

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan adalah suatu entitas yang beroperasi dengan menerapkan prinsip-prinsip ekonomi. Pada umumnya perusahaan tidak hanya berorientasi pada pencapaian laba maksimal saja, tetapi perusahaan juga berusaha meningkatkan nilai perusahaan dan kekayaan bagi pemegang saham.

Suatu perusahaan memiliki tujuan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan atau kekayaan bagi pemegang saham (Thaib & Acong, 2017). Memaksimalkan nilai perusahaan dinilai sebagai tujuan suatu perusahaan sebab dengan memaksimalkan nilai perusahaan artinya, perusahaan dapat memaksimalkan nilai dari semua keuntungan yang akan diterima oleh pemegang saham dimasa yang akan datang. Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga saham yang stabil, yang dalam jangka panjang mengalami kenaikan. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi juga nilai perusahaan tersebut. Pada penelitian ini terdapat banyak faktor yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan, diantaranya kinerja keuangan (profitabilitas, likuiditas, *leverage*, aktivitas) dan *good corporate governance*.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen

perusahaan (Fakhrana et al., 2019). Hal ini dapat dilihat dari rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan (profit) pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham tertentu. Laba perusahaan selain merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bagi para pemegang dananya juga merupakan elemen dalam penciptaan nilai perusahaan di masa yang akan datang (Thaib & Acong, 2017).

Dilihat dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat perbedaan dari hasil penelitian yang berkaitan dengan pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian Indriyani, (2017), Selin et al., (2018), dan (Samosir, 2017) menunjukkan hasil bahwa profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa rasio profitabilitas berbanding lurus dengan perusahaan. Jika profitabilitas meningkat maka nilai perusahaan juga akan meningkat, begitu juga sebaliknya. Hal ini sama dengan pengertian dari profitabilitas sendiri, bahwa profitabilitas yang tinggi artinya mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang tinggi bagi pemegang saham. Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Dengan tingginya minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut maka harga saham akan meningkat, sehingga nilai perusahaan juga ikut meningkat.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Likuiditas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek (Dunanti et al., 2021). Likuiditas sendiri mengacu pada kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka

pendeknya yang artinya perusahaan akan membayar hutang tersebut, terutama utang yang jatuh tempo. Perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi dapat mengindikasikan juga kesempatan bertumbuh suatu perusahaan cenderung tinggi. Semakin likuid suatu perusahaan, maka semakin tinggi tingkat kepercayaan kreditur dalam memberikan dananya, sehingga dapat meningkatkan suatu nilai perusahaan di mata kreditur maupun di mata calon investor

Dilihat dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat perbedaan dari hasil penelitian yang berkaitan dengan pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian Selin et al., (2018), Chasanah, (2019), dan Fakhrana et al., (2019) menunjukkan hasil bahwa likuiditas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin mampu perusahaan tersebut untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya, maka akan menarik para investor. Apabila semakin banyak investor yang tertarik menanamkan modalnya ke perusahaan, maka akan semakin tinggi permintaan akan saham perusahaan tersebut. Jika semakin tinggi permintaan akan saham perusahaan tersebut maka akan berdampak pada tingginya harga saham dan pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan. Dengan adanya peningkatan nilai perusahaan investor akan lebih tertarik untuk menanamkan saham pada perusahaan tersebut.

Di sisi lain, penelitian yang dilakukan oleh Tauke et al., (2017) dan Faldy G. & Marjam, (2019) memberikan hasil berbeda. Pada kedua penelitian tersebut menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan belum mampu mengatur pembayaran kewajiban

jangka pendeknya, sehingga perusahaan harus berhati-hati dengan tingkat likuiditas perusahaan.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Leverage*. *Leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang (Hidayat, 2019). Penentuan sumber dana merupakan tanggung jawab manajer keuangan, karena perolehan sumber dana tersebut digunakan untuk mendanai investasi yang direncanakan oleh perusahaan. Oleh karena itu, manajer harus akurat dalam mempertimbangkan keuntungan dan risiko yang dihadapi untuk menentukan sumber dana yang akan digunakan. Keputusan pendanaan berasal dari dua yaitu hutang dan modal sendiri (Hidayat, 2019). *Leverage* menunjukkan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang, apabila rasio *leverage* tinggi artinya jumlah hutang dibanding aset perusahaan lebih besar, maka untuk meningkatkan nilai perusahaan/harga saham, aset perusahaan yang dibiayai dengan hutang tersebut harus dimanfaatkan secara optimal, sehingga nilai perusahaan akan naik, dan sebaliknya. Perusahaan yang menggunakan hutang mempunyai kewajiban atas beban bunga dan beban pokok pinjaman. Dalam arti luas *leverage* dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Perusahaan yang memiliki hutang yang tinggi akan membuat investor enggan untuk melakukan investasi dikarenakan memiliki risiko kebangkrut yang lebih tinggi hal ini disebabkan oleh suatu modal yang dimiliki perusahaan lebih kecil dibandingkan dengan hutang yang dimiliki.

