

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Umumnya suatu perusahaan akan selalu berusaha untuk mencapai tujuannya, baik tujuan jangka panjang misalnya mampu meningkatkan nilai perusahaan dan mensejahterakan pemegang saham, maupun tujuan jangka pendeknya misalkan memaksimalkan laba perusahaan dengan sumber daya yang dimiliki. Perusahaan *go public* cenderung selalu meningkatkan nilai perusahaan untuk menarik perhatian investor (Pramana dan Mustanda, 2016:562)

Dewasa ini persaingan dalam pasar global semakin ketat, perusahaan berusaha meningkatkan daya saing di berbagai sektor untuk dapat menarik minat para investor untuk berinvestasi. sehingga, nilai perusahaan menjadi hal yang diutamakan karena menjadi wujud kinerja sebuah perusahaan yang dapat mempengaruhi sudut pandang investor terhadap sebuah perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan dapat memberikan sinyal positif kepada para investor untuk berinvestasi kepada suatu perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat para investor percaya tidak hanya kepada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa depan.

Husnan (2014:7) dalam Suwardika dan Mustanda (2017:1249) mengartikan nilai perusahaan sebagai harga yang mampu dibayarkan oleh calon pembeli ketika perusahaan tersebut dijual. Ketika suatu perusahaan telah terbuka atau telah menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan diartikan sebagai persepsi seorang investor terhadap perusahaan itu sendiri. Investor dapat mempergunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan pada periode

mendatang, dimana nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Investor akan memperoleh keuntungan apabila harga saham perusahaan tinggi

Harga saham merupakan harga yang harus dibayar oleh calon investor apabila ingin memiliki saham pada suatu perusahaan. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan menunjukkan kinerja perusahaan tersebut baik serta menunjukkan prospek perusahaan di masa depan. Peningkatan dari nilai perusahaan dapat meningkat apabila ada kerja sama yang baik antara manajemen perusahaan dengan pihak lain yang meliputi *shareholder* maupun *stakeholder* dalam membuat keputusan-keputusan keuangan. Apabila dalam kerja sama dengan pihak lain berjalan sesuai maka masalah akan dapat dikurangi maupun tidak terjadi.

Namun dalam kenyataannya penyatuan kepentingan kedua belah pihak kerap terjadi perbedaan pendapat. Adanya permasalahan diantara manajer dan pemegang saham biasa disebut dengan masalah agensi. Permasalahan yang terjadi dikarenakan adanya perbedaan antara fungsi kepemilikan dengan pengendalian. Munculnya konflik serta permasalahan tersebut akan menyulitkan pemegang saham mengawasi pengelola perusahaan. Adanya masalah tersebut akan berdampak tidak tercapainya tujuan dari sebuah perusahaan, yaitu meningkatkan nilai perusahaan. Untuk itu dibutuhkannya *control* dari pihak luar dimana peran monitoring dan pengawasan yang baik akan dapat mengarahkan tujuan dari perusahaan semestinya.

Dengan begitu perlu adanya analisis yang diharapkan dapat menjadikan sebuah solusi bagi perusahaan agar dapat meningkatkan nilai perusahaan. Menganalisis

rasio keuangan adalah suatu cara yang dapat dilakukan untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan.

Nilai perusahaan yang dicerminkan melalui harga saham tentunya akan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti presentase harga saham, tingkat suku bunga, dan kondisi fundamental perusahaan. Pada kondisi fundamental merupakan kondisi yang berkaitan dengan kondisi internal dari perusahaan. Faktor fundamental erat kaitannya dengan kondisi perusahaan seperti kondisi keuangan suatu perusahaan yang dicerminkan melalui kinerja keuangan perusahaan. Apabila suatu perusahaan hendak melakukan analisis fundamental dibutuhkan data fundamental perusahaan yang berasal dari laporan keuangan perusahaan, seperti penjualan, dividen yang dibagikan, laba perusahaan dan sebagainya (Jogiyanto, 2016:188) dalam Suwardika dan Mustanda (2017:1250). Oleh karena itu penting bagi para investor untuk menganalisis dengan baik laporan keuangan perusahaan karena hal itu merupakan dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan.

Pada permulaan tahun 2020 industri properti terpaksa harus menunda kebangkitan setelah mengalami kelesuan sejak tahun-tahun sebelumnya. Hal ini dapat terjadi karena adanya virus corona/covid-19 yang melanda pada akhir tahun 2019. *Ceo Indonesian Property Watch (IPW)* menyatakan bahwa sejauh ini industry property sedang mengalami ke anjlokkan 60 persen dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Penjualan merosot tajam yang terjadi akibat dari aktivitas yang juga menjadi terbatas. Hal ini di kutip dari berita www.cnbcindonesia.com pada kamis 3 Desember 2020.

Ada berbagai jenis investasi di sektor *property and real estate* yang apabila dilihat secara umum di bagi menjadi tiga yaitu *residential property* yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit. Kedua *commercial property* yaitu property yang di buat untuk keperluan bisnis seperti gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang di buat untuk keperluan industri seperti bangunan-bangunan pabrik.

