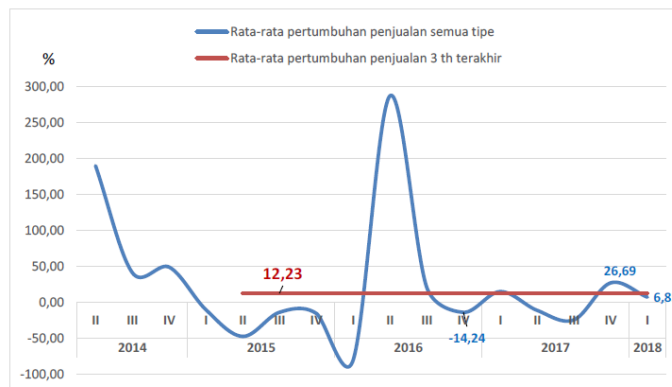


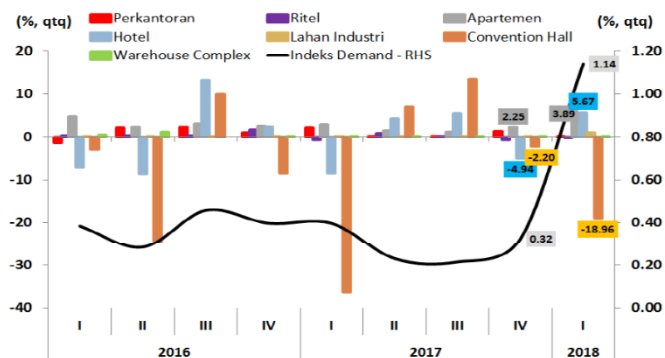
# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Sektor properti merupakan salah satu bentuk investasi yang sampai saat ini terus mengalami pertumbuhan sehingga membuat pemilik perusahaan sektor properti menjadikan pasar modal sebagai tempat untuk memperoleh dana dari sumber eksternal yang ditandai dengan semakin meningkatnya permintaan masyarakat akan kebutuhan papan yang juga mendorong meningkatnya pembangunan unit perumahan, apartemen dan unit properti serta *real estate* lainnya. Hal tersebut ditunjukkan dari grafik perkembangan properti residensial dan komersil yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) di triwulan I tahun 2018 berikut:



Gambar 1. 1 Pertumbuhan Penjualan Rumah (% , qta)  
Sumber : Laporan Survei Harga Properti Residensial Triwulan I 2018, Bank Indonesia



Gambar 1. 2 Pertumbuhan Triwulanan Indeks Demand Hunian Properti Komersil  
Sumber : Laporan Perkembangan Properti Komersil Trwulan I 2018, Bank Indonesia

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa rata-rata pertumbuhan penjualan hunian properti residensial mengalami perlambatan pada triwulan I pada tahun 2018 tetapi kemudian hampir mencapai angka 300% pada triwulan II di tahun 2016 dan turun ke 26,69% pada triwulan ke IV di tahun 2017. Meskipun nilai tersebut mengindikasikan kenaikan rata-rata pertumbuhan penjualan namun kedua nilainya sangat berbeda jauh. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan harga bangunan dan upah pekerja, akibatnya harga hunian residensial menjadi meningkat dan terjadi *gap* pertumbuhan penjualan yang sangat jauh pada tahun 2016 dan 2017.

Pada gambar 1.2 pertumbuhan indeks permintaan hunian properti komersial secara triwulan dari tahun 2016 menunjukkan peningkatan di tahun 2018 meskipun berfluktuatif di tahun sebelumnya. Hal ini berarti permintaan di sektor properti masih diprediksi akan mengalami peningkatan di masa mendatang walaupun bergerak lambat.

Meskipun pembangunan hunian *real estate* berkembang pesat, tetap tidak mengurangi daya tarik investor untuk menjadikan saham pada sektor properti sebagai pilihan bentuk investasi jangka panjang atau tabungan masa depan. Berinvestasi di bidang properti baik memiliki secara langsung atau dalam bentuk saham akan selalu dianggap menjanjikan dan menguntungkan karena harga properti yang diprediksi akan terus mengalami kenaikan. Dalam 3 tahun terakhir, saham sektor properti yang tercatat di IDX pernah mencapai one day-greatest gain sebesar 28,29% pada 14 Juli 2016 yang dipublikasikan dalam laporan keuangan IDX tahun 2016 kuartal IV. Hal ini menunjukkan bahwa berinvestasi di saham sektor properti memiliki daya saing yang kuat dibandingkan berinvestasi pada properti riil.

