliki akses yang lebih besar terhadap sumber daya dan pasar. Pada tahun 2023, penelitian oleh Chang & Wang menemukan bahwa ukuran perusahaan mempengaruhi kapasitas perusahaan untuk memanfaatkan skala ekonomi dalam proyek pengembangan properti.

Khan dan Ahmed (2021) meneliti bagaimana ukuran perusahaan berhubungan dengan nilai perusahaan di pasar negara berkembang, dengan penekanan pada peluang pertumbuhan. Mereka menemukan bahwa ukuran perusahaan berhubungan positif dengan nilai perusahaan, terutama di pasar yang sedang berkembang, karena perusahaan besar lebih mampu memanfaatkan peluang pertumbuhan dan beradaptasi dengan perubahan pasar.

1.3 Kerangka Konseptual



1.4 Hipotesis Penelitian

H1 : Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022

H2 : Likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022

H3 : Gross Revenue berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022

H4 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022

H5 : Profitabilitas, Likuiditas, Gross Revenue dan Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022