

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Persaingan bisnis antar perusahaan saat ini tidak terlepas dari pengaruh berkembangnya dinamika ekonomi, sosial politik, serta kemajuan teknologi. Setiap perusahaan harus mampu konsisten memelihara atau bahkan semakin meningkatkan kinerjanya agar perusahaan mampu bersaing. Perusahaan membutuhkan dana yang lebih untuk memperluas bisnisnya. Hal ini menjadi salah satu faktor perusahaan untuk masuk ke bursa efek (*go public*) dan melakukan penjualan saham ataupun mengeluarkan obligasi demi memperoleh dana dari para investor yang nantinya akan dimanfaatkan untuk pengembangan bisnis (Hartono, 2010).

Salah satu sektor usaha yang terdaftar di BEI yang memiliki persaingan cukup ketat adalah sektor properti dan *real estate*. Indikator tersebut ditandai dengan meningkatnya penjualan produk-produk properti seperti apartemen dan rumah. Penjualan apartemen pada kuartal I-2018 cukup stabil dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yaitu kuartal IV-2017, tingkat penjualan rata-rata mengalami kenaikan menjadi 64 persen (<https://properti.kompas.com>).

NO	PROVINSI	PERSENTASE
1	Aceh	1,77
2	Sumatera Utara	1,08
3	Sumatera Barat	1,14
4	Riau	2,36
5	Jambi	1,57
6	Sumatera Selatan	1,25
7	Bengkulu	1,50
8	Lampung	0,98
9	<u>Kep. Bangka Belitung</u>	2,03
10	<u>Kepulauan Riau</u>	2,59
11	DKI Jakarta	0,90
12	<u>Jawa Barat</u>	1,34
13	<u>Jawa Tengah</u>	0,68
14	DI Yogyakarta	1,08
15	<u>Jawa Timur</u>	0,53
16	<u>Banten</u>	1,94
17	Bali	1,07
18	NTB	1,17
19	<u>NTT</u>	1,59
20	Kalimantan Barat	1,40
21	Kalimantan Tengah	2,11
22	Kalimantan Selatan	1,53
23	<u>Kalimantan Timur</u>	2,31
24	Sulawesi Utara	0,95
25	Sulawesi Tengah	1,49
26	Sulawesi Selatan	0,94
27	Sulawesi Tenggara	1,97
28	<u>Gorontalo</u>	1,48
29	Sulawesi Barat	1,85
30	Maluku	1,67
31	Maluku Utara	1,93
32	Papua Barat	2,41
33	Papua	1,75
	Indonesia	1,19

SUMBER: BPS INDONESIA

Angka pertumbuhan penduduk di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan tempat rekreasi menjadi jaminan bahwa permintaan akan produk properti semakin meningkat sedangkan jumlah lahan tidak akan bertambah sehingga membuat harga tanah dan bunga kredit pada sektor properti semakin meningkat dari tahun ketahun. Berdasarkan hal tersebut banyak investor yang kemudian berinvestasi dalam bentuk tanah atau properti. Tujuan utama dari perusahaan yang telah *go public* diantaranya adalah membuka akses perusahaan terhadap sarana pendanaan jangka panjang, meningkatkan nilai perusahaan, meningkatkan *image* perusahaan, menumbuhkan loyalitas karyawan

perusahaan, kemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usaha, serta untuk mendapat keringanan pajak dari pemerintah (<https://gopublic.idx.co.id/>). Perubahan status perusahaan menjadi *Go Public* akan menjadi alternatif untuk mendapatkan dana tambahan. Perusahaan akan mendapatkan tambahan melalui investor atau masyarakat yang berminat akan saham yang ditawarkan. Nilai perusahaan akan meningkat apabila harga saham meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham (Suharli, 2006:10).

Nilai perusahaan merupakan hal yang penting bagi investor karena nilai perusahaan merupakan petunjuk bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Tujuan utama sebagian besar perusahaan, terutama perusahaan yang berarah ke bisnis adalah mengoptimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang meningkat merupakan harapan bagi para pemegang saham karena peningkatan nilai perusahaan menunjukkan peningkatan kemakmuran pemegang saham. Peningkatan nilai perusahaan dapat tercapai apabila ada kerja sama antara manajemen perusahaan dengan pihak lain yaitu lembaga yang memiliki saham di perusahaan tersebut maupun yang memiliki wewenang penting dalam perusahaan tersebut dalam membuat keputusan-keputusan keuangan dengan tujuan memaksimalkan modal kerja yang dimiliki.

Setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menginginkan harga saham yang dijual memiliki potensi harga tinggi dan menarik minat para investor untuk membelinya. Hal ini dikarenakan, semakin tinggi harga saham, maka akan semakin tinggi nilai perusahaan tersebut. Mengukur nilai perusahaan yang digunakan yaitu *price earning ratio* (PER), *price to book value* (PBV), dan Tobin's Q.

