

**SKRIPSI**

**PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE DAN  
LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA  
EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020**



**DIAJUKAN OLEH:**

**NAMA : FENDY GANI**

**NPM : 125180354**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT GUNA  
MENCAPI GELAR SARJANA EKONOMI**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**JAKARTA**

**2021**

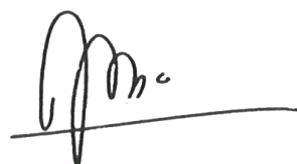
**UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
JAKARTA**

**HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI**

NAMA : FENDY GANI  
NPM : 125180354  
PROGRAM JURUSAN : S1 / AKUNTANSI  
KONSENTRASI : AKUNTANSI KEUANGAN MENENGAH  
JUDUL SKRIPSI : PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020

Jakarta, 8 Desember 2021

Pembimbing,



(Jonnardi Drs., Ak., M.M., BAP., Dr.)

## **HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**FAKULTAS EKONOMI & BISNIS**

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

### **TANDA PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : FENDY GANI

NIM : 125180354

PROGRAM STUDI : S1 / AKUNTANSI

### **JUDUL SKRIPSI**

PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN LIKUIDITAS TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA

EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020

Telah diuji pada sidang Skripsi pada rabu, 12 Januari 2022 dan dinyatakan lulus dengan majelis penguji terdiri dari:

1. Ketua : Herlin Tundjung Setijaningsih Dr. S.E., Ak., M.Si, CA.
2. Anggota : Merry Susanti S.E., M.Si, Ak, CA.

Jakarta,

Pembimbing,



Jonnardi Drs., Ak., M.M., BAP., Dr.

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
JAKARTA**

**PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN LIKUIDITAS  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020**

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini menggunakan populasi perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020. Sampel yang diambil yaitu sebesar 38 perusahaan dan teknik pengolahan data menggunakan program eviews 10. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa profitabilitas dengan proksi *net profit margin* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, *leverage* dengan proksi *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, dan likuiditas dengan proksi rasio lancar berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Nilai Perusahaan

**ABSTRACT**

*The purpose of this study is to determine the effect of profitability, leverage, and liquidity on firm value. The population is property & real estate company which is listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2016-2020. using 38 companies as the sample, this research uses eviews 10 program to process the data. The results is stated that profitability with net profit margin as the proxy has a significant positive effect on firm value, leverage with Debt to Equity Ratio has a significant positive effect on firm value, and liquidity with current ratio has a negative effect but not significant.*

*Keywords:* Profitability, Leverage, Liquidity, Firm Value

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala berkat dan rahmatnya, saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020”. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat lulus gelar sarjana akuntansi di Universitas Tarumanagara Jakarta. Tentunya penulis masih menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik tanpa adanya bimbingan dan bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Jonnardi S.E., MM., CPA., CA. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan tenaga dan waktunya untuk memberikan saran dan motivasi kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Sawidji Widioatmodjo, S.E., M.M., MBA. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di fakultas ekonomi Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Ronnie Resdianto Masman S.E., M.A., M.M. selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara yang telah memberikan kesempatan untuk menyusun skripsi ini.
4. Bapak Hendro Lukman, S.E., M.M., Ak., CPMA., CA., CPA (Aust.) selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara yang telah memberikan kesempatan untuk menyusun skripsi ini.
5. Ibu Elsa Imelda, S.E., Ak.M.Si., CA. selaku Kepala Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara yang telah memberikan peluang kepada penulis untuk Menyusun skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan staf Pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara yang telah memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama proses perkuliahan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.

