

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di perkembangan saat ini setiap industri bersaing untuk mengoptimalkan nilai perusahaan, begitu juga dengan industri Properti dan Real Estate. Industri Properti dan Real Estate merupakan salah satu sektor penting dalam perekonomian Indonesia. Industri ini merupakan salah satu indikator pertumbuhan ekonomi karena memberikan kontribusi terhadap produk domestik bruto (PDB) dan menyerap banyak tenaga kerja. Perusahaan Properti dan Real Estate juga dianggap sebagai bisnis yang menguntungkan di masa depan. Pasalnya, seiring berjalannya waktu, permintaan terhadap perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan lain sebagainya. Manusia terus meningkat seiring pertambahan jumlah penduduk, sehingga menarik minat para investor untuk menanamkan dananya di bidang Properti dan Real Estate. Hal tersebut tentu akan menjadi salah satu ketertarikan bagi para investor untuk menanamkan modal mereka pada perusahaan subsektor Properti dan Real Estate, oleh karena itu perusahaan harus bersaing untuk menarik perhatian para investor, salah satunya dengan nilai perusahaan yang baik, dengan nilai perusahaan yang baik perusahaan memiliki keunggulan untuk menjadi pilihan para investor dalam menanamkan modal mereka.

Nilai perusahaan merupakan kemampuan suatu perusahaan yang tercermin dari harga saham perusahaan yang disajikan dalam bentuk penawaran serta permintaan pasar modal yang akan menjadi penilaian masyarakat dalam terhadap kinerja perusahaan. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan (Sudana, dalam Dhani dan Utama, 2017). Nilai perusahaan yang

tinggi menunjukkan keadaan suatu perusahaan dan akan menarik minat investor untuk mengalokasikan dana mereka pada perusahaan tersebut.

Tabel 1. 1 PBV Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024

No	Nama Perusahaan	PBV							
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	ASRI	0,54	1,56	0,55	0,43	0,90	1,19	1,14	0,43
2	BIPP	0,57	0,70	0,94	1,11	0,10	0,68	0,54	0,24
3	BSDE	1,14	0,74	0,97	0,11	0,98	1,14	0,68	0,38
4	CTRA	1,04	0,87	0,79	1,04	0,10	1,24	0,57	0,22
5	DART	0,81	0,33	0,60	0,10	0,94	0,64	1,37	0,32
6	DILD	0,24	1,08	0,65	0,90	0,76	0,92	1,18	0,88
7	DUTI	0,92	0,10	0,52	0,10	0,61	0,79	1,47	0,76
8	ELTY	0,85	1,28	0,81	1,25	2,11	0,95	0,98	0,76
9	EMDE	1,45	0,94	1,13	0,69	0,89	0,80	0,57	0,64
10	FMII	0,82	0,14	0,40	1,18	0,55	0,20	0,59	0,47
11	GMTD	0,58	1,10	0,58	0,58	1,24	1,03	1,14	0,28
12	GPRA	1,00	0,70	1,28	1,36	1,08	0,96	1,55	1,17
13	INPP	0,90	2,52	1,10	0,65	1,00	0,42	0,94	0,69
14	JRPT	1,23	0,63	1,16	1,07	0,68	1,64	1,39	1,08
15	KIJA	0,26	0,10	0,25	1,06	0,87	0,47	0,86	0,10
16	LPKR	0,36	0,63	0,43	1,09	1,00	0,21	0,54	0,25
17	LPLI	1,22	0,54	0,86	1,05	0,51	0,81	0,48	1,47
18	MMLP	1,42	1,44	1,03	0,75	1,41	0,64	1,20	0,41

