BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tujuan utama perusahaan yang telah *go public* adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan juga dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan juga mencerminkan aset yang dimiliki oleh perusahaan. Nilai perusahaan dapat dinilai dari harga saham yang stabil dan mengalami kenaikan dalam jangka panjang.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan akan tercermin dalam harga saham perusahaan. Wijaya dan Sedana (2015:4478) menyatakan bahwa harga saham yang tinggi akan berbanding lurus dengan nilai perusahaan yang tinggi pula. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat rasa percaya seorang investor terhadap perusahaan akan meningkat. Nilai perusahaan tidak hanya dapat digambarkan pada harga saham suatu perusahaan saja, untuk mengukur tingginya nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara, dan salah satu alat ukur yang dapat digunakan yaitu *price to book value* (PBV). Brigham dan Houston (2011:152) menyatakan bahwa *price to book value* (PBV) merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Dalam penelitian ini nilai perusahaan menggunakan *price to book value* (PBV).

Adapun fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan terjadi pada perusahaan properti dan *real estate* yaitu sejak awal tahun hingga kemarin atau *year-to-date* (ytd), indeks saham properti di Bursa Efek Indonesia sudah menyusut 8,37%. Sebagian besar saham properti yang memiliki kapitalisasi besar memang masih layu. Misalnya, harga saham Ciputra Development (CTRA) yang menyusut 14,35% sejak awal tahun. Saham Metropolitan Kentjana (MKPI) juga merosot 38,38%. Di periode yang sama, saham Summarecon Agung (SMRA) dan

PP Properti (PPRO) juga melemah masing-masing sebesar 9,52% dan 21,16%. Adapun harga saham Bumi Serpong Damai (BSDE) cuma menurun tipis 1,47% (investasi.kontan.co.id, 2018). Tahun 2016 dan 2017 menjadi tahun yang buruk bagi properti dan tahun 2018 properti memperlihatkan pertumbuhan namun cukup lambat.

Berdasarkan fenomena penurunan harga saham pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang telah listing di bursa efek pada periode pengamatan tertentu perlu menjadi perhatian khusus. Karena dengan adanya penurunan harga saham perusahaan, dapat merubah citra atau pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut. Yang akan berdampak pula pada minat para investor terhadap perusahaan.

Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya *Leverage*, Profitabilitas, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan.

Faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Leverage*. Rasio Solvabilitas atau *Leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang (Hery, 2015:162). Dalam penelitian ini rasio *leverage* menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).

Apabila rasio *leverage* yang tinggi maka perusahaan telah memanfaatkan lebih banyak dana kreditor daripada dana internal perusahaan. Ketika perusahaan menggunakan hutang untuk kegiatan operasionalnya, perusahaan dianggap memiliki kemampuan untuk meningkatkan kapasitas dan membayar utang. Dengan demikian, persepsi investor akan semakin positif dan akan meningkatkan nilai perusahaan.

Hasil penelitian Suwardika dan Mustanda (2017:1272) menyatakan bahwa *leverage* secara parsial berpengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan. Hasil ini berarti semakin tinggi nilai *leverage* maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Novari dan Lestari (2016:5692) menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas suatu perusahaan. Kasmir (2014:196) menyatakan bahwa Rasio Profitabilitas atau

Profitability Ratio merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efisiensi manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Intinya adalah penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas menggunakan *Return on Assets (ROA)*.

Profitabilitas yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang bagus sehingga investor akan berlomba-lomba membeli saham perusahaan karena investor menilai nampaknya manajemen perusahaan telah berhasil mengelola aset dan modal yang dimiliki hingga memperoleh keuntungan yang maksimal. Sehingga profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Hasil penelitian Nandita dan Kusumawati (2018:196) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Apabila profitabilitas meningkat maka nilai perusahaan juga meningkat. Hal ini membuktikan bahwa investor tertarik pada perusahaan yang memiliki profitabilitas yang baik. Penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Wulandari dan Wiksuana (2017:1306) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Likuiditas. Prastowo (2011:80) menyatakan bahwa Rasio Likuiditas berfungsi untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Likuiditas suatu perusahaan mampu menggambarkan kemampuan perusahaan tersebut dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya kepada kreditor jangka pendek. Dalam penelitian ini rasio likuiditas menggunakan *Cash Ratio*.

Tingkat Likuiditas yang tinggi mengindikasikan kesempatan bertumbuh perusahaan cenderung tinggi. Semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan, maka akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya. Selain itu, semakin likuid perusahaan semakin tinggi kepercayaan kreditor dalam memberikan dananya. Dengan demikian dapat meningkatkan nilai perusahaan dimata kreditor dan investor.