7. Orang tua serta keluarga penulis yang senantiasa memberikan doa, dukungan, serta kasih kepada penulis.
8. Teman kuliah yaitu Antonius Surya, Kezia Dayu, Monica Tasha, Idelia Fulvia, dan Renaldy Kurniawan.
9. Teman sepembimbing skripsi yaitu Gabriella Jane, Veren, Rita, dan Milagianti
10. Seluruh pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis yang telah membantu kelancaran proses penyusunan skripsi ini.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan oleh keterbatasan pengetahuan, waktu, dan biaya yang dimiliki penulis. Penulis sangat menerima masukan dari berbagai pihak dalam hal penelitian ini. Akhir kata, penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 8 Desember 2021

Penulis,



(Fendy Gani)

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I <u>PENDAHULUAN</u> .....	1
A. PERMASALAHAN .....	1
1. Latar Belakang Penelitian .....	1
2. Identifikasi Masalah.....	7
3. Batasan Masalah .....	8
4. Rumusan Masalah.....	8
B. TUJUAN DAN MANFAAT .....	9
1. Tujuan Penelitian .....	9
2. Manfaat .....	9
BAB II <u>LANDASAN TEORI</u> .....	10
A. GAMBARAN UMUM TEORI .....	10
1. Agency Theory (Teori Keagenan) .....	10
2. Signaling Theory (Teori Sinyal) .....	11
B. DEFINISI KONSEPTUAL VARIABEL .....	12
1. Nilai Perusahaan .....	12
2. Profitabilitas.....	13
3. <i>Leverage</i> .....	14
4. Likuiditas .....	15
C. KAITAN ANTARA VARIABEL-VARIABEL .....	15
1. Kaitan antara Profitabilitas dengan Nilai Perusahaan.....	15

2. Kaitan antara <i>Leverage</i> dengan Nilai Perusahaan .....	16
3. Kaitan antara Likuiditas dengan Nilai Perusahaan .....	17
D. PENELITIAN YANG RELEVAN.....	18
E. HIPOTESIS PENELITIAN .....	21
1. Profitabilitas dan Nilai Perusahaan .....	21
2. <i>Leverage</i> dan Nilai Perusahaan.....	22
3. Likuiditas dan Nilai Perusahaan .....	22
F. KERANGKA PEMIKIRAN.....	23
BAB III METODE PENELITIAN .....	24
A. DESAIN PENELITIAN .....	24
B. POPULASI, TEKNIK PEMILIHAN SAMPEL, DAN UKURAN SAMPEL ....	24
C. OPERASIONALISASI VARIABEL DAN INSTRUMEN .....	25
1. Variabel Dependen.....	25
2. Variabel Independen .....	25
D. ANALISIS DATA.....	27
1. Statistik Deskriptif .....	27
2. Estimasi Model Data Panel .....	27
3. Uji Kelayakan Model .....	28
E. ASUMSI ANALISIS DATA.....	30
1. Analisis Regresi Linear Berganda .....	30
2. Uji Statistik F .....	30
3. Uji Statistik T.....	31
4. Koefisien Determinasi .....	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	33
A. DESKRIPSI SUBJEK PENELITIAN .....	33
B. DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN .....	35
C. HASIL UJI ASUMSI ANALISIS DATA .....	37
1. Estimasi Model Data Panel .....	37
D. HASIL ANALISIS DATA .....	40
1. Analisis Regresi Linear Berganda .....	40
2. Uji Simultan (Uji F) .....	44

3. Uji Parsial (Uji t).....	45
4. Uji Koefisien Determinasi .....	46
E. UJI ASUMSI KLASIK.....	47
1. Uji Multikolinearitas.....	47
2. Uji Normalitas.....	48
F. PEMBAHASAN.....	49
1. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	51
2. Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan.....	52
3. Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan .....	54
BAB V PENUTUP .....	56
A. KESIMPULAN .....	56
B. KETERBATASAN DAN SARAN .....	60
1. Keterbatasan.....	60
2. Saran .....	61
DAFTAR PUSTAKA.....	62
LAMPIRAN .....	68
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	79
HASIL TURNITIN.....	80
SURAT PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT .....	81

## **DAFTAR TABEL**

	Halaman
Tabel 2.1 : Ringkasan Penelitian yang Relevan .....	18
Tabel 3.1 : Ringkasan Operasionalisasi Variabel.....	26
Tabel 4.1 : Daftar Kode dan Nama Perusahaan Sampel.....	32
Tabel 4.2 : Hasil Uji Statistik Deskriptif .....	35
Tabel 4.3 : Uji Likelihood ( <i>Chow test</i> ).....	38
Tabel 4.4 : Uji <i>Hausman</i> .....	39
Tabel 4.5 : Uji <i>Langrange Multiplier</i> .....	40
Tabel 4.6 : Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda .....	41
Tabel 4.7 : Uji Simultan (Uji F) .....	44
Tabel 4.8 : Uji Parsial (Uji T).....	46
Tabel 4.9 : Hasil Uji Koefisien Determinasi .....	47
Tabel 4.10 : Hasil Uji Multikolinearitas .....	48
Tabel 4.11 : Hasil Uji Normalitas.....	49
Tabel 4.12 : Uji Hipotesis .....	50