19	MTLA	0,84	1,18	0,72	1,47	1,53	1,02	1,54	0,79
20	MTSM	1,45	1,24	0,79	1,45	1,17	0,51	1,08	0,53
21	NIRO	1,24	0,25	0,47	1,10	0,67	0,94	0,45	0,62
22	OMRE	1,39	1,03	0,63	1,56	0,88	1,27	1,10	1,70
23	PLIN	0,71	0,43	0,10	0,36	0,40	0,75	0,56	0,88
24	PUDP	1,51	0,89	0,58	1,33	0,80	0,54	1,38	0,55
25	PWON	1,43	1,48	0,95	0,94	0,70	0,81	0,67	0,10
26	RBMS	1,18	1,21	0,75	0,46	1,41	0,91	0,98	0,14
27	RDTX	0,30	1,24	1,08	0,52	0,66	1,33	0,94	0,28
28	RODA	0,84	0,43	1,27	1,73	1,12	0,99	1,78	0,75
29	SMDM	0,43	0,86	1,34	1,23	0,45	1,17	0,84	0,20
30	SMRA	0,70	0,62	1,27	0,72	0,80	0,61	1,54	0,73
31	TARA	0,97	1,09	0,44	1,12	0,61	0,61	0,48	0,86

Sumber: www.idx.co.id (Data diolah, 2025)

Dari tabel diatas dapat diketahui terdapat 64% data nilai perusahaan yang bernilai <1 pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024, dengan penjelasan sebagai berikut.

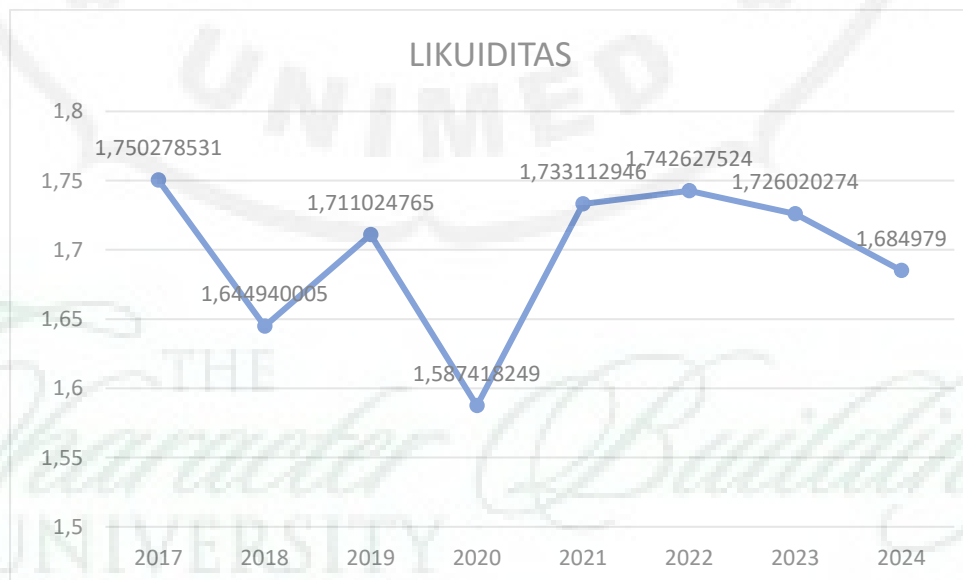
Tabel 1. 2 Jumlah PBV <1 Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate

Kode Etimen Perusahaan	PBV <1	Kode Etimen Perusahaan	PBV <1
ASRI	5	BIPP	7
BSDE	6	CTRA	5
DART	7	DILD	6
DUTI	7	ELTY	5
EMDE	6	FMII	7
GMTD	4	GPRA	2

INPP	5	JRPT	2
KIJA	7	LPKR	6
LPLI	5	MMLP	3
MTLA	3	MTSM	3
NIRO	6	OMRE	2
PLIN	8	PUDP	5
PWON	6	RBMS	5
RDTX	5	RODA	4
SMDM	5	SMRA	6
TARA	6		

Hal ini menunjukkan bahwa banyak perusahaan diperdagangkan dibawah nilai bukunya, yang dapat mengindikasi potensi masalah fundamental dalam perusahaan tersebut. Berikut *Likuiditas* pada entitas bisnis SubSektor Properti dan Real Estate periode 2017-2024.