Dilihat dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat perbedaan dari hasil penelitian yang berkaitan dengan pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian Suryana & Rahayu, (2018) , Fadhli et al., (2015), dan Hidayat, (2019) menunjukkan hasil bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan dalam membiayai aset lebih cenderung menggunakan modalnya sendiri yang berasal dari laba ditahan dan modal sahamnya daripada menggunakan hutangnya. Kecukupan dana yang tersedia bagi perusahaan untuk membiayai aset-asetnya yang berasal dari modalnya menyebabkan perusahaan mengurangi bagian utangnya.

Di sisi lain, penelitian yang dilakukan oleh Sintarini & Djawoto, (2019) dan Faldy G. & Marjam, (2019) memberikan hasil berbeda. Pada kedua penelitian tersebut menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan yang memiliki kredibilitas baik dari sudut pandang investor, maka akan dipercaya oleh kreditur ketika mereka membutuhkan sumber eksternal tambahan, karena mereka memiliki kelayakan kredit yang tinggi untuk utang jangka panjang dan menguntungkan. Sehingga harga saham akan meningkat dan juga meningkatkan nilai perusahaan.

Faktor keempat yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah aktivitas. Rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi dalam pengelolaan aset yang dimiliki (Sintarini & Djawoto, 2019). Perputaran aset yang cepat dalam jangka waktu tertentu, yang merupakan sinyal positif bagi pasar. Hal ini menjadi cerminan dari perusahaan dalam pengelolaan aset. Hasil penelitian (Sintarini & Djawoto, 2019) menunjukkan bahwa Kemampuan perusahaan

tercermin dalam memanfaatkan dana yang tertanam pada aset dan dana yang bisa dipakai untuk investasi. Perusahaan mampu meningkatkan laba dan arus kas, sehingga menarik para investor untuk menanamkan saham dan akan berdampak pula pada nilai perusahaan.

Dilihat dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat perbedaan dari hasil penelitian yang berkaitan dengan pengaruh aktivitas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian Sintarini & Djawoto, (2019) dan Faldy G. & Marjam, (2019) menunjukkan hasil bahwa rasio aktivitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu dalam memanfaatkan dananya yang tertanam pada aset dan dana yang bisa dipakai untuk berinvestasi. Perusahaan harus mampu meningkatkan laba dan arus kas, sehingga para investor akan tertarik untuk menanamkan sahamnya pada perusahaan dan ini juga akan berdampak baik bagi nilai perusahaan tersebut.

Faktor kelima yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Good Corporate Governance (GCG)*. *Good Corporate Governance* merupakan prinsip yang mengarahkan dan mengendalikan perusahaan agar mencapai keseimbangan antara kekuatan serta kewenangan perusahaan dalam memberikan pertanggungjawaban kepada pihak-pihak yang berkepentingan, *shareholder* pada khususnya dan *stakeholder* pada umumnya (Syafitri et al., 2018). Mekanisme *good corporate governance* dijadikan sebagai kontrol perusahaan agar tetap berada pada batasan yang seharusnya. Untuk mendukung hal tersebut maka terdapat salah satu indikator pendukung GCG yaitu Kepemilikan Manajerial.