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 : <i>Panic Selling</i> Pada Bursa Saham Indonesia Tahun 2020 .....	2
Gambar 1.2 : Ringkasan Operasionalisasi Variabel .....	6
Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran .....	23

## **DAFTAR LAMPIRAN**

	Halaman
Lampiran 1 : Data Hasil Perhitungan Variabel Penelitian .....	68
Lampiran 2 : Hasil <i>Output Software Eviews 10</i> .....	73
Lampiran 3 : Daftar Riwayat Hidup .....	79
Lampiran 4 : Hasil Turnitin .....	80

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. PERMASALAHAN

##### 1. Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan ekonomi yang dinamis menjadi tantangan bagi para manajer keuangan dalam mengelola keuangan perusahaan. Terhitung 31 desember 2020 banyak perusahaan yang mengalami penurunan penjualan yang diakibatkan oleh ketidakpastian situasi ekonomi ditengah pandemi *covid-19* yang melanda diseluruh dunia. Dengan tingkat penyebaran virus yang dibilang cepat, maka diperlukan upaya untuk membatasi kontak fisik manusia seperti pembelajaran secara daring, bekerja dari rumah atau *work from home*, dan menutup atau membatasi jumlah pengunjung di berbagai pusat perbelanjaan dan tempat makan. Pembatasan kontak fisik atau *physical distancing* membuat perekonomian negara menjadi melemah. Akibat ketidakpastian kondisi pandemi ini, masyarakat lebih cenderung untuk menyimpan uang dibanding belanja hal-hal diluar kebutuhan primer.

Ditengah kondisi ekonomi yang tidak pasti, masyarakat cenderung untuk menyimpan uang dibandingkan dengan membelanjakannya. PHK yang dapat terjadi sewaktu-waktu membuat masyarakat lebih cenderung untuk membelanjakan uangnya hanya untuk kebutuhan yang penting saja. Akibat menurunnya perputaran uang yang beredar, banyak usaha yang mengalami penurunan pendapatan secara drastis karena intensitas kegiatan jual beli menjadi menurun. Apabila dibiarkan berlarut-larut, maka akan timbul terjadinya krisis ekonomi. Pemerintah harus cepat tanggap dalam hal ini melalui berbagai kebijakan seperti penurunan suku bunga dan subsidi pajak. Penurunan suku bunga membuat sejumlah orang memindahkan uang tabungannya ketempat lain seperti saham yang dapat langsung memberikan dampak kepada masyarakat. Subsidi pajak juga

diharapkan dapat membantu meningkatkan daya beli masyarakat karena pajak yang tersubsidi dapat dialokasikan untuk belanja kebutuhan mereka.

Gagalnya mempertahankan kinerja menjadi kekhawatiran bagi para investor. Sejak kasus pertama *covid-19* diumumkan, terjadi *panic selling* di Bursa Efek Indonesia (BEI) terhitung sejak 3 maret 2020 sampai 26 maret 2020. Dampak dari *panic selling* yaitu Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) anjlok sebesar 31% dalam 3 minggu. Tanpa perlu menunggu laporan kuartal 2 rilis, investor sudah dapat memperkirakan bahwa disejumlah perusahaan, pendapatan akan menurun dan mengambil tindakan untuk menjual saham diperusahaannya yang dirasa akan membukukan kinerja buruk. Akibatnya nilai jual perusahaan yang diukur menggunakan *price to book value* menjadi menurun.