Nilai perusahaan yang menarik dengan *price to book value* (PBV) yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, atau menjadi tujuan perusahaan bisnis pada saat ini, sebab akan meningkatkan kemakmuran para pemegang saham atau memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Eugene. F. Brigham & Joel. F. Houston (2016:34) Suatu perusahaan agar dapat melangsungkan aktivitas operasinya haruslah dalam keadaan yang menguntungkan / *profitable*. Tanpa adanya keuntungan akan sulit bagi perusahaan untuk mencari atau menarik modal dari luar. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi sangat diminati oleh investor, sehingga dengan demikian profitabilitas dapat memengaruhi nilai bersih dari serangkaian kebijakan pengelolaan asset perusahaan. Profitabilitas merupakan daya tarik utama bagi pemilik perusahaan (pemegang saham) karena hal tersebut adalah hasil yang diperoleh melalui usaha manajemen perusahaan. Pemilihan rasio profitabilitas didasarkan kepada alasan bahwa rasio profitabilitas menunjukkan efektifitas atau kinerja perusahaan dalam menghasilkan tingkat keuntungan dengan menggunakan asset yang dimiliki.

Rasio ini mencerminkan seberapa efektif pengelolaan perusahaan dalam menghasilkan laba atas dana yang diinvestasikan oleh para pemegang saham dan juga mencerminkan pembagian laba yang akan menjadi hak para pemegang saham seberapa besar yang diinvestasikan kembali dan seberapa besar yang akan dibayarkan sebagai dividen tunai ataupun dividen saham investor (Linda Purnamasari & Melliza Silvi 2009) profitabilitas adalah tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Profitabilitas perusahaan dapat dilihat melalui rasio-rasio profitabilitas seperti *Return on Asset* (ROA), *Return on Equity* (ROE), dan *Return on Investment* (ROI).

Pada penelitian ini menggunakan rasio ROE (*Return on Equity*) untuk melihat efektifitas penggunaan modal sendiri terhadap keuntungan bersih perusahaan, dimana setiap rupiah modal yang ditanamkan dapat menghasilkan keuntungan yang diharapkan. Semakin tinggi nilai rasio ini maka perusahaan tersebut semakin baik karena posisi perusahaan semakin kuat. ROE merupakan pengukuran atas kinerja keseluruhan perusahaan dalam hal imbal hasil atas ekuitas. ROE biasanya digunakan untuk dilakukannya perbandingan satu perusahaan dengan perusahaan yang lain untuk melihat perusahaan mana yang lebih baik dalam menghasilkan laba atas investasi berdasarkan dari nilai buku para pemegang saham (*Horne dan Wachowics, 2014:50*).

Faktor lain yang juga memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan yaitu likuiditas. Likuiditas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan karena besarnya likuiditas mempengaruhi besaran dividen yang dibagikan kepada pemegang saham. Menurut Jariah (2016:43) dividen merupakan arus kas keluar, semakin besar jumlah kas yang tersedia maka dianggap baik dan dividen yang dibagikan pun akan semakin besar juga. Menurut Kasmir (2013:15) likuiditas merupakan tingkat kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutangnya yang telah jatuh tempo. Likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya yang harus segera dipenuhi (Jariah, 2016:10). Semakin tinggi nilai likuiditas perusahaan maka semakin baik jika dilihat dari sisi kreditur karena perusahaan telah mampu membayar kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Di lain pihak, seperti pemegang saham, likuiditas yang tinggi tak selalu menguntungkan karena akan menyebabkan banyak dana yang menganggur yang sebenarnya dana-dana tersebut dapat digunakan untuk berinvestasi yang nantinya dapat menguntungkan perusahaan (Dwiyanthi & Sudiartha, 2017:5). likuiditas perusahaan dapat dilihat melalui rasio-rasio likuiditas yaitu *Current Ratio (CR)*, *Quick Ratio (QR)*, dan *Cash Ratio (CR)*.

Pengukuran likuiditas dapat menggunakan *Current Ratio* (CR) yang menggambarkan sejauh mana kewajiban lancar dibiayai oleh aset lancar (Brigham & Houston, 2010). Semakin tinggi nilai CR maka semakin besar kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Salah satu sektor usaha yang terdaftar di BEI yang memiliki persaingan cukup ketat adalah sektor properti dan *real estate*. Pada tahun 1990 jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-2015 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak lebih 50 perusahaan, kemudian pada tahun 2015-2020 jumlah perusahaan yang terdaftar di bursa efek Indonesia sebanyak 65 perusahaan. Hal tersebut ditandai dengan meningkatnya penjualan produk-produk properti seperti apartemen dan rumah. pertumbuhan penduduk di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan tempat rekreasi menjadi jaminan bahwa permintaan akan produk properti semakin meningkat sedangkan jumlah lahan tidak akan bertambah sehingga membuat harga tanah dan bunga kredit pada sektor properti semakin meningkat dari tahun ketahun. Nilai perusahaan mencerminkan keadaan perusahaan saat ini serta dapat menggambarkan prospek perusahaan di masa mendatang, sehingga nilai perusahaan dianggap mampu mempengaruhi penilaian para investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham dan profitabilitas.