Kepemilikan manajerial adalah jumlah dari persentase saham yang dimiliki pihak manajemen, yang aktif terlibat dalam pengambilan keputusan (direksi dan komisaris) atau seluruh modal yang ada dalam perusahaan (Syafitri et al., 2018). Adapun cara untuk meminimalisir terjadinya konflik keagenan yang ada dalam perusahaan yaitu dengan menyeimbangkan kepentingan manajemen dengan pemegang saham perusahaan tersebut, dengan cara kepemilikan manajerial (Syafitri et al., 2018). Sehingga selain menjadi pengelola perusahaan, manajemen juga memiliki peran sebagai pemegang perusahaan tersebut. Kepemilikan manajerial adalah jumlah saham yang dimiliki pihak manajemen perusahaan yang aktif ikut mengambil keputusan dalam perusahaan (Sutrisno & Indriastuti, 2019). Kepemilikan manajerial diukur dari jumlah persentase saham yang dimiliki manajer. Kepemilikan manajerial dipandang sebagai mekanisme kontrol yang tepat untuk mengurangi konflik keagenan yang menyebabkan *agency cost* tinggi (Sutrisno & Indriastuti, 2019). Kepemilikan Manajerial dapat menjadi mekanisme untuk mengurangi masalah keagenan yang timbul di antara kedua pihak tersebut sehingga kemungkinan terjadinya perilaku oportunistik manajer akan menurun. Adanya kepemilikan dalam sebuah perusahaan akan menimbulkan dugaan yang menarik bahwa nilai perusahaan meningkat sebagai akibat kepemilikan manajemen yang meningkat. Kepemilikan manajemen yang besar akan efektif memonitoring aktivitas perusahaan. Kepemilikan saham yang besar dari segi nilai ekonomisnya memiliki insentif untuk memonitor. Apabila kepemilikan manajerial meningkatkan maka nilai perusahaan dimata pemangku kepentingan pun akan meningkat pula (Syafitri et al., 2018).

Dilihat dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat perbedaan dari hasil penelitian yang berkaitan dengan pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian Syafitri et al., (2018), Sutrisno & Indriastuti, (2019), dan Arianti & Putra, (2018) menunjukkan hasil bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa apabila kepemilikan manajerial meningkat maka nilai perusahaan dimata pemangku kepentingan pun akan meningkat pula.

Alasan peneliti memilih perusahaan industri properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena perusahaan ini memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang, dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar. 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*).

Menurut Tauke et al., (2017) hampir semua negara termasuk Indonesia, sektor industri properti & *real estate* 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 properti & *real estate* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sektor *property dan real estate* dikatakan juga

mengandung risiko tinggi. Hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi hutang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up* tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul:

“PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN GOOD CORPORATE GOVERNANCE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA INDUSTRI PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penelitian ini dirumuskan kedalam beberapa bagian penting sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas, likuiditas, leverage, aktivitas, dan GCG secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*?
3. Apakah likuiditas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*?
4. Apakah leverage berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*?
5. Apakah aktivitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*?
6. Apakah GCG (Kepemilikan Manajerial) berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, penyusunan penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, leverage, aktivitas, dan GCG secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*.

2. Menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*.
3. Menguji dan menganalisis pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*.
4. Menguji dan menganalisis pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*.
5. Menguji dan menganalisis pengaruh aktivitas terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*.
6. Menguji dan menganalisis pengaruh Kepemilikan Manajerial terhadap nilai perusahaan pada sektor industri properti & *real estate*.

1.4 **Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

- a) Sebagai sarana untuk belajar menganalisa keadaan nyata agar bisa lebih memahami teori-teori yang telah didapatkan pada saat perkuliahan mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.
- b) Memberikan pengetahuan yang lebih luas, khususnya mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

2. Bagi Perusahaan

Diharapkan dapat menjadi masukan untuk mengetahui factor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan serta sebagai pertimbangan untuk mengevaluasi dan memperbaiki kinerja dimasa yang akan datang

3. Bagi Investor

Sebagai masukan dan pertimbangan untuk investor dalam pengambilan keputusan jika ingin melakukan investasi.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu daftar referensi dari peneliti yang selanjutnya mengenai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disajikan dalam lima bab, dimana setiap babnya memiliki keterkaitan satu dengan yang lainnya, bab tersebut terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi pembahasan secara garis besar mengenai latar belakang yang melandasi penelitian ini, apa saja masalah yang dapat dirumuskan, apa saja yang menjadi tujuan dari penelitian, apa saja manfaat yang ingin diberikan melalui penelitian ini dan sistematika yang digunakan dalam penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi uraian dari landasan teori, hubungan antar variabel, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi mengenai Rancangan penelitian, Batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi sampel dan teknik pengambilan keputusan, data dan metode pengumpulan data, serta teknik analisis data.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini berisi mengenai gambaran subyek penelitian serta analisis data yang terdiri dari analisis statistik deskriptif, pengujian hipotesis, dan pembahasan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan, keterbatasan dan saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.