

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Secara umum pasar modal diartikan sebagai sarana untuk bertemunya penawaran dan permintaan instrumen keuangan jangka panjang yang umumnya berumur lebih dari satu tahun. Di pasar modal, investor dapat menanamkan modalnya pada perusahaan dengan cara membeli saham dengan harapan memperoleh keuntungan berupa deviden. Dan emiten atau perusahaan dapat menggunakan dana tersebut untuk melakukan operasinya.

Pasar modal memegang peranan penting bagi negara dan secara tidak langsung mempengaruhi seluruh perekonomian Indonesia. Saat ini, perekonomian telah menciptakan persaingan yang ketat antar perusahaan dalam negeri. Dan persaingan tersebut memaksa setiap perusahaan untuk lebih proaktif dalam meningkatkan kinerja atau memaksimalkan produktivitas dari kinerja agar tujuannya tetap dapat tercapai.

Setiap perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang, tujuan jangka pendek perusahaan adalah untuk mencapai keuntungan atau keuntungan yang sebesar-besarnya dengan menggunakan sumber daya perusahaan itu sendiri. Tujuan jangka panjangnya adalah untuk mengoptimalkan nilai perusahaan.

Bagi manajemen, nilai suatu perusahaan dapat dijadikan sebagai indikator bagaimana cara investor berpikir tentang kinerja perusahaan di masa

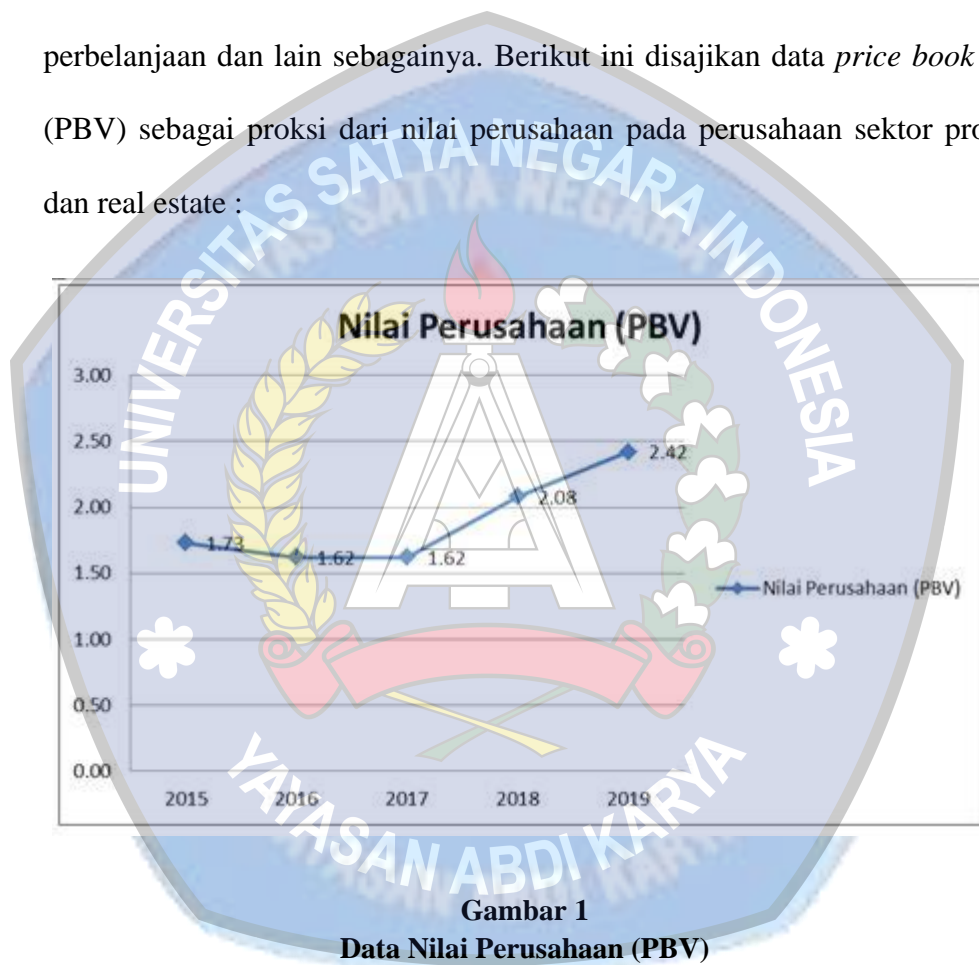
lalu dan seperti apa prospek perusahaan di masa yang akan datang. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para investor untuk menanamkan dananya pada perusahaan tersebut. Dengan nilai perusahaan yang tinggi akan menunjukkan kemakmuran pemegang saham, dan dengan nilai perusahaan yang tinggi juga dapat menggambarkan kesejahteraan pemegang saham (Franita, 2018: 4).

Nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi nilai pemegang saham atau investor apabila peningkatan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada para pemegang saham. Nilai perusahaan dapat diukur melalui beberapa aspek. Dalam penelitian ini nilai perusahaan sebagai variabel dependen yang diukur dengan menggunakan *price book value* (PBV).

Menurut Riska franita (2018:7) *Price book value* merupakan rasio perbandingan suatu saham terhadap nilai buku, PBV menunjukkan bagaimana perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan dalam kaitannya dengan jumlah modal yang ditanamkan. Dengan demikian, semakin tinggi rasio PBV, semakin sukses perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang sahamnya.

Objek di dalam penelitian ialah perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara karena permintaannya yang terus meningkat khususnya di wilayah perkotaan. Selain itu perusahaan dalam sektor ini sangat bergantung pada penanaman modal yang diberikan

oleh para investor. Investasi dalam bidang property dan real estate mampu menjadi salah satu investasi yang menguntungkan. Pertumbuhan dalam sektor ini sangat menarik bagi para investor dikarenakan harga bangunan dan tanah yang cenderung meningkat seiring dengan kenaikan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, kantor, pusat perbelanjaan dan lain sebagainya. Berikut ini disajikan data *price book value* (PBV) sebagai proksi dari nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate :



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) diakses Maret 2020

Dalam gambar grafik diatas dapat dilihat nilai perusahaan khususnya dalam tiga tahun terakhir bahwa nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia cenderung mengalami kenaikan. Pada tahun 2018 mengalami peningkatan 0,46 dari 1,62

menjadi 2,08 dan pada tahun 2019 mengalami peningkatan sebesar 0,34 dari 2,08 menjadi 2,42. Meningkatnya nilai perusahaan ini adalah sebuah prestasi yang diinginkan oleh para pemiliknya. Karena dengan meningkatnya nilai perusahaan tersebut, maka kesejahteraan pemilik juga akan meningkat. (Fatmawati, 2017).

Lain halnya menurut (Kontan.co.id) yang menyebutkan sepanjang 2018 kinerja sektor real estate belum mendapatkan sentimen yang kuat untuk tumbuh. Analis sekuritas Mega Capital Adrian M Priyatma mencatat bahwa sektor real estate belum terlalu kuat dalam beberapa tahun terakhir, dengan kenaikan harga tanah yang terus meningkat dari tahun ke tahun karena keterbatasan pasokan dan kenaikan harga komoditas, menyebabkan lonjakan harga dan dampak pada permintaan yang menurun.

Nilai perusahaan sendiri dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain kinerja keuangan yang diukur melalui rasio likuiditas, profitabilitas dan juga leverage. Selain itu, faktor lain yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan nilai suatu perusahaan yaitu ukuran perusahaan.

Menurut Mokhamad Anwar (2019:172) rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban – kewajiban jangka pendeknya. Perusahaan yang sangat likuid menunjukkan bahwa peluang untuk bertumbuhnya perusahaan seringkali tinggi. Semakin tinggi nilai likuiditas suatu perusahaan, semakin tinggi kepercayaan kreditur

dalam menyediakan dana yang dapat meningkatkan juga nilai perusahaan di hadapan para kreditur dan calon investor.

Dalam penelitian ini, likuiditas diukur atau diprosikan menggunakan rasio lancar. Rasio lancar (*current ratio*) ini menunjukkan sejauh mana aset lancar menutupi hutang lancar. Rasio lancar yang rendah umumnya dianggap menunjukkan masalah dengan likuidasi. Di sisi lain, rasio lancar yang terlalu tinggi tidak baik juga karena menunjukkan dana yang menganggur, sehingga bisa mengurangi kemampuan laba perusahaan.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Amalia Nur Chasanah (2018) bahwa likuiditas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian tersebut juga didukung oleh Amalia dan Daniel (2017). Tetapi menurut penelitian yang dilakukan oleh AA Ngurah Dharma Adi Putra dan Putu Vivi Lestari (2016) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Menurut Kasmir (2016:114), rasio profitabilitas adalah rasio yang menilai kemampuan suatu perusahaan untuk mengejar keuntungan atau laba dalam jangka waktu tertentu. Rasio profitabilitas yang berhasil dan sering digunakan untuk memprediksi harga saham atau retun saham adalah ROA atau ROI. ROA atau ROI digunakan untuk mengukur pengaruh penggunaan aset perusahaan untuk menghasilkan pendapatan. Prospek perusahaan yang baik menunjukkan profitabilitas yang tinggi, dan perusahaan dengan profit

yang tinggi menarik investor untuk membeli sahamnya, sehingga mendapatkan respon positif dari investor dan meningkatkan nilai perusahaan.

