

## **BABI**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan lembaga resmi yang berperan sebagai fasilitator utama dalam perdagangan saham dan berbagai instrumen keuangan di Indonesia. BEI menyediakan sarana yang memungkinkan perusahaan untuk menawarkan sahamnya kepada publik serta memberikan akses bagi investor untuk melakukan transaksi secara aman, efisien, dan transparan. Melalui regulasi yang ketat dan penerapan prinsip keterbukaan informasi, BEI berfungsi sebagai pendorong utama pertumbuhan ekonomi nasional dengan menciptakan pasar modal yang sehat dan kompetitif. Bagi perusahaan, keberadaan BEI menjadi peluang strategis untuk memperoleh pendanaan dari masyarakat luas, sedangkan bagi investor, BEI menawarkan berbagai alternatif investasi yang sesuai dengan profil risiko dan tujuan finansial masing-masing.

Salah satu sektor penting yang terdaftar di BEI adalah sektor properti dan real estate, yang mencakup perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan, pengelolaan, dan penjualan properti, baik residensial maupun komersial. Sektor ini memiliki kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi karena mampu menciptakan lapangan kerja, meningkatkan aktivitas pembangunan infrastruktur, serta mendorong permintaan di sektor pendukung seperti konstruksi dan bahan bangunan. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian layak dan ruang usaha modern, sektor properti dan real estate menjadi salah satu sektor yang memiliki potensi pertumbuhan jangka panjang. Bagi investor, sektor ini menarik karena menawarkan peluang keuntungan dari apresiasi nilai aset dan pendapatan sewa, serta dapat berfungsi sebagai instrumen diversifikasi untuk mengurangi risiko investasi secara keseluruhan.

Namun demikian, nilai perusahaan dalam sektor ini sering kali berfluktuasi karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik internal maupun eksternal. Contohnya, PT Agung Podomoro Land Tbk mengalami penurunan laba bersih sebesar 22,93 persen pada tahun 2021, yang berdampak pada turunnya nilai perusahaan hingga 8,76 persen dibandingkan tahun sebelumnya. Fluktuasi tersebut mencerminkan bahwa nilai perusahaan tidak hanya dipengaruhi oleh kinerja keuangan semata, tetapi juga oleh faktor-faktor seperti kualitas audit, profitabilitas, efektivitas komite audit, dan tingkat likuiditas. Kualitas audit yang baik dapat meningkatkan kredibilitas laporan keuangan dan memperkuat kepercayaan investor terhadap manajemen perusahaan. Namun, kenyataannya masih terdapat perusahaan yang mengalami penurunan nilai meskipun telah diaudit oleh auditor independen bereputasi tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengaruh kualitas audit terhadap nilai perusahaan tidak selalu bersifat konsisten di seluruh industri dan periode waktu.

Profitabilitas merupakan indikator utama yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset dan modal yang dimilikinya. Rasio seperti Return on Assets (ROA) dan Return on Equity (ROE) sering digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan

mampu mengelola sumber dayanya secara efisien. Profitabilitas yang tinggi biasanya memberikan sinyal positif kepada investor tentang prospek bisnis yang baik, sehingga berpotensi meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan. Namun, dalam praktiknya, tidak semua perusahaan dengan tingkat profitabilitas tinggi mengalami peningkatan nilai pasar yang signifikan. Hal ini dapat disebabkan oleh faktor eksternal seperti ketidakstabilan ekonomi makro, perubahan kebijakan suku bunga, serta dinamika permintaan dan penawaran di sektor properti itu sendiri. Oleh karena itu, hubungan antara profitabilitas dan nilai perusahaan memerlukan kajian lebih lanjut agar dapat dipahami secara komprehensif.

Selain profitabilitas, komite audit juga memiliki peran penting dalam memperkuat tata kelola perusahaan (good corporate governance). Komite audit berfungsi untuk memastikan bahwa proses pelaporan keuangan dilakukan secara akurat, transparan, dan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Keberadaan komite audit yang aktif dan independen dapat membantu mengurangi potensi kecurangan (fraud) serta meningkatkan integritas laporan keuangan. Hal ini dapat memperkuat kepercayaan investor terhadap perusahaan, yang pada akhirnya berdampak positif pada peningkatan nilai perusahaan. Namun, efektivitas komite audit bergantung pada sejumlah faktor, seperti independensi anggotanya, keahlian yang dimiliki, serta frekuensi dan kualitas rapat yang dilakukan. Oleh karena itu, tidak semua komite audit memberikan dampak yang sama terhadap nilai perusahaan, sehingga penelitian lebih lanjut diperlukan untuk mengidentifikasi kondisi di mana komite audit dapat berfungsi secara optimal.