Gambar 1.1 *Panic Selling* Pada Bursa Saham Indonesia Tahun 2020



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

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang umumnya sering dihubungkan dengan harga saham (Sujoko dan Soebiantoro, 2007). Menurut Sartono (2010) nilai perusahaan adalah harga jual perusahaan sebagai suatu bisnis atau *profit organization* yang sedang beroperasi. Perusahaan yang berhasil mencatatkan kinerja yang bagus dan meningkat dari periode sebelumnya maka akan memunculkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya diperusahaan tersebut (Riyadi, 2018). Investor membentuk nilai perusahaan yang tinggi ataupun rendah dengan cara membeli atau menjual saham perusahaan tersebut. Alasan peneliti melakukan penelitian tentang

nilai perusahaan karena nilai perusahaan dapat mencerminkan kemakmuran pemegang saham inti atau pemilik suatu perusahaan dan dapat mencerminkan kinerja baik perusahaan.

Terdapat dua rumus yang dapat mencerminkan harga saham murah yaitu *Price to Book Value* (PBV) dan *Price to Earning Ratio* (PER). PBV membandingkan harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Rumus ini melihat seberapa besar harga jual ekuitas perusahaan di pasar saham. Sedangkan PER membandingkan harga saham dengan laba per lembar saham. Rumus ini melihat bagaimana harga perusahaan jika dibandingkan dengan laba yang dihasilkannya. Kedua rumus diatas hanya dapat melihat kondisi harga saham perusahaan. tentunya dilakukan lebih lanjut untuk mengetahui kondisi perusahaan tersebut. Penilaian suatu harga saham sangat subjektif dan penentuan mahal atau murah sangat bergantung pada seberapa risiko yang siap ditanggung investor. Semakin rendah nilai perusahaan maka semakin tinggi tingkat risiko yang akan diterima. Alasan peneliti menggunakan PBV adalah karena peneliti ingin melihat berapa harga ekuitas perusahaan di pasar saham.

Sebelum melakukan pembelian saham, investor melakukan beberapa penilaian atau analisa terhadap laporan keuangan perusahaan yang akan diinvestasikannya. Kajian atau analisa yang dilakukan yaitu analisis vertikal (*common size*) dan analisis horizontal (*trend*). Analisis vertikal atau *common size* disusun dengan jalan menghitung tiap-tiap rekening dalam laporan laba-rugi dan neraca menjadi proporsi dari total penjualan (untuk laporan laba-rugi) atau dari total aktiva (untuk neraca) (M Mamduh Hanafi & Halim, 2016). Analisis vertikal dapat melihat bagaimana tingkat efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba. Adapun contoh analisis rasio secara vertikal yaitu *net profit margin*, *gross profit margin*, *operating profit margin*, dan lainnya. Menurut Harahap (2009), analisis perbandingan adalah analisis laporan keuangan yang dilakukan dengan cara menyajikan laporan keuangan secara horizontal dan membandingkan antara satu dengan yang lain, dengan menunjukkan

informasi keuangan atau data lainnya baik dalam rupiah atau dalam unit. Analisis perbandingan ini dapat melihat bagaimana perubahan pos-pos akun dalam laporan keuangan dari tahun ke tahun. Kedua jenis analisis ini yaitu vertikal dan horizontal dapat dilakukan secara bersamaan sehingga efisiensi dapat diukur, dinilai, dan dibandingkan dari tahun ke tahun. Diharapkan penggabungan kedua cara ini dapat membantu investor menilai kondisi perusahaan sehingga dapat ditentukan apakah nilai perusahaan sudah tinggi atau belum secara subjektif. Menurut Hery (2018) pengukuran kinerja keuangan merupakan salah satu usaha formal untuk mengevaluasi efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam menghasilkan laba dan posisi kas tertentu. Disamping efektivitas dan efisiensi, pengukuran perusahaan dalam penggunaan hutang juga perlu dievaluasi dan dibandingkan dengan kinerja perusahaan supaya tidak terjadi gagal bayar hutang perusahaan dikemudian hari seperti pada contoh kasus PKPU PT Kota Satu Properti Tbk (SATU) pada 3 juli 2020 yang digugat PKPU oleh 8 kreditur dengan total hutang mencapai Rp88,84 miliar karena *debt to equity ratio* yang mencapai 2,04x. SATU juga dapat dikatakan gagal dalam mengelola kinerja keuangannya yang berbuntut pada rugi bersih sebesar 75% dari penjualan. Akibat pengelolaan kinerja yang tidak efektif dan efisien, nilai perusahaan turun dari 1,21x pada akhir tahun 2019 menjadi 0,70x pada tahun July 2020.