Dalam penelitian ini profitabilitas diukur dengan menggunakan return on assets (ROA). Return on assets atau pengembalian aset adalah ukuran kemampuan perusahaan secara keseluruhan untuk mendapatkan keuntungan dari jumlah total aset yang tersedia di dalam perusahaan.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Karina Meidiawati (2016) dan Amalia dan Daniel (2017) yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut tidak didukung oleh Eka Indriyani (2017) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, hasil tersebut juga didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Amalia Nur Chasanah (2018)

Menurut Hanafi dan Halim (2016:79) Leverage merupakan indikator kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Leverage juga dapat dipahami sebagai penilaian risiko khusus untuk sebuah perusahaan. Dengan kata lain, semakin besar leverage, semakin tinggi risiko investasi.

Dalam penelitian ini, *leverage* diukur atau diprosikan dengan menggunakan *debt to equity ratio* (DER). *Debt to equity ratio* adalah rasio perbandingan antara total hutang yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri. Rasio ini merupakan besarnya ukuran kemampuan sebuah perusahaan

dalam melunasi hutang dari modalnya. Semakin tinggi DER maka semakin rendah laba yang akan dibagikan kepada para pemegang saham. Sebaliknya, semakin rendah DER maka semakin besar laba yang akan dibagikan kepada para pemegang saham. DER yang rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan sedangkan DER yang tinggi dapat menurunkan sebuah nilai perusahaan.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari (2016) dan Atika Suryandani (2018) menyatakan bahwa leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil ini berbanding dengan penelitian yang dilakukan oleh I Gusti Ngurah Gede Rudangga dan Gege Merta Sudiarta (2016) menyatakan bahwa leverage berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil tersebut juga didukung oleh penelitian yang dilakukan I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Iswanda (2017).

Ukuran perusahaan juga menjadi variabel yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan nilai perusahaan. Menurut Hartono Jogiyanto (2016:685), ukuran perusahaan adalah besar kecilnya perusahaan yang dapat diukur dengan nilai total aktiva atau penjualan bersih atau nilai ekuitas. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka semakin mudah perusahaan untuk memperoleh sumber pendanaan.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Karina Meidiawati (2016) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian tersebut juga didukung oleh Atika Suryandani (2018). Tetapi menurut penelitian yang dilakukan oleh Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari (2016) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, hasil tersebut juga didukung oleh I Gusti Ngurah Gede Rudangga dan Gede Merta Sudarta (2016).

Berdasarkan fenomena dan perbedaan hasil dari penelitian terdahulu, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “ **PENGARUH LIKUIDITAS, PROFITABILITAS, LEVERAGE DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN ( Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Pada Periode 2017-2019) ”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdapat di BEI ?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI ?
3. Apakah leverage berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI ?



4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI ?
5. Apakah likuiditas, profitabilitas, leverage dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI ?

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI
4. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI.
5. Untuk mengetahui pengaruh simultan likuiditas, profitabilitas, leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada

perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI.

### 1.3.2 Kegunaan Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat yang berguna bagi semua pihak yang membacanya dan pihak yang secara langsung berkaitan dengan penelitian ini. Adapun kegunaan yang dapat diberikan dari penelitian ini adalah :

#### 1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para akademis yang memperdalam ilmu pengetahuannya. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat luas serta dapat dijadikan sebagai referensi penelitian lebih lanjut dan menambah sumber pustaka yang ada.

#### 2. Kegunaan praktis

##### 1) Bagi peneliti

Penelitian ini digunakan untuk memenuhi salah satu persyaratan lulusan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dan Bisnis dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Satya Negara Indonesia.

##### 2) Bagi pembaca

Sebagai sumber informasi untuk memperluas wawasan dan pengembangan ilmu pengetahuan terutama yang berkaitan dengan nilai perusahaan.

##### 3) Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi

para investor dan juga untuk membantu proses pengambilan keputusan dalam melakukan investasi.

