

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada saat ini tantangan terbesar yang dihadapi perusahaan adalah era globalisasi. Dimana globalisasi mendorong perusahaan untuk memiliki daya saing agar dapat bertahan dalam derasnya persaingan. Untuk mempertahankan keberlangsungan usahanya akibat ketatnya persaingan maka perusahaan harus memiliki kekuatan atau kelebihan dari para pesaing. Selain itu, perusahaan dituntut untuk menggunakan segala peluang yang ada sesuai dengan strategi perusahaan agar dapat tercapai tujuan perusahaan.

Tujuan utama perusahaan adalah mensejahterakan para pemegang saham dan meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang optimal sangat penting bagi seorang manajer maupun seorang investor. Bagi seorang manajer yang mampu meningkatkan nilai perusahaan, maka manajer tersebut telah menunjukkan kinerja yang baik atas prestasi yang dicapai bagi perusahaan. Sedangkan bagi investor menganggap bahwa meningkatnya nilai perusahaan, merupakan pandangan baik terhadap perusahaan sehingga investor akan tertarik untuk berinvestasi yang membuat harga saham perusahaan mengalami peningkatan.

Nilai perusahaan adalah nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi (Sartono, 2010: 487). Bagi perusahaan yang sudah *go public*, nilai perusahaan tercermin pada harga saham yang tercantum di Bursa Efek. Semakin tinggi saham sebuah perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai suatu perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan meenunjukkan bahwa perusahaan tersebut mampu meningkatkan kinerja secara baik.

Nilai perusahaan dalam penelitian ini diproksikan dengan Price to Book Value (PBV). PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Secara sederhana price to book value (PBV) merupakan rasio pasar (market ratio) yang digunakan untuk mengukur kinerja harga saham terhadap nilai bukunya (Salvatore, 2011:12). Perusahaan yang berjalan dengan baik

umumnya memiliki PBV di atas satu, yang mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor internal dari perusahaan tersebut dimana faktor-faktor ini sering digunakan oleh calon investor dalam menilai kemampuan perusahaan dalam usahanya meningkatkan nilai perusahaan. Faktor-faktor tersebut diantaranya kebijakan hutang, rasio likuiditas dan profitabilitas.

Pengertian kebijakan hutang menurut Riyanto (2011: 98) adalah kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen dalam rangka memperoleh sumber pembiayaan bagi perusahaan sehingga dapat digunakan untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. Berdasarkan *Trade off Theory* bahwa kenaikan hutang akan bermanfaat jika dapat meningkatkan nilai perusahaan, artinya bahwa penambahan hutang belum mencapai titik optimal. Tetapi jika manfaat hutang menjadi lebih kecil dibandingkan nilai kebangkrutan maka penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Kebijakan hutang dalam penelitian ini diprosikan dengan *Debt to Total Asset Ratio (DAR)*. Rasio ini mengukur presentase besarnya dana yang berasal dari hutang baik jangka pendek maupun jangka panjang (Fahmi, 2011: 127). DAR dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar hutang yang dimilikinya dengan total aset yang ada dalam perusahaan. Perusahaan yang mempunyai DAR lebih dari satu, menandakan bahwa perusahaan tersebut mempunyai proporsi hutang yang lebih besar dari modal.

Menurut Munawir (2014: 31) likuiditas adalah rasio yang digunakan untuk menganalisa posisi keuangan jangka pendek, tetapi juga sangat membantu bagi manajemen untuk mengecek efisiensi modal kerja yang digunakan dalam perusahaan. Rasio ini juga membantu pihak luar perusahaan yang memiliki kepentingan, seperti pihak kreditor, dan distributor atau supplier yang menyalurkan atau menjual barang secara angsuran kepada perusahaan. Likuiditas dalam penelitian ini diprosikan dengan *Current Ratio (CR)*. *Current Ratio* menunjukkan efisiensi siklus operasional perusahaan atau kemampuannya untuk

menilai kurs valuta produk. Semakin tinggi angka rasio, maka perusahaan tersebut semakin mampu membayarkan kewajibannya.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba yang dihasilkan dari penjualan, pendapatan investasi, aset dan modal saham tertentu (Mikhy dan Vivi, 2016). Secara umum para investor akan menanamkan saham mereka di perusahaan yang dapat menghasilkan profit yang besar. Profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan *Return On Equity* (ROE). Dengan melihat ROE maka investor dapat menyimpulkan secara garis besar keuntungan setelah penanaman modal. Semakin tinggi ROE yang dihasilkan maka semakin besar pula pengembalian modal investor yang ditanamkan di perusahaan tersebut.

Industri *property and real estate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun pasar properti di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); *retail market* yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*). Sektor industri *real estate and property* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi disini artinya, pasang surut sektor ini memiliki amplitude yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *property and real estate* mengalami kenaikan dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Seperti pada saat ini, Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia mencatat bahwa penjualan properti residensial di pasar primer selama kuartal 1 tahun 2020 turun signifikan sebesar 30,52% (ekonomi.bisnis.com/read/20200513/47/1239946/duh-penjualan-properti-pasar-primer-anjlok-di-kuartal-i2020).

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka penulis melakukan penelitian dan penulisan ilmiah pada saham-saham perusahaan *property and real estate* dimana saham-saham perusahaan tersebut termasuk dalam daftar saham-saham unggulan.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian mengenai **Pengaruh Kebijakan Hutang, Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan** (Studi Empiris pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah pokok diatas. Maka spesifikasi masalah pokok dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan ?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan ?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan ?
4. Apakah kebijakan hutang, likuiditas dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan penelitian yang ada, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan hutang, likuiditas dan profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini berguna untuk memperluas wawasan berpikiran dan sebagai bahan perbandingan sampai sejauh mana teori-teori yang didapat selama masa perkuliahan dapat diterapkan di dunia nyata.

2. Bagi Investor

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan informasi untuk melakukan pengambilan keputusan saat berinvestasi.

3. Bagi Pembaca dan Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah pengetahuan, serta informasi sehingga dapat dijadikan bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.