Gambar 1. 1 Grafik likuiditas perusahaan subsektor Properti dan Real Estate 2017-2024

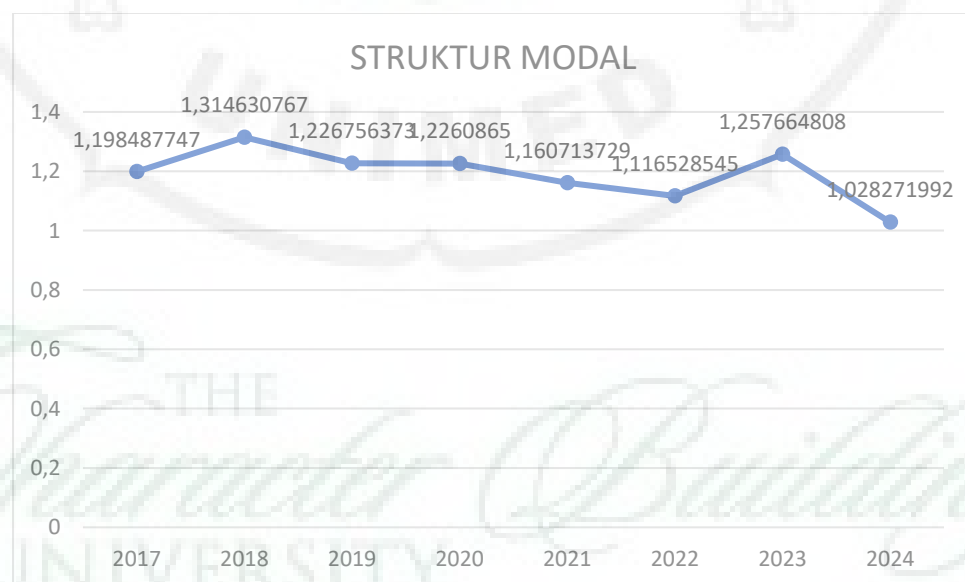


Gambar 1.1 menunjukkan kondisi *likuiditas* perusahaan dalam subsektor Properti dan Real Estate dari tahun 2017-2024. Gambar 1.1 menunjukkan peningkatan *likuiditas* entitas bisnis selama periode tersebut. *Likuiditas* adalah

kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar. Peningkatan *likuiditas* menunjukkan bahwa perusahaan semakin mampu memenuhi kewajiban finansial secara efektif. *Likuiditas* merupakan indikator penting bagi investor karena menunjukkan seberapa cepat perusahaan dapat mengubah aset menjadi uang tunai untuk membayar utang. Perusahaan dengan *likuiditas* tinggi dianggap lebih sehat dan lebih aman bagi investor, karena mereka dapat dengan mudah memenuhi kewajiban finansial mereka.

Struktur modal adalah instrument penting bagi perusahaan serta sebagai keseimbangan antara hutang jangka panjang dan ekuitas untuk membiayai investasi. Perusahaan dengan tingkat pengembangan usahah yang baik dalam jangka akan memberikan keuntungan yang besar kepada investor. Hanya perusahaan sehat yang berhutang dan menanggung resiko yang besar. Struktur modal yang tinggi diinterpretasikan sebagai sinyal baik oleh investor dan calon investor sehingga banyak yang menanamkan modal.

Gambar 1. 2 Struktur Modal Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024



Gambar 1.2 menunjukkan kondisi struktur modal perusahaan dalam Subsektor Properti dan Real Estate untuk periode 2017-2024 menunjukkan bahwa perusahaan memiliki struktur modal yang seimbang dan stabil selama periode

2017-2024, ini menjadi tanda bahwa perusahaan memiliki strategi pengembangan usaha yang baik. Struktur Modal yang sehat memungkinkan perusahaan untuk mengembangkan proyek-proyek baru. Struktur Modal yang sehat dilihat positif oleh para investor, dan calon investor. Hal ini karena struktur modal yang sehat menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola resiko keuangan dengan baik, sehingga meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan dana mereka terhadap perusahaan.

