



## BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dijelaskan beberapa hal yang berkaitan dengan topik yang akan diteliti penulis sebagai pengantar untuk masuk dalam bab-bab selanjutnya yaitu hal-hal yang berkaitan dengan topik kinerja perusahaan. Penulis akan menjelaskan latar belakang yang dirajut peneliti, identifikasi masalah, batasan penelitian, dan rumusan masalah. Selain itu, juga akan dipaparkan mengenai tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

### A. Latar Belakang

Berdirinya sebuah perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas. Ada beberapa hal yang mengemukakan tujuan dari berdirinya sebuah perusahaan. Tujuan yang pertama yaitu mencapai keuntungan yang maksimal, tujuan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemegang saham serta tujuan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya.

Bagi perusahaan yang telah *go public* meningkatkan kemakmuran pemilik atau pemegang saham yaitu melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan.

Bisnis real estate dan properti adalah salah satu bisnis yang bisa dikatakan memiliki risiko yang kecil. Sebagai contoh harga perumahan dari tahun ke tahun tidak pernah turun namun terus meningkat. Dengan resiko penurunan harga yang rendah membuat banyak investor berbondong-bondong untuk melakukan investasi di bisnis ini. Dalam melakukan investasi, seorang dapat menanamkan modalnya melalui investasi langsung dalam bentuk properti atau melalui saham saham perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Apabila seorang investor ingin menginvestasikan dananya melalui pasar saham



© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

maka dia harus cermat dalam mengambil keputusan investasi. Salah satu yang menjadi acuan dalam menentukan investasi adalah nilai perusahaan.

*Enterprise value (EV)* atau dikenal juga sebagai *firm value* (nilai perusahaan) merupakan konsep penting bagi investor karena merupakan indikator bagi pasar untuk menilai perusahaan secara keseluruhan (Nurlela dan Ishaluddin, 2008 dalam Kusumadilaga, 2010) menyebutkan bahwa nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan sebuah perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Semakin tinggi harga saham perusahaan, mencerminkan nilai perusahaan tersebut semakin tinggi, begitu pula sebaliknya (Novari & Lestari, 2016).

Menurut (Muid Abdul, 2012), nilai perusahaan merupakan keadaan yang telah dicapai oleh perusahaan, dengan kata lain gambaran kepercayaan masyarakat kepada perusahaan melalui proses kegiatan dalam periode tertentu, mulai dari perusahaan tersebut didirikan hingga saat ini. Nilai perusahaan ini dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan tersebut, dan untuk mengukur tingginya nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara dan salah satu yang dapat digunakan yaitu *price to book value (PBV)*. Brigham dan Houston (2011) menyatakan bahwa *price to book value (PBV)* merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham.

Adapun fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan real estate dan properti yaitu, sejak awal tahun 2018 hingga Mei 2018, indeks harga saham properti di Bursa Efek Indonesia sudah menyusut 8,37 %, Sebagian besar saham properti yang memiliki kapitalisasi besar memang masih layu. Misalnya, harga saham Ciputra Development (CTRA) yang menyusut 14,35% sejak awal tahun. Saham Metropolitan Kentjana (MKPI) juga merosot 38,38%. Di periode yang sama, saham Sumarecon Agung (SMRA) dan PP Properti (PPRO)



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber:  
a. Penutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.  
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

juga melemah masing masing sebesar 9,52% dan 21,16%. Adapun harga saham Bumi Serpong Damai (BSDE) hanya menurun tipis 1,47% (Investasi.Kontan.co.id, 2018). Tahun 2016 dan 2017 menjadi tahun yang buruk bagi properti dan tahun 2018 properti memperlihatkan pertumbuhan namun cukup lambat.

Berdasarkan fenomena penurunan harga saham pada perusahaan sektor real estate dan properti yang telah listing di bursa efek pada periode pengamatan tertentu, perlu menjadi perhatian khusus bagi manajemen perusahaan. Dengan adanya penurunan harga saham, dapat merubah citra atau pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut. Tentunya hal ini akan berdampak pula pada minat para investor terhadap perusahaan .

Fenomena lain, mengutip berita dari CNBC Indonesia.com, PT. Tiga Pilar Sejahtera Food Tbk (AISA) atau TPS Food masih terus berlanjut. Selain diduga melakukan penggelembungan (Overstatement) yang nilainya mencapai Rp 4 Triliun, Manajemen lama, diduga mengalirkan dana ke pihak terafiliasi senilai Rp 1,78 Triliun.

Dalam laporan hasil investigasi berbasis fakta PT. ERNST & Young Indonesia (EY) kepada Manajemen baru AISA tertanggal 12 Maret 2019, dugaan penggelembungan di tengah terjadi pada piutang usaha, persediaan dan aset tetap grup AISA. Selain penggelembungan Rp 4 Triliun tersebut, ada juga temuan dugaan penggelembungan lain senilai Rp 329 Miliar pada pos EBITDA (Laba sebelum Bunga, Pajak, Depresiasi dan Amortisasi). Entitas Bisnis makanan dari emiten tersebut. Membuat PER AISA 2017 turun menjadi 6,62 dari tahun sebelumnya sebesar 13,62 dan di tahun 2018 PER AISA -0,98.

Sehubungan dengan berita diatas, mengutip berita dari Kontan.co.id perkara kembali melanda PT. Tiga Pilar Sejahtera Tbk (AISA). Perusahaan menunda pembayaran utangnya sampai krediturnya mengeluarkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ke pengadilan, akibatnya harga sahamnya jatuh. Saat ini, saham tiga pilar masih dikunci oleh regulator sejak mengumumkan menunda pembayaran bunga Obligasi yang sedianya



ditetapkan pada 5 Juli lalu. Terakhir diperdagangkan, saham AISA diposisi Rp 168 per 4 Juli lalu.