Beberapa pendapat dari penelitian terdahulu yang berbeda-beda seperti Penelitian yang dilakukan oleh Ilham Thaib (2017) berjudul Pengaruh "*Profitabilitas* dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Transportasi Laut Di Bursa

Efek Indonesia)”. Variabel dependen pada penelitian Ilham adalah Nilai Perusahaan dan variable independennya adalah profitabilitas dan likuiditas. Hasil yang didapatkan dari penelitian Ilham menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan dan Likuiditas keuangan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. hasil penelitian yang ditemukan oleh Munawaroh (2014), Purwohandoko (2017), Zulhilmi *et al.* (2018) menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dikemukakan oleh Sucuahi & Cambarihan (2016), dan Sabrin *et al.* (2016) menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Azizah Luthfiana (2018) solvabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas, dan likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Beberapa pendapat dari penelitian terdahulu yang berbeda-beda seperti Penelitian yang dilakukan oleh Ilham Thaib (2017:1) berjudul Pengaruh “Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Transportasi Laut Di Bursa Efek Indonesia)”. Variabel dependen pada penelitian Ilham adalah Nilai Perusahaan dan variable independennya adalah profitabilitas dan likuiditas. Hasil yang didapatkan dari penelitian Ilham menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan dan Likuiditas keuangan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. hasil penelitian yang ditemukan oleh Munawaroh (2014), Purwohandoko (2017),

Zulhilmi *et al.* (2018) menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berbeda dengan penelitian yang dikemukakan oleh Sucuahi & Cambarihan (2016), dan Sabrin *et al.* (2016) menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Azizah Luthfiana (2018) solvabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas, dan likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang tidak konsisten mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dalam penelitian ini diambil dengan judul **“PENGARUH PROFITABILITAS DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**. Penelitian ini mengambil data tahun 2017 - 2020.

B. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan identifikasi masalah diatas, agar hasil penelitian dapat terfokus maka terdapat pembatasan masalah tentang faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Agar pembahasan masalah tidak meluas dan tidak menimbulkan penyimpangan, maka peneliti membatasi masalah pada dua faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain: profitabilitas, dan likuiditas. Data yang diambil dalam penelitian ini merupakan

seluruh perusahaan-perusahaan dalam kelompok industri Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017–2020.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis mengidentifikasi kasikan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

- a. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020?
- b. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020?
- c. Apakah Profitabilitas dan Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020?

D. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas maka tujuan dan manfaat penelitian ini adalah:

1. Tujuan Penelitian

- a. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2020.
- b. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2020.

- c. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Profitabilitas, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2020.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan khususnya mengenai masalah yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, serta dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian yang akan datang.

- b. Manfaat praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu

- 1) Bagi Peneliti dan akademis

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yaitu menambah pengetahuan peneliti terkait pengaruh Profitabilitas, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan. Selain itu juga menambah referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya serta keterampilan berpikir dalam hal penyelesaian masalah sehingga berguna di masa mendatang.

- 2) Bagi Investor

Diharapkan mengetahui hal-hal yang mempengaruhi nilai perusahaan dan mencapai tujuan utama Dapat membawa organisasi menjadi lebih baik khususnya pada perusahaan

sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3) Bagi masyarakat

Sekitar tempat tinggal masing-masing. Diharapkan dapat memberikan pilihan tanggapan sebagai pengontrol atas aktivitas perusahaan Properti dan *Real Estate* yang dilaksanakan di lingkungan tempat tinggal masing-masing.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disajikan untuk memberikan gambaran keseluruhan isi penelitian. Adapun sistematika pembahasan yang terdapat dalam penelitian terdiri dari lima bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pembahasan dalam bab ini berfokus pada pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini membahas tentang teori-teori yang berasal dari beberapa tokoh ekonomi yang berhubungan dengan pembahasan likuiditas, profitabilitas, nilai perusahaan, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan pengembangan hipotesis serta gambaran dari penelitian terdahulu.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini penulis mengutarakan tentang metode penelitian yang di dalam terdapat jenis penelitian, variabel penelitian populasi dan teknik pengambilan sampel, jenis dan sumber pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang sejarah singkat objek penelitian, deskripsi data penelitian, deskripsi data variabel, analisis hasil penelitian dan pembahasan.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini merupakan penutup dari penulisan skripsi ini yang membahas tentang kesimpulan dan saran.