

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Penelitian

Dalam perkembangan dunia usaha, perusahaan harus mampu unggul dan bertahan dalam dunia bisnis yang berkembang pesat dengan persaingan yang ketat. Hal tersebut dapat terlihat dari jumlah perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia yang kian terus meningkat. Untuk tetap bersaing dan bertahan dalam persaingan bisnis, perusahaan harus terus meningkatkan kinerja perusahaannya. Nilai perusahaan dapat digunakan untuk menunjukkan kinerja perusahaan, karena nilai tersebut dapat digunakan sebagai interpretasi yang menunjukkan kemampuan sebuah perusahaan. Dalam kasus ini, nilai tersebut menunjukkan seberapa baik perusahaan mengelola sumber daya yang ada.

Perusahaan yang telah *go public* akan memberikan kesempatan kepada pihak eksternal untuk ikut serta dalam kepemilikan perusahaan tersebut. Dengan menjual produk saham ke pasar modal dapat meningkatkan keuntungan perusahaan dan memberikan keuntungan lebih banyak kepada investor. Salah satu cara untuk menarik investor untuk reinvestasi di perusahaan adalah dengan melakukan optimalisasi nilai perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh harga saham yang terus meningkat sehingga memaksimalkan nilai perusahaan biasanya berarti memaksimalkan harga saham.

Memaksimalkan kesejahteraan pemilik atau para pemegang saham menjadi satu di antara tujuan perusahaan yang telah *go public* dengan cara meningkatkan

nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap kinerja perusahaan. Nilai perusahaan akan mencerminkan kondisi kinerja perusahaan melalui harga saham (Harmono, 2016). Jika harga saham meningkat, maka nilai perusahaan juga akan ikut meningkat, sehingga akan meningkatkan keuntungan yang diperoleh pemegang saham yang dapat dilihat dari tingginya nilai *return* bagi pemegang saham. Dengan demikian, penting bagi perusahaan untuk selalu memperhitungkan dampak dalam pengambilan keputusan terhadap nilai atau harga sahamnya.

Nilai perusahaan merupakan nilai yang dibayarkan oleh calon investor ketika perusahaan akan dijual atau dilikuidasi. Investor akan melihat suatu perusahaan berdasarkan seberapa tinggi rendahnya atau bagaimana nilai perusahaan akan mempengaruhi kesejahteraan pemegang saham suatu perusahaan. Nilai perusahaan menjadi tolak ukur pencapaian kinerja suatu perusahaan yang tidak hanya dapat digambarkan dengan harga saham suatu perusahaan saja. Mengukur tingginya nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dapat menggunakan metode *Price to Book Value* (PBV). Perusahaan yang tumbuh dengan kondisi yang bagus memiliki nilai PBV lebih dari 1, artinya harga saham lebih besar dari nilai buku perusahaan. Semakin tinggi PBV, pasar akan lebih percaya terhadap perusahaan tersebut.

Penting bagi perusahaan untuk mempertimbangkan kinerja keuangannya sebagai ukuran keberhasilannya dalam pengambilan keputusan investor, karena nilai perusahaan sangat dipengaruhi oleh naik turunnya harga saham. Dengan kata

lain, nilai perusahaan sangat penting karena nilai yang tinggi menunjukkan kinerja yang baik dan prospek kerja yang baik di masa depan.

Harmono (2016) menyatakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu likuiditas karena mencerminkan ukuran manajemen yang dilihat dari seberapa baik manajemen dapat mengelola kinerja yang dibiayai dari utang lancar dan kas perusahaan. Menurut Kasmir (2014) mengemukakan bahwa likuiditas merupakan gambaran rasio yang mampu menunjukkan seberapa likuid suatu perusahaan dan mampu membayar utang yang segera jatuh tempo. Jika perusahaan dapat membayar utangnya pada tanggal jatuh tempo, maka dapat dikatakan perusahaan likuid, tetapi jika tidak, maka perusahaan tersebut memiliki masalah keuangan dan berisiko kebangkrutan. Semakin tinggi nilai likuiditas suatu perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan mengelola aset dan utang dengan baik. Salah satu cara untuk mengetahui likuiditas perusahaan adalah dengan menggunakan *Current Ratio* (Rasio Lancar), yang berarti membandingkan utang lancar dan aset lancar. Perusahaan dikatakan baik ketika memiliki aset lancar lebih besar dibandingkan dengan kewajibannya.