Sektor *property and real estate* merupakan sektor yang seharusnya digemari oleh para investor karena harga tanah dan bangunan yang cenderung naik di setiap tahunnya, *supply* tanah yang bersifat tetap dan *demand* yang semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk membuat sektor ini di gemari. Namun hal itu bertolak belakang berdasarkan berita yang telah dikutip sebelumnya. Dari hal tersebut dapat dipahami bahwa sektor *property and real estate* sedang mengalami penurunan kinerja yang terjadi apabila di banding dengan tahun sebelumnya.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari rasio *price book value* (PBV) atau rasio per nilai buku. Rasio *price book value* telah biasa digunakan untuk menilai semua jenis perusahaan karena nilai buku dapat menjadi ukuran yang rasional untuk menilai perusahaan. Rasio *price book value* dapat digunakan untuk membandingkan perusahaan-perusahaan yang memiliki standar akuntansi yang sama dalam suatu *sector industry*, bahkan rasio ini juga dapat diterapkan pada perusahaan yang memiliki pendapat *negative* atau bahkan aliran kas *negative* Yuliningsih (2013) dalam Cristiana dan Putri (2018:12)

Berdasarkan PBV apabila nilai PBV di atas satu (*overvalued*) yaitu nilai pasar lebih besar dari pada nilai buku perusahaan dapat di artikan bahwa nilai perusahaan itu baik, sebaliknya apabila PBV di bawah satu (*undervalued*) yaitu nilai pasar lebih rendah dari nilai buku perusahaan mencerminkan nilai perusahaan tidak baik. Jadi semakin tinggi PBV berarti perusahaan semakin berhasil menciptakan nilai atau kemakmuran bagi para pemegang saham.

Nilai perusahaan yang diukur dengan *Price book value* (PBV), informasi yang didapat dari tahun 2017 sampai 2019 pada perusahaan *property* dan *real estate* dapat di lihat pada tabel di bawah.

Tabel 1. 1 Price book value (PBV) Perusahaan Subsektor *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2019

Keterangan	<i>Price book value (PBV)</i>		
	2017	2018	2019
Total	65,84	61,89	55,83
Rata-rata	1,06	1,00	0,90
Pertumbuhan		-6,00%	-9,79%

Sumber: www.idx.co.id (data diolah pada lampiran)

Berdasarkan tabel 1.1 di atas dapat diketahui bahwa dari 62 perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2018 terdapat 27 perusahaan fluktuatif, 2 perusahaan mengalami kenaikan (PBV), 13 perusahaan mengalami penurunan (PBV), serta 20 perusahaan delisting, rata-rata nilai perusahaan subsektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017 ialah 1,06, pada tahun 2018 ialah 1,00, dan tahun 2019 ialah 0,90. Serta presentase 2017-2018 menurun sebesar 6,00%, selanjutnya pada tahun 2018-2019 menurun sebesar 9,79%.

Mengingat bahwa investor tertarik dengan perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang sehat dapat dilihat melalui nilai perusahaannya. Apabila nilai

perusahaan mengalami penurunan seperti data di atas maka investor ataupun calon investor akan menilai bahwa manajemen tidak dapat berhasil mencapai tujuan perusahaan. Berdasarkan fenomena di atas maka masalah penelitian ini adalah penurunan nilai perusahaan pada sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2017-2019. Beberapa faktor yang berhubungan atau mempengaruhi nilai perusahaan yaitu diantaranya profitabilitas, ukuran perusahaan dan likuiditas.

Menurut Welley dan Untu (2015:973), semakin tinggi profitabilitas dari sebuah perusahaan akan membuat semakin tinggi nilai perusahaan. Perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi memberikan sinyal positif bagi investor sehingga akan membuat investor tertarik dengan perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas tinggi. Investor yang menanamkan saham pada suatu perusahaan tentunya memiliki tujuan untuk mendapatkan return, semakin tinggi kemampuan perusahaan mendapatkan laba maka semakin tinggi *return* yang diharapkan investor sehingga mengakibatkan nilai perusahaan akan meningkat pula.

Pada penelitian ini rasio profitabilitas diproksikan dengan *return on asset* (ROA). Berdasarkan tabel 1.2 (Data pada lampiran) dapat diketahui bahwa dari 62 perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2018 terdapat 17 perusahaan fluktuatif, 5 perusahaan mengalami kenaikan (ROA), 20 perusahaan mengalami penurunan (ROA), serta 20 perusahaan delisting. Rata-rata profitabilitas subsektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017 ialah

3,58, pada tahun 2018 ialah 2,38, dan tahun 2019 ialah 1,39. Serta presentase 2017-2018 turun sebesar 33,48%, selanjutnya pada tahun 2018-2019 menurun sebesar 41,73%.

Menurut Rajagukguk, Dkk (2019:82) menyatakan bahwa ada pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi hasil pengembalian atas aset berarti semakin tinggi pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap dana rupiah yang tertanam dalam total aset. Tingkat pengembalian total aset yang tinggi membuktikan bahwa perusahaan mempunyai kinerja yang baik dilihat dari profitabilitas yang tinggi. Hal ini membuat para calon investor ingin menanamkan sahamnya di perusahaan tersebut sehingga membuat nilai perusahaan meningkat. Maka dapat di artikan apabila profitabilitas meningkat maka nilai perusahaan akan meningkat pula.