Berdasarkan contoh kasus diatas, peneliti menduga bahwa profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas memiliki kontribusi terhadap perubahan nilai perusahaan. Peneliti akan menjelaskan secara singkat bagaimana hubungan profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas menjadi tolak ukur hasil kerja manajer atau direksi dalam mengelola sumber daya perusahaan. Profitabilitas mengukur bagaimana tingkat perusahaan menggunakan sumber daya untuk menghasilkan suatu produk dan menghasilkan laba. Profitabilitas memiliki pengaruh yang cukup signifikan terhadap pembentukan nilai perusahaan

karena hal pertama yang dilihat investor dalam melakukan analisa laporan keuangan adalah melalui profitnya. Dalam penelitian ini profitabilitas akan diukur menggunakan *net profit margin*. Proksi ini dapat menjelaskan bagaimana hasil total kinerja direksi dan manajemen dalam menjalankan dan mengelola perusahaan

*Leverage* merupakan penggunaan aset oleh perusahaan yang menimbulkan biaya tetap (dalam penelitian ini, *leverage* difokuskan pada *financial leverage*). Penggunaan *leverage* untuk menggantikan penggunaan ekuitas dalam menunjang operasional bisnis dapat meningkatkan nilai perusahaan karena dalam rumus *price to book value*, ekuitas diposisikan sebagai penyebut sehingga apabila ekuitas semakin sedikit digunakan maka nilai perusahaan akan semakin meningkat. Peneliti menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) dalam mengukur tingkat *leverage* perusahaan karena untuk mengetahui berapa tingkat penggunaan hutang jika dibandingkan dengan ekuitas.

Likuiditas dapat mengukur tingkat efisien penggunaan aset lancar jika dibandingkan dengan hutang lancar. Semakin kecil likuiditas perusahaan maka semakin efisien perusahaan dalam menggunakan aset lancar. Tetapi semakin kecil likuiditas semakin besar risiko keuangan perusahaan. Peneliti menggunakan rasio lancar untuk mengukur tingkat likuiditas perusahaan karena rasio lancar dapat melihat seluruh total aset lancar.

Beberapa peneliti pendahulu sudah mengatakan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas. Penelitian menurut Meivinia (2019) mengatakan bahwa likuiditas dan *debt to equity ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian menurut Nengsih (2020) mengatakan bahwa profitabilitas dan likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Peneliti akan menggunakan populasi perusahaan sektor properti di Bursa efek Indonesia. Industry properti memiliki rata-rata pertumbuhan sebesar 5 persen setiap tahunnya akan tetapi, CEO *Indonesia Property*

Watch (IPW) Advisory Group Ali Tranghanda mengatakan bahwa penjualan pada industri properti telah anjlok sebesar 60% jika dibandingkan dengan 2019 (Budhiman, 2020). Beberapa perusahaan properti yang mengalami penyusutan adalah PT. Agung Semesta Sejahtera Tbk (TARA). Nilai perusahaan TARA mengalami penurunan yang cukup signifikan dari 6.27x sampai 0.48x. penurunan. Summarecon Agung Tbk. (SMRA) juga mencatatkan penurunan pada nilai perusahaannya dari 2.34x menjadi 1.24x. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) juga mencatatkan penurunan pada nilai perusahaan sebesar 46% sepanjang tahun 2016-2020 dari 1.39x menjadi 0.75x.