Untuk menilai seberapa besar pengaruh utang perusahaan terhadap pengelolaan aset menjadi salah satu tujuan penggunaan rasio solvabilitas sehingga dapat diketahui besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan asetnya (Kasmir, 2019). Rasio solvabilitas atau *leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya jika perusahaan tersebut dilikuidasi. Dalam arti luas, rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk membayar semua

kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang, dalam kasus pembubaran perusahaan. Semakin tinggi nilai rasio solvabilitas maka semakin tinggi pula risiko kerugian yang akan dihadapi, namun memiliki kesempatan dalam mendapatkan laba yang besar. Rasio ini pula berhubungan dengan pemilihan sumber dana baik pembiayaan dengan utang atau modal sendiri. Solvabilitas diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang membandingkan total kewajiban dengan total ekuitasnya. Semakin rendah nilai rasio maka semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajibannya.

Profitabilitas menjadi salah satu rasio yang sering digunakan oleh investor. Profitabilitas ini adalah rasio yang bertujuan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam jangka waktu tertentu. Menurut Harmono (2016) menyatakan bahwa rasio ini juga dapat menunjukkan seberapa efektif dan efisien manajemen mengelola kegiatan operasionalnya. Efektivitas yang dimaksud dapat diukur dengan melihat laba dari investasi dan penjualan perusahaan. Profitabilitas menunjukkan prospek dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, profitabilitas perusahaan akan selalu menjadi perhatian perusahaan karena keamanan kelangsungan hidup perusahaan akan meningkat seiring dengan tingkat profitabilitasnya. Profitabilitas diproksikan dengan *Return on Equity* (ROE) yang merupakan perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan total ekuitas. Semakin tinggi nilai ROE maka semakin baik bagi suatu perusahaan. Pada kaitannya dengan teori sinyal, maka sudah seharusnya pergerakan profitabilitas akan searah dengan pergerakan harga saham suatu perusahaan.

Namun pada kenyataannya, sulit bagi perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Untuk pengoptimalan nilai perusahaan tersebut, perusahaan harus memperhatikan beberapa faktor baik faktor internal maupun eksternal. Dimana faktor internal tersebut berupa kinerja keuangan. Sedangkan faktor eksternal dapat berupa kurs (nilai tukar).

Nilai tukar memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap kondisi perusahaan properti dan *real estate*. Nilai tukar menunjukkan perbandingan mata uang suatu negara dengan negara yang lainnya (Sukirno, 2014). Investor yang berinvestasi diperlukan mempunyai pemahaman pada kurs mata uang terhadap valuta asing karena kurs valuta asing mempengaruhi jumlah biaya yang dikeluarkan atau pendapatan yang diterima perusahaan. Nilai tukar merupakan harga standar atau normal dari mata uang suatu negara. Nilai tukar ini akan menjadi dasar bagi investor atau pemegang saham dalam membuat keputusan berinvestasi.

Menurut Sari et al., (2020) nilai kurs yang berfluktuasi akan berpengaruh secara langsung terhadap harga saham perusahaan. Maka ketika kurs mengalami penurunan (depresiasi), investasi terhadap perusahaan akan menurun sehingga menyebabkan *return* saham juga menurun karena keuntungan yang diperoleh berkurang. Pada akhirnya akan memengaruhi nilai perusahaan. Nilai tukar yang juga berfluktuasi mengakibatkan pendapatan perusahaan berubah, baik terhadap laba atau kinerja perusahaan, dan berakibat pada perubahan harga saham hingga akhirnya akan berdampak pada nilai perusahaan (Pertiwi & Hidayat, 2020).