Ini merupakan harga terendah AISA sejak 2007 yang membuat DER AISA Desember 2007 menjadi 1,56 dari tahun sebelumnya 1,17.

Menurut Mahendra, Artini, dan Suarja (2012) berpendapat bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh kinerja keuangan. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yang pertama yaitu *leverage*. Rasio *leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang (Hery, 2015). Dalam penelitian ini rasio *leverage* menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).

Apabila rasio *leverage* yang tinggi maka perusahaan telah memanfaatkan lebih banyak dana kreditor daripada dana internal perusahaan. Ketika perusahaan menggunakan hutang untuk kegiatan operasionalnya, perusahaan dianggap memiliki kemampuan untuk meningkatkan kapasitas dan membayar utang. Dengan demikian, persepsi investor akan semakin positif dan akan meningkatkan nilai perusahaan.

Hasil penelitian Suwardika dan Mustanda (2017) menyatakan bahwa *leverage* secara parsial berpengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan. Hasil ini berarti semakin tinggi nilai *leverage* maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Novari dan Lestari (2016) menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Yang kedua yaitu Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan menghasilkan laba selama periode tertentu. Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang menentukan nilai suatu perusahaan dalam memperoleh laba dimasa mendatang. Apabila memiliki profitabilitas besar perusahaan dipastikan dapat menciptakan laba lebih besar dari aset tertentu. Profitabilitas yang besar dapat mencapai harapan pemegang saham.



Menurut Kasmir (2014) menyatakan bahwa Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan mencari keuntungan. Hal ini di tunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efisiensi manajemen suatu perusahaan. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas menggunakan *Return On Assets (ROA)*. Selain itu bagi perusahaan, profitabilitas adalah ukuran keberhasilan manajemen dan menciptakan laba serta berpengaruh terhadap keberlangsungan perusahaan dimasa depan. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang bagus sehingga investor akan berlomba-lomba membeli saham perusahaan karena investor menilai nampaknya manajemen perusahaan telah berhasil mengelola asset dan modal yang dimiliki hingga memperoleh keuntungan yang maksimal. Sehingga profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Beberapa investor melakukan kegiatan investasi dalam jangka panjang sehingga profitabilitas ditinjau dari beberapa periode untuk melihat apakah perusahaan mengalami peningkatan, penurunan, maupun fluktuasi atas profitabilitasnya.

Hasil penelitian Nindita dan Kusumawati (2018) menyatakan profitabilitas berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Apabila *profitabilitas* meningkat maka nilai perusahaan juga meningkat. Hal ini membuktikan bahwa investor tertarik pada perusahaan yang memiliki profitabilitas yang baik. Penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Wulandari dan Wiksuana (2017) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu likuiditas yang diprosikan dengan *current ratio*. Likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan suatu perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya (Hamizar, 2016).Tingkat likuiditas yang tinggi mengindikasikan kesempatan bertumbuh perusahaan cenderung besar, semakin baik tingkat likuiditas perusahaan, maka akan meningkatkan



Kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya. Selain itu, semakin likuid perusahaan, semakin tinggi kepercayaan kreditor dalam memberikan dananya. Dengan demikian dapat meningkatkan nilai perusahaan di mata kreditor dan investor.

Hasil penelitian yang dilakukan Luthfiana (2018) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi likuiditas sebuah perusahaan akan memperlihatkan bahwa semakin banyak dana yang dapat digunakan perusahaan untuk membayar dividen, membiayai operasi dan investasinya sehingga investor akan berpikiran bahwa kinerja perusahaan dalam keadaan baik, sehingga bisa meningkatkan harga saham yang berarti nilai perusahaan juga meningkat. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Astuti dan Yadnya (2019) menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena dan dari perbedaan hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik ingin melakukan penelitian dengan judul penelitian “**Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Real Estate dan Properti Yang Terdaftar di BEI Periode 2017-2019**”

### B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dari Latar Belakang tersebut, maka yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah *leverage*, profitabilitas dan likuiditas berpengaruh bersama sama terhadap nilai perusahaan?



### **Batasan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang diidentifikasi diatas, penulis membatasi masalah pada variabel yang kemungkinan mempengaruhi kinerja perusahaan, lingkup penelitian itu adalah sebagai berikut:

1. Apakah *leverage* mempengaruhi nilai perusahaan?
2. Apakah profitabilitas mempengaruhi nilai perusahaan?
3. Apakah likuiditas mempengaruhi nilai perusahaan?

### **D. Batasan Penelitian**

Dalam penelitian ini akan mengambil data dari perusahaan-perusahaan real estate properti yang terdaftar di BEI periode 2017– 2019. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa laporan keuangan tahunan dan pada bagian catatan atas laporan keuangan.

### **E. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas, penulis merumuskan sebagai berikut:  
Apakah *leverage*, profitabilitas, dan likuiditas mempengaruhi nilai perusahaan?

### **F. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan dengan maksud memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.



### 6. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Adapun manfaatnya adalah sebagai berikut:

1. Bagi pihak akademis, hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi bukti empiris memberikan kontribusi tambahan terhadap penelitian-penelitian sebelumnya. Selain itu sebagai bahan pembandingan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian yang lebih luas.
2. Bagi para praktisi, seperti para manager dan investor penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran yang dapat digunakan untuk mengambil keputusan bisnis.
3. Bagi para pembaca, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wacana atau studi literatur mengenai pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan likuiditas.
4. Bagi perusahaan sebagai bahan evaluasi kinerja perusahaan dan tolok ukur untuk perkembangan dan perbaikan dari segi keuangan perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Penutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Penutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.