

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Saat ini persaingan usaha dalam bisnis semakin ketat dan global, oleh karena itu setiap perusahaan harus memperhatikan nilai perusahaan untuk menjaga kesejahteraan para pemegang saham. Secara umum nilai perusahaan merupakan gambaran dari kondisi suatu perusahaan, apakah dalam kondisi baik atau tidak. Nilai perusahaan adalah harga pasar dari saham perusahaan yang terbentuk antara pembeli dan penjual di saat terjadi transaksi, karena harga pasar saham dianggap sebagai cerminan dari nilai aset perusahaan yang sesungguhnya (Sudiani & Darmayanti, 2016). Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan (Sudiani & Darmayanti, 2016). Menurut Sudiani & Darmayanti (2016), nilai perusahaan adalah harga pasar dari harga saham yang terbentuk antara pembeli dan penjual disaat terjadi transaksi karena harga pasar saham dianggap sebagai cerminan dari nilai aset perusahaan yang sesungguhnya.

Nilai suatu perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya adalah likuiditas, profitabilitas, *leverage*, dan faktor-faktor lainnya. Likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan (finansial) jangka pendek atau yang segera dipenuhi (Sudiani & Darmayanti, 2016). Likuiditas berguna untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban jangka pendeknya, salah satu alat ukur yang dapat digunakan adalah *Current Ratio*, yaitu rasio yang mengukur kemampuan

perusahaan untuk membayar liabilitas lancarnya dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki.

Penelitian yang dilakukan oleh Astuti & Yadnya (2016) menunjukkan bahwa likuiditas memberikan pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Tetapi, hasil penelitian Nurhayati & Buana (2013) menunjukkan bahwa likuiditas memiliki koefisien negatif dan tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Pada penelitian Sudiani & Darmayanti (2016) juga menunjukkan hal serupa, bahwa likuiditas memiliki pengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang diduga dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba atau ukuran efektivitas pengelolaan manajemen perusahaan (Astuti & Yadnya, 2016). Profitabilitas perusahaan merupakan variabel yang cukup penting karena melalui profitabilitas akan diambil keputusan apakah laba perusahaan didistribusikan sebagai dividen atau ditahan untuk kepemilikan uang tunai ataupun untuk melakukan investasi dengan harapan perusahaan akan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang (Astuti & Yadnya, 2016). Salah satu alat ukur profitabilitas yang dapat digunakan adalah *Return On Assets* (ROA), yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih setelah pajak dengan menggunakan aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Pada penelitian yang dilakukan oleh Sudiani & Darmayanti (2016) menunjukkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif

signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal itu didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Astuti & Yadnya (2016) yang juga menunjukkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio aktivitas. Rasio aktivitas digunakan untuk mengukur kemampuan sebuah perusahaan dalam mengelola aset-aset dan aktiva yang dimiliki oleh perusahaan tersebut secara efektif dan efisien. Rasio aktivitas menunjukkan seberapa besar perusahaan mampu memanfaatkan dan mengelola sumber daya atau aktiva yang dimilikinya. Jika suatu perusahaan terlalu banyak memiliki aktiva, maka biaya modalnya akan menjadi terlalu tinggi sehingga laba perusahaan tersebut akan menurun. Disisi lain, jika rasio aktivitas terlalu rendah maka dapat menghilangkan penjualan yang menguntungkan, sehingga rasio ini menggambarkan perbandingan antara tingkat penjualan dan investasi (Astuti & Yadnya, 2016).

Salah satu alat ukur yang dapat digunakan adalah *Total Assets Turnover (TATO)*, yaitu rasio yang menggambarkan kecepatan perputaran aktiva dalam suatu periode tertentu. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Rinnaya *et al* (2016) menunjukkan bahwa rasio aktivitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi hasil penelitian tersebut berlawanan dengan penelitian yang dilakukan oleh Astutik (2017), yang menunjukkan hasil bahwa rasio aktivitas berpengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor keempat yang diduga dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan adalah *leverage*. *Leverage* (hutang) merupakan salah satu rasio keuangan yang biasa disebut dengan rasio solvabilitas. Rasio solvabilitas merupakan rasio yang

menunjukkan seberapa besar penggunaan sumber dana yang berasal dari hutang dalam pendanaan operasional perusahaan. Menurut Setiadewi & Purbawangsa (2015), *leverage* dapat menunjukkan kemampuan dari suatu perusahaan dalam memenuhi segala kewajiban finansial dari perusahaan tersebut seandainya perusahaan tersebut dilikuidasi. Nilai perusahaan akan meningkat apabila harga saham meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham (Ary Wirajaya, 2013). Untuk mewujudkan hal tersebut dibutuhkan modal yang cukup agar perusahaan tersebut dalam memaksimalkan kinerjanya, salah satu sumber dana yang dapat digunakan adalah hutang (*leverage*).