Pelemahan rupiah ini akan berimplikasi pada banyak hal, terutama yakni semakin besarnya beban perusahaan yang banyak mengimpor bahan baku. Apabila nilai rupiah terdepresiasi, maka impor juga mengalami kenaikan (Priyono dan Chandra, 2016:123). Maka pelemahan tersebut juga dapat menurunkan daya saing antar perusahaan karena nilai jual otomatis akan lebih mahal, yang kemudian akan berdampak pada jumlah penjualan dan keuntungan perusahaan. Ketika kurs mengalami depresiasi perusahaan akan dirugikan karena nilai kurs melemah mengakibatkan adanya selisih rugi. Dampak dari fluktuasi nilai tukar juga bisa berpengaruh positif atau negatif pada beberapa perusahaan tertentu, terutama bagi perusahaan yang mempunyai beban utang mata uang asing. Emiten dengan utang besar dalam satuan dolar dan beban-beban yang dibayarkan dengan satuan dolar akibat dampak negatif pelemahan rupiah. Tercatat bahwa pergerakan rupiah dapat memengaruhi perusahaan dalam berbagai bidang.



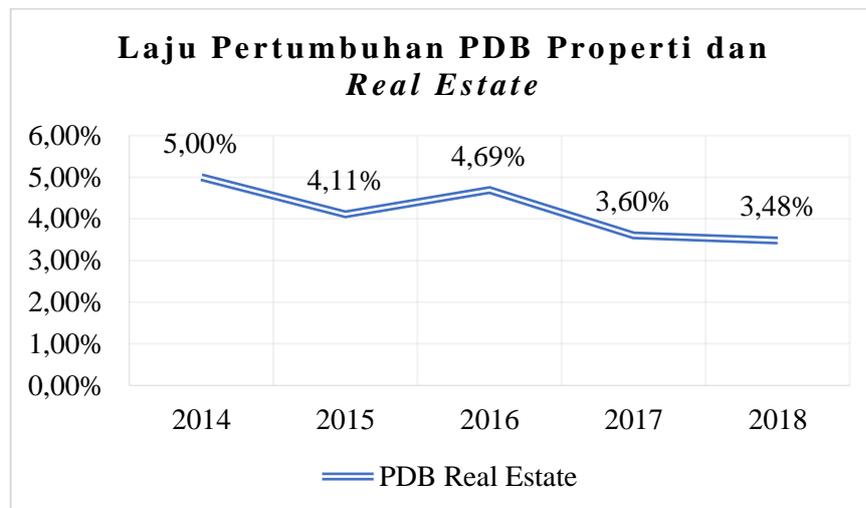
Sumber: [www.tradingview.com](http://www.tradingview.com)

**Gambar 1.1**

### **Pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan**

Berdasarkan gambar 1.1 bahwa Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) telah mengalami fluktuasi pada tahun 2017-2022. Pada tahun 2018, IHGS jatuh 2,54%. Pada tahun 2019 berhasil tetap tumbuh 1,70% meski rendah dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2020 masa pandemi, IHGS anjlok 5,09%. Namun berhasil bangkit pada tahun berikutnya sebesar 10,08%. Hal ini disebabkan oleh kombinasi dari beberapa alasan, salah satunya adalah pandemi COVID-19 yang memiliki dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi dunia, termasuk kontraksi ekonomi Indonesia. Begitu pun dengan perusahaan properti dan *real estate* yang merupakan salah satu pendukung pembangunan infrastruktur dan mempunyai peran penting dalam perekonomian negara.

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sektor ini menjadi salah satu industri berskala besar yang mampu menyokong banyak tenaga kerja. Kini sektor perusahaan properti dan *real estate* tersebut telah menjadi pilihan para investor dalam menanamkan modalnya. Para investor menilai jika berinvestasi pada perusahaan dalam sektor properti dan *real estate* menjadi investasi jangka panjang yang cukup menjanjikan.



Sumber: BPS (data diolah)

