

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan yang didirikan mempunyai tujuan utama yaitu meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan menjadi lebih baik dengan cara meningkatkan kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan dapat diketahui dan diperlukan media yang tepat yaitu laporan keuangan. Laporan keuangan adalah suatu informasi mengenai keuangan perusahaan dalam suatu periode tertentu yang digunakan untuk menggambarkan kinerja suatu perusahaan. Laporan keuangan dapat digunakan sebagai dasar untuk menentukan atau menilai posisi keuangan perusahaan, dimana hasil analisis tersebut dapat digunakan oleh para pihak yang berkepentingan untuk membuat keputusan. Manajer keuangan merupakan salah satu pihak yang berkepentingan terhadap laporan keuangan, yaitu mengatur segala aktivitas perusahaan yang berhubungan dengan kegiatan memperoleh sumber dana, menggunakan dana, dan manajemen aktiva untuk menciptakan kemakmuran bagi pemegang saham melalui maksimalisasi nilai perusahaan. Optimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan (Hasnawati, 2005).

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham dan profitabilitas. Peningkatan nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan jangka panjang yang seharusnya dicapai perusahaan yang akan tercermin dari harga pasar sahamnya karena penilaian investor terhadap perusahaan dapat diamati melalui pergerakan harga saham perusahaan yang ditransaksikan di bursa untuk perusahaan yang sudah *go public*. Nilai perusahaan merupakan konsep penting bagi investor, karena merupakan indikator bagi pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Semakin tinggi nilai perusahaan menggambarkan semakin sejahtera pula pemiliknya. Menurut Brigham (2001) nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual.

Dalam menjalankan operasinya, perusahaan tentu saja akan dihadapkan pada situasi dimana nilai perusahaan akan meningkat atau bahkan menurun. Seperti yang terjadi pada awal bulan Februari 2018. Indeks harga saham gabungan (IHSG) beberapa hari terakhir mengalami pelemahan. Sejumlah sektor masuk ke dalam zona merah atau turun, salah satunya adalah properti. Berikut beberapa perusahaan properti yang mengalami penurunan dikutip dari RTI Business. PT Ciputra Development Tbk (CTRA) turun 40 poin atau 3,01 persen menjadi Rp 1.290. PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), turun 12 poin atau 5,31 persen menjadi Rp 214. Selanjutnya, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) turun 75 poin atau 4,09 persen menjadi Rp 1.760. PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) turun 30 poin atau 5,61 persen menjadi Rp 505. PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) turun 18 poin atau 4,55 persen menjadi Rp 378. PT Summarecon

Agung Tbk (SMRA) turun 45 poin atau 3,81 persen menjadi Rp 1.135. Menurut Direktur Utama Bursa Efek Indonesia (BEI), Tito Sulistio, melemahnya IHSG beberapa hari terakhir tidak akan berlangsung lama. Sebab, kondisi ekonomi dan harga komoditas saat ini masih baik. Pelemahan terjadi karena adanya persepsi dari perekonomian dunia, terutama Amerika Serikat. Dengan adanya fenomena tersebut mengakibatkan menurunnya nilai perusahaan dan menyebabkan investor berkurang karena tidak tertarik lagi untuk berinvestasi di perusahaan tersebut. (merdeka.com)

Banyak sekali faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, faktor pertama yaitu profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Profitabilitas sering dipergunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan modal di dalam perusahaan, maka rentabilitas ekonomis sering pula dimaksudkan sebagai kemampuan perusahaan dengan seluruh modal yang bekerja didalamnya untuk menghasilkan laba (Dendawijaya, 2005). Profitabilitas perusahaan dinilai salah satunya dengan *return on equity* (ROE). Hasil penelitian (Dewi dan Wirajaya, 2013) profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian (Thoib dan Dewantoro, 2017) profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi profitabilitas maka semakin baik dan efisien perusahaan tersebut. Profitabilitas disini adalah tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Semakin besar keuntungan yang diperoleh semakin besar kemampuan perusahaan membayar dividen. Semakin besar dividen yang dibagi semakin tinggi

nilai perusahaan. Disamping itu profit yang tinggi memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham. Permintaan saham yang semakin naik bisa meningkatkan nilai perusahaan.