Di sisi lain sebuah perusahaan pun akan berusaha untuk meningkatkan atau memaksimalkan nilai sahamnya untuk dapat memikat para investor agar dapat meninvestasikan atau menanamkan modal ke saham. Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai sebuah perusahaan meningkat, hal ini ditandai dengan adanya tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada para pemegang saham. Perusahaan berusaha keras untuk terus meningkatkan

kinerja dan berinovasi guna memasarkan produk sehingga dapat memaksimalkan saham salah satunya dengan cara *go public* dengan terdaftar dalam pasar modal atau biasa disebut Bursa Efek.

Pemilik suatu perusahaan akan selalu menunjukkan kepada calon investornya bahwa perusahaan layak sebagai alternatif investasi dan mampu menunjukkan sinyal yang baik tentang nilai perusahaannya agar investor yakin untuk menanamkan modalnya ke perusahaan. Nilai perusahaan merupakan sebuah indikator kinerja keuangan bagi perusahaan yang *go public*. Nilai pasar yang tinggi dapat tercermin dari harga pasar saham yang tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi juga dapat mengindikasikan kemakmuran pemegang saham yang tinggi pula karena semakin tinggi nilai perusahaan investor akan mendapatkan keuntungan tambahan selain dividen yang diberikan oleh pihak perusahaan yaitu berupa *capital gain* dari saham yang dimiliki perusahaan (Lestari & Putra, 2016).

Nilai perusahaan dapat tercermin dari harga saham perusahaan tersebut yang lazim diindikasikan dengan *Price to Book Value* (PBV), semakin tinggi PBV sebuah perusahaan maka tingkat kepercayaan masyarakat akan prospek perusahaan tersebut juga semakin tinggi. Selain itu PBV yang tinggi menunjukkan tingkat kemakmuran dan kesejahteraan pemegang saham yang merupakan tujuan utama dari suatu perusahaan. PBV adalah perbandingan antara harga saham dengan nilai buku perusahaan (Brigham & L. C, 2006). Nilai buku perusahaan (*book value share*) merupakan perbandingan antara ekuitas saham biasa dengan jumlah saham yang beredar.

Profitabilitas adalah salah satu faktor yang menciptakan nilai masa depan untuk menarik investor baru (Tahir & Ahmad, 2011). Profitabilitas dapat menunjukkan hasil yang telah dicapai perusahaan yaitu seberapa besar laba atau profit yang telah dihasilkan oleh perusahaan yang kemudian akan digunakan oleh investor untuk melihat prospek perusahaan mendatang. Selain itu tingkat laba juga akan menunjukkan seberapa besar tingkat *return* yang akan diterima investor atas investasi yang telah dilakukan yang nantinya akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Salah satu penelitian mengungkapkan bahwa profitabilitas perusahaan berpengaruh positif secara signifikan terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan PBV (Martikarini, 2012). Namun penelitian lain menyebutkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Herawati, 2013).

*Leverage* (hutang) adalah salah satu alat yang dipergunakan perusahaan untuk meningkatkan modal mereka dalam rangka meningkatkan keuntungan (Singapurwoko & El-Wahid, 2011). *Leverage* digambarkan untuk melihat sejauh mana asset perusahaan dibiayai oleh hutang dibandingkan dengan modal sendiri. *Leverage* yang semakin besar menunjukkan risiko investasi yang semakin besar pula. Perusahaan dengan *leverage* yang rendah memiliki risiko *leverage* yang rendah pula (Sambora, Handayani, & Rahayu, 2014).

Salah satu penelitian menyebutkan bahwa *leverage* berhubungan negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan atau PBV (Lubis, Sinaga, & Sasongko, 2017). Penelitian lain menyebutkan hasil berbeda yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Chang & Tzeng, 2011).