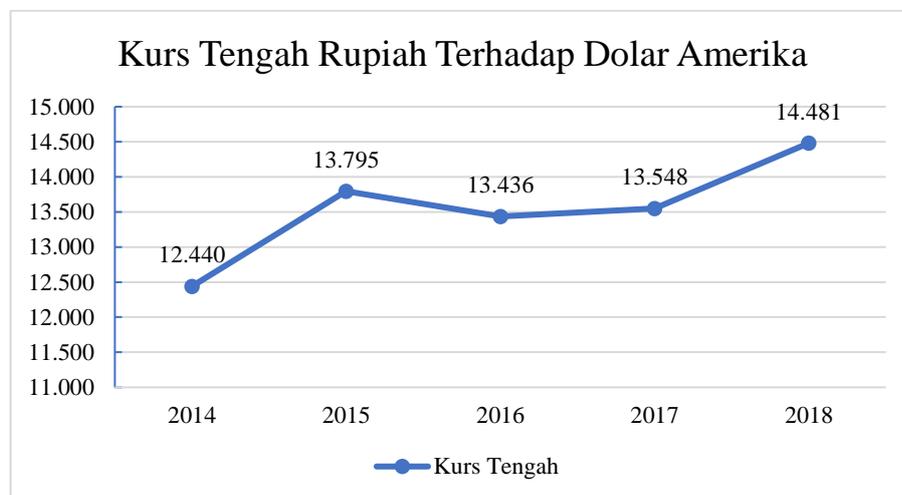
**Gambar 1.2**

### **Laju Pertumbuhan PDB Sektor Properti dan Real Estate**

Mengutip data dari (BPS) dalam Laporan Perekonomian Indonesia bahwa kontribusi sektor properti dan *real estate terhadap* pertumbuhan PDB masih relatif kecil. Berdasarkan laju pertumbuhan kontribusi sektor properti dan *real estate* disajikan pada gambar 1.2, pada tahun 2015 mengalami penurunan sebesar 0,89 persen. Kemudian di tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 0,56 persen. Namun ditahun-tahun berikutnya kontribusinya terhadap PDB mengalami penurunan yaitu di tahun 2017-2018 masing-masing sebesar 1,60 persen dan 0,12 persen. Rata-rata kontribusi sektor properti dan *real estate* terhadap pertumbuhan PDB periode 2015-2018 hanya sebesar 3,97%. Pada periode ini mengalami perlambatan dengan periode akselerasi pertumbuhan ekonomi moderat Perlambatan tersebut dapat mempengaruhi daya beli masyarakat dan keputusan investor untuk melakukan investasi di sektor properti dan *real estate*.

Dilansir CNN Indonesia ([www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com)) kinerja perusahaan properti sepanjang 2016 belum dikatakan membaik dari pencapaian di tahun 2015.

Pasalnya, mayoritas dari emiten properti terbesar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami penurunan laba bersih. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) menjadi emiten dengan penurunan laba bersih paling signifikan. Tercatat, laba bersih perusahaan anjlok 63,55% dari 855,18 miliar rupiah menjadi 311,66 miliar rupiah. Selanjutnya, turunnya laba bersih PT Ciputra Development Tbk. (CTRA) yang tembus 30%. Sepanjang tahun 2016, perusahaan turun 32,41% dari sebelumnya yang mencapai 1,28 triliun rupiah. Sementara itu, PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) mengalami penurunan laba bersih sebesar 15,96 %. Namun terdapat dua perusahaan properti terbesar yang mampu meningkatkan kinerja laba bersihnya. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mampu meningkatkan laba bersihnya sebesar 32,53%. Kemudian, PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) laba bersih meningkat 34,81%.



Sumber : BPS (data diolah penulis)

**Gambar 1.3**

### Kurs Tengah Terhadap Dolar Amerika

Pada gambar 1.3 diatas selama rentang waktu 2014-2018 nilai tukar terhadap dolar Amerika selalu berfluktuasi. Pada tahun 2015 kurs tengah

mengalami depresiasi yang cukup tajam yaitu sebesar 1.355 rupiah atau anjlok 10,9 persen dari tahun sebelumnya. Di tahun 2016 membaik sebesar 359 rupiah atau 2,6 persen. Namun pada tahun 2017 dan 2018 nilai tukar kembali mengalami depresiasi kembali masing-masing sebesar 112 rupiah 0,83 persen dan 933 rupiah atau 6,9 persen. Dilansir dari CNN ([www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com)) bahwa akibat penurunan nilai tukar rupiah, pengembang kawasan industri PT Jababeka Tbk (KIJA) mengalami penurunan laba bersih sebesar 81,36 persen hingga September 2015 menjadi Rp 71 miliar.