Hutang (*leverage*) dapat dijadikan sebagai sumber modal yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk mengoptimalkan kinerja dan laba dari perusahaan tersebut. Namun, penggunaan hutang yang berlebih dapat menimbulkan dampak negatif, penggunaan hutang dapat dikatakan berlebihan apabila manfaat yang diperoleh lebih kecil daripada hutang yang digunakan. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Setiadewi & Purbawangsa (2015), menunjukkan hasil bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, hal tersebut bertolak belakang dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati & Pinem (2015) yang menunjukkan hasil bahwa *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Terdapat faktor lain yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan selain kinerja keuangan, yaitu pertumbuhan perusahaan (*growth*). Pertumbuhan perusahaan (*growth*) adalah peningkatan ataupun penurunan dari total aset yang

dimiliki perusahaan (Suwardika & Mustanda, 2017). Setiap perusahaan berharap memiliki total aset yang tinggi sehingga pertumbuhan perusahaan tersebut dapat dikatakan positif. Pertumbuhan perusahaan yang positif dapat memberikan sinyal yang baik kepada para investor ketika akan berinvestasi pada perusahaan tersebut. Menurut Syardiana *et al* (2015), pertumbuhan perusahaan akan menghasilkan tingkat pengembalian yang semakin tinggi karena pertumbuhan memiliki aspek yang menguntungkan bagi pihak investor.

Adapun hasil penelitian yang dilakukan oleh Suwardika & Mustanda (2017) yang menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Tetapi hasil penelitian tersebut bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Dewi *et al* (2014) yang menunjukkan hasil bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang juga diduga mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan (Astuti & Yadnya, 2016). Ukuran perusahaan yang besar dan terus tumbuh bisa menggambarkan tingkat profit mendatang, kemudahan pembiayaan ini bisa mempengaruhi nilai perusahaan dan menjadi informasi yang baik bagi investor (Astuti & Yadnya, 2016). Perusahaan besar dapat dengan mudah mengakses ke pasar modal, sehingga memiliki fleksibilitas dan kemampuan untuk mendapatkan dana (Nurhayati & Buana, 2013).

Hasil Penelitian yang dilakukan oleh Prasetyorini (2013) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai

perusahaan. Hasil serupa juga ditunjukkan oleh penelitian yang dilakukan oleh Nurhayati & Buana (2013) yang juga menunjukkan hasil ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, namun hal ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Dewi Yuniarta & Atmadja (2013) yang menunjukkan hasil bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Bisnis dibidang properti dan *real estate* merupakan salah satu bisnis yang saat ini sedang berkembang jika dilihat dari indeks harga saham. Harga tanah yang cenderung naik dan minat seseorang terhadap kepemilikan tanah yang tinggi membuat harga properti cenderung mengalami kenaikan setiap tahunnya. Jumlah penduduk Indonesia yang tinggi juga merupakan salah satu faktor yang membuat harga properti mengalami kenaikan, tingginya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal, gedung perkantoran, tempat perbelanjaan, taman bermain dan juga pembangunan lainnya menjadi salah satu alasan bidang properti mengalami kenaikan harga dibandingkan dengan penawaran yang terbatas. Selain itu, menurut data yang didapat dari *website* Bank Indonesia ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)) terdapat pertumbuhan indeks harga saham yang relatif meningkat pada bidang properti, salah satunya adalah properti komersial yang dapat dilihat pada gambar 1.1. Pada gambar tersebut dapat dilihat bahwa terjadi pertumbuhan yang cukup konsisten selama tahun 2017, yaitu sebesar 0,1 setiap triwulannya.

Adanya perbedaan dari hasil penelitian yang terdahulu dan pentingnya nilai perusahaan bagi kelangsungan hidup perusahaan memotivasi peneliti untuk menguji pengaruh likuiditas, profitabilitas, rasio aktivitas, *leverage*, *firm size* dan

*growth* terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.



Sumber: Bank Indonesia, data diolah.

Gambar 1.1  
INDEKS HARGA SAHAM PROPERTI KOMERSIAL

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah likuiditas, profitabilitas, rasio aktivitas, *firm size*, *leverage*, dan *growth* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah rasio aktivitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah *firm size* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?

7. Apakah *growth* positif signifikan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

### 1.3 **Tujuan**

Berdasarkan rumusan masalah dan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji apakah likuiditas, profitabilitas, rasio aktivitas, *firm size*, *leverage*, dan *growth* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan
2. Untuk menguji apakah likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan
3. Untuk menguji apakah profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan
4. Untuk menguji apakah rasio aktivitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan
5. Untuk menguji apakah *firm size* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan
6. Untuk menguji apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan
7. Untuk menguji apakah *growth* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan

### 1.4 **Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi investor dan pemerintah.

1. Bagi investor

Agar dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Sehingga investor dapat mempertimbangkan ketika akan melakukan investasi di perusahaan properti *dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 2. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan dalam mengaplikasikan variabel-variabel ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan dan sebagai dasar ketika melakukan evaluasi dalam hal meningkatkan kinerja perusahaan dimasa yang akan datang.

### 1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan ini disusun untuk memberikan gambaran umum tentang penelitian yang dilakukan. Sistematika penulisan dari penelitian ini disusun sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah yang akan diteliti, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup pembahasan dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang nilai perusahaan, likuiditas, profitabilitas, rasio aktivitas, *leverage*, *firm size* dan *growth*.

#### **BAB III METODE PENELITIAN**

Berisi tentang rancangan pembuktian diuraikan jenis penelitian, variabel dan definisi operasional variabel, sumber data, pengukuran

data, model penelitian, prosedur pengumpulan data, dan rancangan uji hipotesis.

#### **BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Bab ini mengemukakan tentang gambaran subyek penelitian serta analisis data penelitian yang terdiri dari analisis statistik deskriptif, pengujian hipotesis, dan pembahasan dari hasil penelitian yang sudah dilakukan.

#### **BAB V PENUTUP**

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan, keterbatasan serta saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