Likuiditas diartikan sebagai kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban keuangannya dalam jangka pendek atau yang harus dibayar (Hanafi, 2004). Likuiditas dapat juga diartikan sebagai tingkat kemampuan suatu perusahaan untuk dapat membayar hutang-hutangnya yang telah jatuh tempo (Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, 2013). Perusahaan yang mempunyai laba yang tinggi belum tentu dapat membayarkan dividen kepada para pemegang saham karena tidak adanya dana untuk membayar dividen. Perusahaan yang mampu memenuhi kewajiban finansialnya secara tepat waktu berarti perusahaan dalam keadaan likuid dan perusahaan tersebut punya alat pembayaran atau pun aktiva yang lebih besar dari utang lancarnya. Jadi dengan melihat likuiditas suatu perusahaan pihak kreditur juga dapat menilai baik buruknya suatu perusahaan tersebut (Thaib & Dewantoro, 2017).

Salah satu penelitian mengungkapkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Prisilia Rompas, 2013). Namun

penelitian lain mengungkapkan hasil yang berbeda bahwa likuiditas tidak memberi pengaruh pada nilai perusahaan (Nurhayati, 2013).

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 (Dewi & Wirajaya, 2013). Selain itu perusahaan juga mudah untuk melakukan ekspansi yang merupakan suatu tindakan aktif untuk memperluas dan memperbesar perusahaan. Perusahaan yang berukuran besar akan lebih mudah mengakses pendanaan melalui pasar modal. Perusahaan yang besar akan lebih mudah mendapatkan dana dari pasar modal karena investor akan lebih memilih untuk menanamkan modalnya di perusahaan yang besar.

Salah satu penelitian pada tahun 2007 menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Sujoko & Soebiantoro, 2007). Namun penelitian lain menemukan hasil berbeda bahwa ukuran perusahaan mempunyai pengaruh atau nilai negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Siallagan & Machfoedz, 2006).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi suatu nilai perusahaan di industri *Property, Real Estate and Building Constructions*. Industri ini merupakan industri yang bergerak dalam pemenuhan kebutuhan konsumen atas rumah dan properti serta konstruksi bangunan. Sektor ini merupakan salah satu sektor penting disuatu negara dalam menyumbang perekonomian bahkan sektor ini diyakini akan mampu untuk menjadi tolok ukur pertumbuhan ekonomi dan berkembagnya suatu negara.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dilakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Likuiditas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan” untuk mengetahui bahwa nilai yang diberikan oleh Nilai Perusahaan yang dimiliki oleh perusahaan dipengaruhi oleh variabel-variabel yang disebutkan di atas sehingga mendapatkan bukti empiris dan mengenai bagaimana Nilai Perusahaan itu berpengaruh terhadap

perusahaan *Property, Real Estate and Building Constructions* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
3. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
4. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?

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

### **1.3.1 Tujuan penelitian**

Penelitian ini bertujuan antara lain sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan
2. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan
3. Untuk menganalisis pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan
4. Untuk menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

### **1.3.2 Manfaat penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik diantaranya:

1. Bagi perusahaan, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan penentuan kebijakan untuk meningkatkan nilai perusahaan.
2. Bagi investor, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam pengambilan keputusan saat akan berinvestasi.
3. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan menjadi referensi dalam melakukan penelitian yang sama.

#### **1.4. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penulisan laporan tugas akhir ini terbagi menjadi beberapa pokok bahasan, yaitu :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menyajikan dan menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, ruang lingkup serta sistematika penulisan.

##### **BAB II KAJIAN TEORI**

Bab ini memuat sub bab kajian penelitian terdahulu, landasan teori, dan hipotesis yang berhubungan dengan topik yang diambil dalam penelitian yang membantu penyusunan. Bab ini juga membahas teori-teori yang digunakan sebagai landasan untuk menganalisis fenomena yang terkait dengan pokok masalah yang dirumuskan

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

Bab ini berisi uraian singkat mengenai jenis penelitian, pendekatan yang digunakan, data dan sumber data, subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

##### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang hasil penelitian yang telah dilakukan beserta pembahasan hasil penelitian dengan menganalisis, membandingkan, *me-review* hasil temuan dengan teori yang ada dan temuan penelitian terdahulu.

##### **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi sub bab simpulan, saran, implikasi penelitian, dan rekomendasi penelitian selanjutnya.