Fenomena yang telah dipaparkan diatas menunjukkan bagaimana kinerja perusahaan dan harga saham dapat memengaruhi nilai perusahaan. Harga saham menunjukkan nilai pasar sebuah perusahaan berdasarkan penawaran dan permintaan investor yang membeli dan menjual sahamnya. Sebaliknya, laba digunakan sebagai indikator keberhasilan perusahaan dalam pengambilan keputusan. Begitu juga jika terjadi selisih kurs yang akan mempengaruhi perbedaan pendapatan dan beban suatu perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya Damayanti dan Darmayanti (2022); Pertiwi dan Hidayat (2020); Syamsuddin et al. (2021) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut hasil penelitian Hendayana dan Riyanti (2020); Santania dan Jonnardi (2020); menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Bahkan menurut penelitian Aldi et al. (2020); Lumentut dan Mangantar (2019); menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian yang berhubungan dengan solvabilitas seperti dari Hendayana dan Riyanti (2020); Aldi et al. (2020); Syamsuddin et al. (2021) menyatakan bahwa solvabilitas/*leverage* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan Santania dan Jonnardi (2020) menunjukkan bahwa solvabilitas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian yang berhubungan dengan profitabilitas dari Sari dan Riswan (2022); Pujiati dan Hadiani (2020); Prasitadewi dan Putra (2020); (Syamsuddin et al., 2021) menyatakan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut penelitian Anggraini dan Hidayat (2021) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Tetapi menurut hasil penelitian Lumentut dan Mangantar (2019) profitabilitas tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pertimbangan atas pemilihan kurs sebagai variabel moderasi juga didukung dengan penelitian-penelitian terdahulu seperti Socharjoto et al. (2021) yang menyatakan bahwa DER dengan kurs sebagai variabel moderasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Siswanto et al. (2021) menyatakan nilai tukar mampu memoderasi *leverage* dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Azizah et al. (2023); Setiawanta et al. (2020) peran moderasi nilai tukar tidak terlihat pada determinan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Tetapi bertentangan dengan hasil dari Erniwati (2020) bahwa kurs mampu memperkuat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan yang telah diuraikan atas fenomena dan juga inkonsistensi dari beberapa penelitian terdahulu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Kurs sebagai Variabel Moderasi (Survei pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2022)”**.

### **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dipaparkan bahwa identifikasi masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kondisi Kinerja Keuangan, Nilai Perusahaan, dan Kurs pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022.
2. Bagaimana pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022.
3. Bagaimana peran Kurs dalam memoderasi pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan identifikasi permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui:

1. Kondisi Kinerja keuangan, Nilai Perusahaan, dan Kurs pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022.

2. Pengaruh kinerja keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022.
3. Peran Kurs dalam memoderasi pengaruh kinerja keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022.

#### **1.4. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk pihak-pihak yang berkepentingan. Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1.4.1. Kegunaan Teoritis**

Dilihat secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan pemikiran yang menambah pengetahuan Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Kurs sebagai Variabel Moderasi (Survei pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2017-2022).

##### **1.4.2. Kegunaan Praktis**

###### **a. Bagi Pembaca**

Diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan informasi, pengetahuan, dan masukan serta dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk peneliti berikutnya khususnya dalam membahas topik kinerja keuangan dan bagaimana hal itu memengaruhi nilai perusahaan serta peran kurs yang memengaruhi efek tersebut.

b. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat berfungsi sebagai referensi dan masukan bagi perusahaan yang diteliti. Ini berkaitan dengan angka rasio likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas yang bertujuan untuk mengukur kemampuan sebuah organisasi untuk menghasilkan keuntungan. Selain itu, perusahaan juga dapat mempelajari bagaimana peran kurs memengaruhi likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas terhadap nilai saham perusahaan dengan tujuan untuk meningkatkan nilai mereka.

c. Bagi Investor

Diharapkan penelitian ini dapat membantu para investor dalam mengambil keputusan dalam berinvestasi saham perusahaan di sektor properti dan *real estate* berdasarkan analisis likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas serta pengaruh faktor eksternal yaitu kurs.

## **1.5. Lokasi dan Waktu Penelitian**

### **1.5.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian telah dilakukan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2022. Adapun data yang digunakan diperoleh dari Bursa Efek Indonesia dengan alamat *website* [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan *website* perusahaan yang bersangkutan.

### **1.5.2 Waktu Penelitian**

Penelitian telah dilakukan terhitung mulai dari bulan Agustus 2023 sampai dengan Juni 2024. Untuk lebih jelasnya, peneliti menyajikan waktu penelitian pada lampiran 1.