Faktor selanjutnya yang berhubungan dengan nilai perusahaan yaitu ukuran perusahaan atau *firm size*. Perusahaan sendiri dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu perusahaan berskala besar dan kecil. Rai dan Merta (2016) dalam Suwardika dan Mustanda (2017:1252-1253) mengatakan bahwa besar kecilnya total aktiva maupun modal yang digunakan perusahaan merupakan cerminan dari ukuran perusahaan.

Perusahaan yang memiliki total aset yang besar akan membuat manajemen lebih leluasa dalam mengendalikan perusahaan yang akan meningkatkan perusahaan, perusahaan yang memiliki ukuran semakin besar akan membuat investor menaruh perhatian yang besar pada perusahaan tersebut. Hal itu terjadi karena perusahaan cenderung memiliki kondisi yang semakin baik. kondisi

perusahaan yang baik dapat membuat investor ingin memiliki saham perusahaan sehingga dapat meningkatkan penawaran harga saham di pasaran. Ukuran perusahaan dianggap mampu memberikan dampak terhadap nilai perusahaan karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal atau eksternal.

Pada penelitian ini rasio ukuran perusahaan diproksikan dengan *Logaritma Natural* (LN). Berdasarkan tabel 1.3 (Data pada lampiran) dapat diketahui bahwa dari 62 perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2018 terdapat 18 perusahaan fluktuatif, 19 perusahaan mengalami kenaikan (LN), 5 perusahaan mengalami penurunan (PBV), serta 20 perusahaan delisting. Rata-rata ukuran perusahaan subsektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017 ialah 16,34. Pada tahun 2018 ialah 17,14. Dan tahun 2019 ialah 17,78. Serta presentase 2017-2018 naik sebesar 4,88%, selanjutnya pada tahun 2018-2019 naik sebesar 3,75%

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Apabila ukuran perusahaan meningkat maka nilai perusahaan juga akan meningkat (Novari dan Lestari, 2016:5673)

Dan faktor terakhir yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas, Likuiditas merupakan rasio yang dapat mencerminkan kemampuan

perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya (Kasmir, 2014:129). Likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Nilai likuiditas yang positif mengidentifikasi nilai aktiva lancar lebih besar dari pada nilai hutang lancar sehingga dapat memenuhi kewajiban jangka pendek, yang nantinya perusahaan akan berkembang dan sahamnya akan diminati oleh para investor. Likuiditas yang rendah akan menyebabkan terjadinya penurunan harga pasar dari harga saham yang bersangkutan namun hal ini tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pada penelitian ini rasio likuiditas diprosikan dengan *Current ratio* (CR). Berdasarkan tabel 1.4 (Data pada lampiran) dapat diketahui bahwa dari 62 perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2018 terdapat 22 perusahaan fluktuatif, 10 perusahaan mengalami kenaikan (CR), 10 perusahaan mengalami penurunan (CR), serta 20 perusahaan delisting. Rata-rata likuiditas subsektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017 ialah 219,48, pada tahun 2018 ialah 198,23, dan tahun 2019 ialah 233,92. Serta presentase 2017-2018 naik sebesar 8,8%, selanjutnya pada tahun 2018-2019 menurun sebesar 18%.

Putra dan Lestari (2016:4047) menyatakan adanya pengaruh antara likuiditas dengan nilai perusahaan. perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik maka akan dianggap memiliki kinerja yang baik oleh investor. Hal ini akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Sehingga jika nilai perusahaan meningkat maka likuiditas akan meningkat pula.

Pengaruh kinerja perusahaan merupakan suatu tolak ukur bagi manajemen perusahaan dalam menentukan kebijakan perusahaan, apakah kinerja perusahaan sudah baik dari segi keuangan maupun non keuangan. Karena kinerja perusahaan dapat mencerminkan bahwa nilai perusahaan tersebut baik sehingga dapat mempengaruhi persepsi investor untuk meningkatkan permintaan saham kepada perusahaan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti melakukan penelitian dengan judul : **''Analisis Nilai Perusahaan pada Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)''**

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka permasalahan yang muncul dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada subsektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada subsektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
3. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada subsektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

1.3 Tujuan penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada subsektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap nilai perusahaan pada subsector *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada subsector *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.4 Manfaat penelitian

Adapun melihat penelitian ini bagi beberapa pihak adalah sebagai berikut:

a) Bagi Investor

Melalui penelitian ini, diharapkan memberikan gambaran kepada investor mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan agar investor dapat mengambil keputusan yang tepat

b) Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikann pertimbangan untuk memperbaiki kinerja dan kualitas manajemen guna mencapai tujuan dari perusahaan.

c) Bagi Akademis

Diharapkan penelitian ini mampu memberikan informasi yang dapat menambah pengetahuan mengenai manajemen keuangan, terkhusus dalam nilai perusahaan

d) Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan sudut pandang baru mengenai manajemen keuangan dalam bahasan ini yaitu nilai perusahaan.