Likuiditas juga merupakan faktor krusial dalam menilai stabilitas keuangan perusahaan. Likuiditas yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya tanpa mengalami kesulitan keuangan. Hal ini memberikan sinyal positif bagi investor dan kreditur bahwa perusahaan memiliki manajemen keuangan yang sehat. Namun, di sisi lain, tingkat likuiditas yang terlalu tinggi dapat menandakan adanya aset lancar yang tidak dimanfaatkan secara produktif, yang berpotensi menurunkan efisiensi dan profitabilitas perusahaan. Oleh karena itu, keseimbangan antara likuiditas dan profitabilitas menjadi kunci penting bagi perusahaan untuk menjaga nilai perusahaannya di mata investor.

Sejumlah penelitian terdahulu memperkuat pentingnya keempat faktor tersebut dalam memengaruhi nilai perusahaan. Vanesha et al. (2023) menemukan bahwa profitabilitas, struktur modal, dan komite audit memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Geovanno et al. (2023) menegaskan bahwa kualitas audit juga memberikan dampak yang signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan Kurbi dan Wicaksono (2022) menyimpulkan bahwa likuiditas berperan penting dalam menentukan nilai perusahaan. Berdasarkan temuan-temuan tersebut, penelitian ini berupaya memperdalam analisis mengenai bagaimana kualitas audit, profitabilitas, komite audit, dan likuiditas secara simultan maupun parsial memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam pengembangan ilmu manajemen keuangan dan akuntansi, sekaligus memberikan manfaat praktis bagi manajemen perusahaan, investor, dan regulator pasar modal. Dengan memahami faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai perusahaan, diharapkan perusahaan dapat menyusun

strategi yang lebih efektif dalam meningkatkan kinerja keuangan dan daya saingnya di pasar modal Indonesia.

Dengan demikian, berdasarkan pada uraian latar belakang yang ada di atas membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian berjudul: “**Pengaruh Kualitas Audit, Profitabilitas, Komite Audit, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024.**”

## **1.2 Kajian Teori**

### **1.2.1 Teori Pengaruh Kualitas Audit terhadap Nilai Perusahaan**

Kualitas audit merupakan elemen penting yang dapat memengaruhi persepsi pasar terhadap nilai suatu perusahaan. Audit yang dilakukan dengan kualitas tinggi akan meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan kredibilitas laporan keuangan. Perusahaan yang diaudit oleh auditor independen dengan reputasi baik cenderung memperoleh kepercayaan lebih besar dari investor dan pihak eksternal lainnya. Hal ini disebabkan karena laporan keuangan yang diaudit secara profesional diyakini bebas dari kesalahan material serta sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku (Sucipto et al., 2024). Kualitas audit yang baik juga berperan dalam menekan praktik manajemen laba dan memperkuat pengawasan terhadap aktivitas keuangan perusahaan. Dengan demikian, meningkatnya kualitas audit dapat memperkuat kepercayaan investor terhadap integritas informasi keuangan perusahaan, yang pada akhirnya berdampak positif terhadap harga saham dan nilai perusahaan secara keseluruhan (Titiksari, 2021).

### **1.2.2 Teori Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan**

Profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset dan modal yang dimiliki. Tingkat profitabilitas yang tinggi menandakan efisiensi operasional dan potensi pertumbuhan yang baik, sehingga memberikan sinyal positif bagi investor dan pemegang saham (Hermansyah, 2024). Dalam teori keuangan, profitabilitas memiliki hubungan erat dengan nilai perusahaan karena laba yang diperoleh dapat digunakan untuk ekspansi usaha, pembayaran dividen, maupun pelunasan utang. Ketiga aspek tersebut memberikan kontribusi langsung terhadap peningkatan nilai perusahaan. Oleh karena itu, semakin tinggi tingkat profitabilitas, semakin besar pula daya tarik perusahaan di mata investor dan semakin tinggi pula nilai pasarnya (Kusuma dan Wijaya, 2023).