Anjloknya industry properti menjadi masalah tersendiri bagi investor properti. Jika ditinjau dari gambar 1.2, PBV perusahaan properti menyusut sebesar 43% dari tahun 2016 yaitu sebesar 1,56x menjadi 0,84x di tahun 2020. Oleh karena itu penulis memilih sektor properti untuk membantu investor dalam menentukan faktor-faktor yang membuat nilai perusahaan properti menjadi menurun. Peneliti akan menguji profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan di sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

Gambar 1.2 *Price to Book Value* Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI



Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan diatas maka peneliti mengambil judul “PENGARUH PROFITABILITAS,

## LIKUIDITAS, DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2016-2020.”

### 2. Identifikasi Masalah

Penelitian mengenai nilai perusahaan telah banyak dilakukan oleh para peneliti pendahulu. Hasil penelitian menyebutkan bahwa terdapat inkonsistensi pada hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Wahyu & Mahfud (2018) profitabilitas memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap nilai perusahaan karena profitabilitas yang besar dapat memengaruhi minat investor untuk berinvestasi di perusahaan tersebut. Akan tetapi berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Lestari & Armayah (2016) menyatakan bahwa profitabilitas yang diukur menggunakan *net profit margin* memberukan hasil yang signifikan dan negatif terhadap nilai perusahaan. Menurut Lestari & Armayah (2016) tingkat profitabilitas yang tinggi dapat membuat harga jual tidak dapat bersaing dengan kompetitornya.

Peneliti Winarto (2015) menyatakan bahwa *leverage* memberikan pengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan menyatakan bahwa hal ini tidak sejalan dengan teori *static trade-off*. Hal ini juga didukung oleh Tauke et al. (2017) yang menyatakan bahwa selama perusahaan dapat menyeimbangkan antara hutang dengan ekuitas, dampak dari muncul dari hutang tidak akan menjadi masalah. Akan tetapi, Haryadi (2016) mengatakan bahwa tingkat hutang yang tinggi dapat menyebabkan munculnya biaya keagenan, biaya kebangkrutan, dan beban bunga yang semakin besar. Semakin besar biaya kebangkrutan semakin besar pula tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh pemegang saham.

Penelitian yang dilakukan oleh Utami & Welas (2019) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan karena likuiditas yang tinggi menandakan bahwa perusahaan memiliki dana yang cukup untuk membiayai operasi perusahaan, pembayaran dividen, dan

investasi. Akan tetapi Oktrima (2017) memberikan hasil penelitian bahwa likuiditas memberikan pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan karena likuiditas yang tinggi cenderung menunjukkan adanya aktiva lancar yang berlebihan dan tidak terpakai secara efektif.

### **3. Batasan Masalah**

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal membahas tentang bagaimana perusahaan menjalankan bisnisnya seperti contoh yaitu penjualan, laba, rasio hutang terhadap ekuitas, dan lain sebagainya. Sedangkan faktor eksternal membahas hal-hal yang tidak dapat dikendalikan atau dikontrol oleh perusahaan seperti kondisi perekonomian global, kurs, kebijakan pemerintah dan lain sebagainya.

Peneliti akan membatasi penelitian nilai perusahaan ini dengan menggunakan faktor internal yaitu profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas. Subjek penelitian ini menggunakan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

### **4. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti?
2. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti?
3. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti?

## **B. TUJUAN DAN MANFAAT**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikembangkan, maka tujuan penelitian ini dirumuskan untuk:

- a. Mengetahui bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti
- b. Mengetahui bagaimana pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan properti
- c. Mengetahui bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan properti

### **2. Manfaat**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

- a. Investor dan pemilik bisnis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang faktor penyebab pergerakan nilai perusahaan secara internal yaitu profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas

- b. Manajer

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi wawasan bagi manajer supaya dapat memperhatikan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