Hal tersebut mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan yang kurang baik dalam penggunaan kas sehingga memiliki kas yang berlebih yang membuat *likuiditas* perusahaan tersebut meningkat dan hal ini akan memicu perbedaan pendapat antara pihak manajemen dan pihak pemilik tentang kebutuhan perusahaan. Selain itu dari penjelasan diatas mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut memiliki kinerja keuangan yang kurang baik dalam hal struktur modal.

Peningkatan nilai perusahaan tidak terlepas dari kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan yang baik akan meningkatkan minat investor untuk melakukan investasi yang pada akhirnya meningkatkan permintaan akan saham perusahaan dan meningkatkan nilai perusahaan. Likuiditas merupakan aspek penting yang dipertimbangkan investor untuk menilai seberapa cepat aset perusahaan dapat dikonversi menjadi uang tunai (Yovita, 2024). Salah satu rasio yang dapat digunakan dalam menilai likuiditas adalah *Current Ratio* (CR) yaitu suatu rasio untuk menilai kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Menurut penelitian yang dilakukan Zoidan et al. (2022) mengatakan *likuiditas* dapat mempengaruhi pertumbuhan laba. Jika jumlah keseluruhan aset lancar perusahaan tinggi dapat mengindikasikan bagaimana perusahaan tersebut memiliki kemampuan yang tinggi untuk pemenuhan utang jangka pendeknya, maka perusahaan tersebut mengalami peningkatan pertumbuhan laba yang semakin tinggi. Tingginya nilai *likuiditas* yang dimiliki perusahaan, akan memberikan kemampuan perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya semakin besar, hal ini dikarenakan jumlah dana yang tersedia dapat meningkatkan pertumbuhan laba perusahaan (Pinontoan & Yuniati, 2022) dari pertumbuhan yang

meningkat tersebut akan ikut meningkatkan nilai perusahaan. Apabila *likuiditas* rendah, maka dapat disimpulkan bahwa perusahaan kurang modal untuk membayar hutang dengan kata lain perusahaan tidak mampu memiliki kemampuan untuk membayar hutang jangka pendek. Apabila *likuiditas* meningkat, maka perusahaan mampu mengatasi kewajiban jangka pendeknya dengan baik (Nike, 2021). Hal ini akan direspon positif oleh investor dan akan mengakibatkan harga saham naik dan akan meningkatkan nilai perusahaan.

Dapat disimpulkan bahwa menurut *Signalling Theory*, *likuiditas* (X1) yang meningkat, akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Lalu menurut *Trade-Off Theory* jika Struktur modal (X2) meningkat dengan mempertimbangkan antara manfaat dan pengorbanannya, akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Seperti penelitian terkait variabel *likuiditas* dan struktur modal yang telah dilakukan oleh Esther dan Hwihanus (2024). Dalam penelitian tersebut menunjukkan bahwa *likuiditas* berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan, dan penelitian yang dilakukan oleh Wahyu (2023) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Temuan ini searah dengan penelitian yang dilakukan oleh Nike dan M.Irsad (2021) yang menyatakan bahwa *likuiditas* berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan. Di sisi lain penelitian yang dilakukan oleh Femelia et al (2021) menyatakan bahwa *likuiditas* berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sementara peneliti Nike dan M.Irsan (2021) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan.

Dari beberapa bukti empiris yang telah ditunjukkan, maka pengaruh *likuiditas* dan struktur modal masih inkonklusif. Kerancuan dari pengaruh *likuiditas* dan struktur modal mengindikasikan diperlukan pengembangan model dengan mempertimbangkan faktor-faktor lain atau faktor kontijensi dari pengaruh *likuiditas* dan struktur modal terhadap nilai perusahaan dalam bentuk mediasi atau moderasi. Dalam penelitian ini, pertumbuhan laba digunakan sebagai mediasi.