### **1.2.3 Teori Pengaruh Komite Audit terhadap Nilai Perusahaan**

Komite audit berperan penting dalam memperkuat penerapan tata kelola perusahaan (corporate governance) dengan memastikan bahwa laporan keuangan disusun sesuai dengan standar akuntansi dan peraturan yang berlaku. Keberadaan komite audit yang efektif mampu meminimalkan risiko terjadinya kecurangan, meningkatkan transparansi informasi keuangan, serta memperkuat sistem pengawasan terhadap aktivitas manajemen perusahaan (Wiratma et al., 2022). Selain itu, komite audit yang menjalankan fungsinya dengan baik dapat meningkatkan

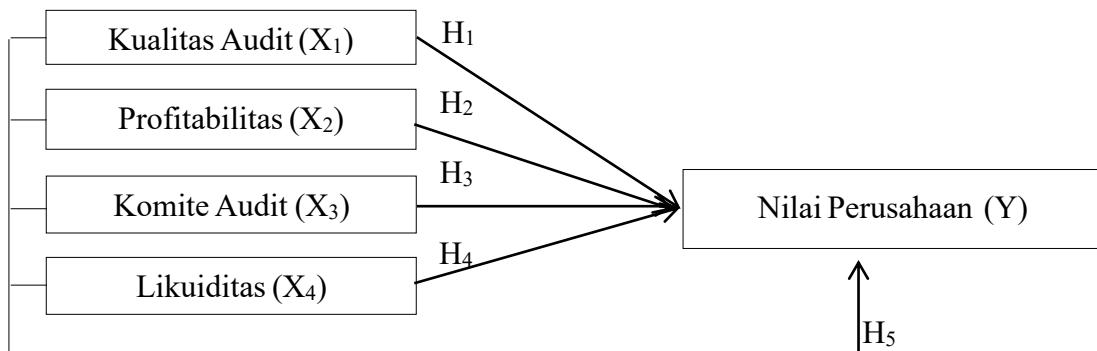
kepercayaan investor karena menunjukkan bahwa perusahaan memiliki mekanisme pengendalian internal yang solid. Dengan demikian, perusahaan dengan komite audit yang efektif umumnya memiliki nilai perusahaan yang lebih tinggi, sebab investor dan pemegang saham merasa lebih yakin bahwa kepentingan mereka terlindungi dan risiko terkait pelaporan keuangan dapat diminimalisasi (Wicaksana, 2024).

#### 1.2.4 Teori Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan

Likuiditas menggambarkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya tepat waktu. Tingkat likuiditas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki aset lancar yang memadai untuk menutupi utang jangka pendek, sehingga memberikan sinyal positif bagi investor dan kreditur mengenai stabilitas keuangannya (Hutabarat, 2023). Dalam perspektif teori keuangan, likuiditas yang berada pada tingkat optimal dapat meningkatkan nilai perusahaan karena menurunkan risiko gagal bayar serta mencerminkan manajemen kas yang efisien. Namun, apabila likuiditas terlalu tinggi, hal tersebut bisa mengindikasikan bahwa perusahaan tidak memanfaatkan asetnya secara produktif, sehingga potensi keuntungan menjadi berkurang. Oleh karena itu, menjaga keseimbangan likuiditas menjadi hal yang penting agar perusahaan dapat memaksimalkan nilai bagi pemegang saham sekaligus mempertahankan kinerja keuangan yang sehat (Mahendra et al., 2024).

### 1.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu bentuk kerangka berpikir yang dapat digunakan sebagai pendekatan dalam memecahkan masalah. Biasanya kerangka penelitian ini menggunakan pendekatan ilmiah dan memperlihatkan hubungan antar variabel dalam proses analisisnya. Berikut ini merupakan model kerangka konseptual yang akan digunakan:



Gambar 1.2. Kerangka Konseptual

### 1.4 Hipotesis

Hipotesis dari penelitian ini yaitu:

- H<sub>1</sub>: Kualitas Audit berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024.

- H<sub>2</sub>: Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024.
- H<sub>3</sub>: Komite Audit berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024.
- H<sub>4</sub>: Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024.
- H<sub>5</sub>: Kualitas Audit, Profitabilitas, Komite Audit, dan Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2024.