- c. Bagi peneliti selanjutnya

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi dan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti nilai perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Sartawi, A. M., & Reyad, S. (2018). Signaling theory and the determinants of online financial disclosure TT - Signaling theory and the determinants of OFD. *Journal of Economic and Administrative Sciences*, 34(3), 237–247. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1108/JEAS-10-2017-0103>
- Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian*. Rineka cipta.
- Awulle, I. D., Murni, & Sri Rondonuwu, C. N. (2018). Institusional Terhadap Nilai Perusahaan Food And Beverage Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016. *Jurnal EMBA*, 6(4), 1908–1917.
- Barus, A. C., & Christina. (2014). Pengaruh Reaksi Pasar terhadap Harga Saham Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Wira Ekonomi Mikroskil*, 4(1), 41–50.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2006). Dasar-dasar manajemen keuangan, edisi 11. Jakarta: Salemba Empat.
- Budhiman, I. (2020). *Industri Properti Mengalami Penurunan Terendah Sejak 5 Tahun Terakhir*. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200504/47/1235978/industri-properti-mengalami-penurunan-terendah-sejak-5-tahun-terakhir>
- Destriana, N. (2015). Pengaruh debt to equity ratio, dividen, and faktor non keuangan terhadap agency cost. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 17(2), 125–133.
- Fahmi, I. (2011). *Analisis Laporan Keuangan*. Alfabeta.
- Fakhruddin, H. M. (2008). *Istilah pasar modal A-Z / Hendy M. Fakhruddin*. Elex Media Komputindo.

Fred Weston, J., & Copeland, T. E. (1995). Manajemen Keuangan. *Edisi Revisi Kesembilan, Cetakan Kesatu, Jakarta, Binarupa Aksara, Diterjemahkan Oleh Jaka Wasana Dan Kirbrandoko. Jakarta.*

Ghozali, I. (2016). *Applikasi Analisis Multivariete dengan Program IBM SPSS 23* (8th ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Ghozali, I. (2018). *Applikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 25.* Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Ghozali, I., & Ratmono, D. (2020). *Analisis Multivariat Dan Ekonometrika Teori, Konsep, dan Aplikasi dengan EVIEWS 10* (2nd ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Gibson, C. H. (2008). *Financial Reporting and Analysis : Using Financial Accounting Information.* South-Western College Publishing.

Gujarati, D. N. (2004). Basic Econometrics. In New York.  
<https://doi.org/10.1126/science.1186874>

Hanafi, M. (2016). Manajemen Keuangan Edisi Kedua. *Cetakan Pertama. Yogyakarta: BPFE.*

Hanafi, M Mamduh, & Halim, A. (2016). *Analisis Laporan Keuangan* (5th ed.). UPP STIM YKPN.

Hanafi, Mamduh M. (2004). Manajemen keuangan. In *Yogyakarta: BPFE.*

Harahap, S. S. (2009). *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan* (10th ed.). PT RajaGrafindo Persada.

Haryadi, E. (2016). Pengaruh Size Perusahaan, Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 3(2), 84–100.

Hery. (2018). *Analisis Laporan Keuangan* (Adipramono (ed.); integrated). PT

Grasindo.

Holmström, B. (1979). Moral Hazard and Observability. *The Bell Journal of Economics*, 10(1), 74–91. <https://doi.org/10.2307/3003320>

Husna, A., & Satria, I. (2019). Effects of Return on Asset, Debt To Asset Ratio, Current Ratio, Firm Size, and Dividend Payout Ratio on Firm Value. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 9(5), 50–54. <https://doi.org/10.32479/ijefi.8595>

Husnan, S., & Pudjiastuti, E. (2004). Dasar-dasar manajemen keuangan. *Yogyakarta: UPP AMP YKPN*.

Idris, A. (2021). Pengaruh Profitabilitas dan Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Harga Saham Sebagai Variabel Mediasi pada Perusahaan Farmasi di Indonesia. *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)*, 4(2). <https://doi.org/10.32493/frkm.v4i2.9608>

Jensen, M. (1976). THEORY OF THE FIRM: MANAGERIAL BEHAVIOR, AGENCY COSTS AND OWNERSHIP STRUCTURE. *Financial Economics* 3, 3, 305–360. <https://doi.org/10.1177/0018726718812602>

Kristanto, M. B., & Lasdi, L. (2021). Determinants of The Firm Value in Indonesia. *Wiga : Jurnal Penelitian Ilmu Ekonomi*, 11(1), 63–74. <https://doi.org/10.30741/wiga.v11i1.610>

Lestari, S. A., & Armayah, M. (2016). Profitability and Company Value: Empirical Study of Manufacture Companies in Indonesia Period 2009 - 2014. *Information Management and Business Review*, 8. [http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/GEBIS\\_RJ/RBG/RBG\\_v57\\_n1.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/GEBIS_RJ/RBG/RBG_v57_n1.pdf) <https://periodicos.ufpe.br/revistas/rbgfe/article/view/234295> 1995