Faktor kedua yaitu, likuiditas. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban atau hutang yang segera harus dibayar dengan harta lancarnya. Hasil penelitian (Putra dan Lestari, 2016) bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian (Ananto dan Hermuningsih, 2018) bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Dalam manajemen bisnis, perusahaan sangat bergantung pada dana. Ketika pengelolaan dana yang baik akan memiliki dampak positif pada masyarakat, kegiatan pengelolaan dana dimulai dengan perencanaan untuk persyaratan pendanaan dan diikuti oleh pembayaran sumber dana dan kemudian kontrol atau pengawasan sumber dana tersedia. Secara spesifik likuiditas mencerminkan ketersediaan dana yang dimiliki perusahaan guna memenuhi semua hutang yang akan jatuh tempo. Semakin tinggi likuiditas perusahaan (yang salah satunya terdapat dalam rasio kas atas aktiva lancar), semakin banyak dana perusahaan yang tersedia untuk membayar dividen, membiayai operasi dan investasinya, sehingga persepsi investor pada perusahaan akan meningkat.

Faktor yang ketiga yaitu, ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan adalah skala perusahaan yang dilihat dari total aktiva perusahaan pada akhir tahun. Menurut (Sujianto, 2001), ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata

total penjualan dan rata-rata total aktiva. Hasil peneliti ( Nuraina,2012) bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian (Dewi dan Wirajaya,2013) bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan akan berpengaruh terhadap kemudahan perusahaan dalam memperoleh hutang dan mempermudah akses perusahaan untuk memperoleh sumber pendanaan. Adanya kemudahan akan memberikan sinyal positif dan prospek yang baik kepada investor sehingga *size* bisa memberikan pengaruh yang positif terhadap nilai perusahaan.

Faktor keempat yaitu, kepemilikan manajerial adalah proporsi saham biasa yang dimiliki oleh para manajemen (direksi dan komisaris) yang diukur dari persentase jumlah saham manajemen. Dengan adanya kepemilikan manajerial dapat menekan masalah keagenan, dan semakin besar kepemilikan manajerial dalam perusahaan maka manajemen akan lebih giat untuk meningkatkan kinerjanya. Karena manajemen mempunyai tanggungjawab untuk memenuhi keinginan dari pemegang saham yang tidak lain adalah untuk dirinya sendiri dengan mengurangi tingkat resiko keuangan perusahaan melalui penurunan tingkat hutang. Ngui *et al* (2007) menyatakan bahwa komposisi struktur kepemilikan yang optimal akan berpengaruh terhadap kinerja perusahaan. Hasil penelitian (Hakim, 2017) bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian (Siregar dan Pambudi, 2015) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Struktur kepemilikan yang tepat diharapkan dapat meningkatkan kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan yang meningkat akan diikuti oleh

kenaikan harga saham perusahaan yang akan menunjukkan investor memberikan penilaian yang tinggi terhadap peningkatan nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas dengan adanya *research gap* dari hasil penelitian terdahulu maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PERUSAHAAN ( STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2014-2018)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian yang telah dijelaskan diatas mengenai Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan. Maka secara spesifik rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?
2. Apakah likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?
4. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018?

5. Apakah profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, dan kepemilikan manajerial berpengaruh simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 ?

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
2. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
3. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
4. Untuk menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
5. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.

#### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki beberapa manfaat bagi berbagai pihak diantaranya adalah sebagai berikut :

### 1. Bagi Akademik

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi, dan sumber pengetahuan bagi kalangan akademik. Penelitian ini diharapkan dapat dikembangkan lebih jauh lagi pada penelitian selanjutnya.

### 2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada pihak perusahaan sehingga lebih mengetahui apa saja yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dan bisa digunakan sebagai alat untuk mengetahui kemajuan dan kinerja perusahaan melalui nilai perusahaan dan menjadi bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi.

### 3. Bagi Masyarakat

Akan memberikan stimulus secara proaktif sebagai pengontrol atas perilaku-perilaku perusahaan dan semakin meningkatkan kesadaran masyarakat akan hak-hak yang harus diperoleh dari barang dan jasa yang mereka gunakan.

## 1.4 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai penelitian yang dilakukan, maka sistematika dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

## **BAB I            PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

**BAB II        TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini mengkaji landasan teori dan penelitian terdahulu, menggambarkan kerangka pemikiran dan pemaparan hipotesis yang akan diuji.

**BAB III        METODE PENELITIAN**

Bab ini akan dibahas variabel penelitian dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis

**BAB IV        HASIL DAN ANALISIS**

Bab ini berisi deskripsi objek penelitian, analisis data, dan interpretasi hasil statistik.

**BAB V        PENUTUP**

Pada bab ini akan dibahas mengenai simpulan dan keterbatasan penelitian yang dilakukan serta saran untuk penelitian selanjutnya.