Hasil penelitian Putra dan Lestari (2016:4066) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Ini berarti semakin tinggi tingkat likuiditas maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Astuti dan Yadnya (2019:3298) menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor selain *Leverage*, Profitabilitas, Likuiditas yaitu Ukuran Perusahaan. Riyanto (2013:313) menyatakan bahwa Ukuran Perusahaan adalah besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai equity, nilai penjualan atau nilai aktiva. Ukuran perusahaan dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Semakin besar total aset yang dimiliki suatu perusahaan, semakin besar pula ukuran perusahaan. Semakin besar aset maka semakin besar modal yang ditanam, sementara semakin banyak penjualan, semakin banyak juga perputaran hutang dalam perusahaan (Sujarweni, 2015:211). Dalam penelitian ini untuk menilai ukuran perusahaan menggunakan logaritma natural dari total aset perusahaan yang akan memperkecil perbedaan signifikan antara ukuran perusahaan yang terlalu besar dan perusahaan kecil.

Ukuran perusahaan yang dilihat dari total aset perusahaan yang terlalu besar dianggap sebagai sinyal negatif bagi investor. Investor menganggap bahwa perusahaan yang memiliki total aset besar cenderung menetapkan laba ditahan lebih besar dibandingkan dengan deviden yang dibagikan kepada pemegang saham. Perusahaan yang mempertahankan laba daripada membaginya sebagai deviden dapat mempengaruhi harga saham dan nilai perusahaannya. Hal ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan meningkat maka terjadi penurunan nilai perusahaan.

Hasil penelitian Ukhriyawati dan Dewi (2019:10) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Dahar *et al* (2019:128) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Adapun perbedaan dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian Novari dan Lestari (2016:5671) dengan judul “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan *Real*

Estate”. Peneliti akan meneliti ulang dengan perbedaan menambah variabel yang diteliti pada sebelumnya yaitu variabel Likuiditas untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai perusahaan karena jika perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi tentunya dianggap menjadi prospek yang bagus oleh para investor, sehingga para investor mempersepsikan perusahaan memiliki kinerja yang baik sehingga bisa meningkatkan harga saham yang berarti nilai perusahaan juga meningkat. Pada penelitian sebelumnya yang digunakan untuk mengukur variabel likuiditas menggunakan indikator *Current Ratio*, sedangkan penulis menggunakan indikator *Cash Ratio*, karena *Cash Ratio* ini menunjukkan kemampuan yang sesungguhnya bagi perusahaan untuk membayar utang-utang jangka pendeknya. Dalam penelitian ini ada pembaruan periode atau pada periode berbeda yaitu 2016-2019, yang pada penelitian sebelumnya periode 2012-2014.

Berdasarkan fenomena dan dari perbedaan hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik ingin melakukan penelitian dengan judul penelitian **“Pengaruh Kinerja Keuangan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2019”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis mengidentifikasi permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

- 1) Apakah *leverage* (indikator kinerja keuangan) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019?
- 2) Apakah profitabilitas (indikator kinerja keuangan) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019?
- 3) Apakah likuiditas (indikator kinerja keuangan) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019?
- 4) Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019?

- 5) Apakah *leverage*, profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan berpengaruh secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019.
- 3) Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019.
- 4) Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019.
- 5) Untuk mengetahui secara bersama-sama pengaruh *leverage*, profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2016-2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Adapun manfaatnya sebagai berikut :

- 1) Bagi Ilmu Pengetahuan
Hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca berupa pemahaman mengenai pengaruh kinerja keuangan dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
- 2) Bagi Regulator
Penelitian ini bermanfaat bagi Bank Indonesia (BI) selaku regulator di bidang perbankan karena dapat membantu BI menyusun kebijakan-kebijakan atau peraturan mengenai kredit atau pembayaran properti.
Penelitian ini bermanfaat bagi Kementrian Perumahan Rakyat selaku regulator di bidang perumahan karena dapat membantu dalam menyusun kebijakan-

kebijakan atau peraturan mengenai pengelolaan dan penyelenggaraan perumahan.

Penelitian ini bermanfaat bagi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku regulator di bidang pasar modal karena dapat membantu OJK menyusun kebijakan-kebijakan atau peraturan yang lebih baik di masa yang akan datang mengenai kinerja keuangan dan ukuran perusahaan.

Penelitian ini juga bermanfaat bagi Bursa Efek Indonesia (BEI) selaku regulator di bidang pasar modal dalam memformulasikan kebijakan-kebijakan atau peraturan mengenai kinerja keuangan dan ukuran perusahaan dalam perusahaan properti dan *real estate*.

3) Bagi Investor

Penelitian ini bermanfaat bagi investor selaku Badan Usaha Milik Negara (BUMN) karena dapat memberikan informasi sebagai bahan pertimbangan atas keputusan investasi yang direncanakan dengan tepat mengenai nilai perusahaan.

Penelitian ini bermanfaat bagi investor selaku Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) karena dapat memberikan informasi sebagai bahan pertimbangan atas keputusan investasi yang direncanakan dengan tepat mengenai nilai perusahaan.

Penelitian ini bermanfaat bagi investor selaku Perseorangan karena dapat memberikan informasi sebagai bahan pertimbangan atas keputusan investasi yang direncanakan dengan tepat mengenai nilai perusahaan.