Meivinia, L. (2019). Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Struktur Modal, Dan

Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi Dan Bisnis*, 2(2), 377. <https://doi.org/10.24912/jmieb.v2i2.1562>

Nengsih, R. (2020). Pengaruh Current Ratio, Net Profit Margin dan Modal Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Humaniora*, 4(1), 120–129. <http://jurnal.abulyatama.ac.id/humaniora>

Oktrima, B. (2017). *PENGARUH PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi Empiris: PT. Mayora Indah, Tbk. Tahun 2011 – 2015)*. 1(1), 98–107.

Putra, A. N. D. A., & Lestari, P. V. (2016). Pengaruh Kebijakan Dividen, Likuiditas, Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 5(7), 4044–4070.

Radiman. (2018). Pengaruh Debt To Equity Ratio dan Total Asset Turnover Terhadap Price Book Value Dengan Return On Asset Sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Riset Finansial Bisnis*, 2(3), 99–110.

Riyadi, S. (2018). Analisis Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Sinar Manajemen*, 5(1), 38–43.

Rukanda, R. R. (2021). *Pengaruh inklusi keuangan terhadap kemiskinan di 33 provinsi di Indonesia*.

Sanad, Z. R., & Al-Sartawi, A. M. (2016). al sartawi sanad. *Jordan Journal of Business Administration*, 12(1), 239. <https://doi.org/10.35516/0338-012-001-010>

Sartono, A. (2010). Manajemen Keuangan teori dan Aplikasi edisi 4. Yogyakarta: Bpfe.

Shaw, J. C. (2003). *Corporate Governance and Risk: A Systems Approach*. John Wiley & Sons, Inc.

Silaen, S. (2018). *Metodologi Penlitian Sosial untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*. In Media.

Siyoto, S., & Sodik, A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Literasi Media Publishing.

Spence, M. (1973). JOB MARKET SIGNALING. *Quaterly Journal of Economics*, 87(3), 355–374. <https://doi.org/10.1055/s-2004-820924>

Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.

Sujoko dan Soebiantoro. (2007). Pengaruh Struktur Kepemilikan, Strategi Diversifikasi, Leverage, Faktor Intern Dan Faktor Ekstern Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empirik Pada Perusahaan Manufaktur Dan Non Manufaktur Di Bursa Efek Jakarta). *JURNAL MANAJEMEN DAN KEWIRAUSAHAAN*, 9(1), 41–48. <https://doi.org/10.24034/j25485024.y2007.v11.i2.317>

Sutrisno, H. (2009). Manajemen keuangan teori, konsep dan aplikasi. In *Yogyakarta: Ekonosia* (Pertama). Ekonisia.

Tauke, P. Y., Murni, S., & Tulung, J. E. (2017). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate and Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015. *Jurnal EMBA*, 5(2303–1174), 919–927. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/16009>

Utami, P., & Welas. (2019). PENGARUH CURRENT RATIO, RETURN ON ASSET, TOTAL ASSET TURNOVER DAN DEBT TO EQUITY RATIO TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017). *Vembria Rose Handayani1, Nindya Putri Pratama*, 8.

Van Horne, J. C., & Wachowicz, J. M. (2005). *Fundamentals of financial*

*management*. Pearson Education.

Wahyu, D. D., & Mahfud, M. K. (2018). Analisis Pengaruh Earning Per Share, Return On Assets, Return On Equity, dan Debt To Equity Ratio Terhadap Return Saham (Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2013-2016). *Diponogoro Journal Of Management*, 7(2), 1–11.

Winarto, J. (2015). The Determinants of Manufacturer Firm Value in Indonesia Stock Exchange. *International Journal of Information, Business and Management*, 7(4), 323–349.

Wulandari, B., Albert, A., Harianto, F., & Sovi, S. (2021). Pengaruh DER, ROE, SG, NPM, CR, DPR terhadap Nilai Perusahaan Sektor Industri yang terdaftar di BEI. *Owner*, 5(1), 96–106. <https://doi.org/10.33395/owner.v5i1.326>