Sesuai dengan latar belakang tersebut serta temuan atas penelitian-penelitian sebelumnya yang mempunyai hasil berbeda penulis tertarik untuk meneliti terkait **“Pengaruh *Likuiditas* dan Struktur Modal Terhadap Nilai**

Perusahaan dengan Pertumbuhan Laba sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2024”

1.2 Identifikasi Masalah

Dari pemaparan latar belakang dalam penelitian ini maka ditarik identifikasi masalah didalam penelitian ini:

1. Terlihat 64% perusahaan property dan real estate memiliki nilai perusahaan dengan PBV <1 selama periode 2017-2024, hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan menghadapi kesulitan keuangan. Dengan begitu, hasil ini akan menjadi sinyal negative terhadap investor maupun kreditur untuk menanamkan modalnya.
2. Terdapat *empirical gap* yang dimana pada penelitian oleh Esther dan Hwihanus (2024). Dalam penelitian tersebut menunjukkan bahwa *likuiditas* berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan, dan penelitian yang dilakukan oleh Wahyu (2023) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Di sisi lain penelitian yang dilakukan oleh Femelia et al (2021) menyatakan bahwa *likuiditas* berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sementara peneliti Nike dan M.Irsan (2021) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar penelitian terarah dan tidak meluas, maka penulis membatasi masalah pengaruh *Likuiditas* dan Struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan pertumbuhan laba sebagai variable intervening pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024. *Likuiditas* dalam penelitian ini diukur dengan *Current Ratio* (CR), Struktur Modal diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), dan pertumbuhan laba diukur dengan Rasio Pertumbuhan Laba, serta nilai perusahaan diukur dengan *Price to Book Value* (PBV).

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh *likuiditas* terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2024?
2. Apakah terdapat pengaruh struktur modal terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2024?
3. Apakah terdapat pengaruh *likuiditas* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2024?
4. Apakah terdapat pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2024?
5. Apakah terdapat pengaruh pertumbuhan laba terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2024?
6. Apakah pertumbuhan laba mampu memediasi pengaruh *likuiditas* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2024?
7. Apakah pertumbuhan laba mampu memediasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2024?

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variable independent, dependent dan juga variable intervening yang meliputi:

1. Bertujuan untuk mengetahui apakah *likuiditas* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024.
2. Bertujuan untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024.
3. Bertujuan untuk mengetahui apakah pertumbuhan laba berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024.
4. Bertujuan untuk mengetahui apakah *likuiditas* berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024.
5. Bertujuan untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024.
6. Bertujuan untuk mengetahui apakah *likuiditas* berpengaruh terhadap nilai perusahaan melalui pertumbuhan laba pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024.
7. Bertujuan untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan melalui pertumbuhan laba pada perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2017-2024.

1.6 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukan nya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak, antara lain:

1. Penulis

Sebagai sarana dalam mengembangkan cara berpikir kritis dan menjadi sarana dalam meningkatkan kemampuan dalam menganalisis atau mengidentifikasi, serta penyediaan solusi suatu permasalahan terkhusus

dibidang manajemen keuangan dalam menganalisis pengaruh *likuiditas* dan struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan pertumbuhan laba sebagai *variable intervening*.

2. Manajemen Perusahaan

Memberikan informasi sebagai masukan kepada perusahaan terkhusus pada manajer keuangan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam meningkatkan nilai perusahaan.

3. Investor

Sebagai bahan pertimbangan bai calon investor dalam mengambil keputusan dalam memilih perusahaan yang tepat dalam melakukan investasi.

4. Akademisi

Sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi para akademisi dalam bidang manajemen keuangan terkhusus tentang *likuiditas*, struktur modal, pertumbuhan laba, dan nilai perusahaan.

5. Pembaca dan pihak-pihak lainnya

Dengan penelitian ini penulis berharap dapat membantu para pembaca dalam memahami dan menjadi sumber informasi yang bermanfaat, seta menjadi referensi dalam pengembangan penelitian untuk kedepannya. Serta dapat bermanfaat bagi pihak-pihak lain yang membutuhkan informasi atau menjadi pedoman dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan nilai perusahaan.