

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan perusahaan sangat pesat seiring berjalannya waktu. Salah satu tujuan perusahaan yaitu meningkatkan kemakmuran pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Tingkat kesehatan suatu perusahaan sangat penting, karena dengan perusahaan yang sehat maka dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dan menghindari kebangkrutan. Semakin baik penggunaan dan pengelolaan perusahaan, investor akan lebih tertarik untuk menanamkan modalnya.

Nilai perusahaan digunakan acuan bagi investor untuk mengambil suatu keputusan dalam mempertimbangkan untuk melakukan investasi. Salah satu aspek untuk mengukur nilai perusahaan adalah harga pasar saham. Karena menggambarkan penilaian ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin tinggi harga saham, maka semakin meningkat nilai perusahaan dan mencerminkan kinerja keuangan perusahaan yang baik. Menurut *theory of the firm* dalam Wiyono dan Kusuma (2017:81) menyatakan bahwa tujuan utama perusahaan adalah untuk memaksimalkan kekayaan atau nilai perusahaan (*value of the firm*).

Kinerja keuangan merupakan salah satu aspek yang dilihat calon investor sebelum menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Karena dengan kinerja keuangan yang baik dapat menghasilkan laporan keuangan yang baik. Informasi keuangan tersebut digunakan investor dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi.

Namun, informasi keuangan tersebut harus dianalisis terlebih dahulu untuk menghasilkan laporan keuangan yang

lebih relevan. Analisis laporan keuangan dilakukan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan. Dalam penelitian ini, rasio yang digunakan dalam menganalisis laporan keuangan menggunakan rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio solvabilitas dan rasio aktivitas.

Salah satu cara yang digunakan untuk memaksimalkan nilai perusahaan yaitu melalui profitabilitas perusahaan. Profitabilitas dinilai sangat penting karena memberikan informasi mengenai penilaian laba yang dihasilkan melalui penjualan. Mendapatkan keuntungan yang maksimal merupakan tujuan akhir dari suatu perusahaan. Menurut Hery (2015:192) "Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas normal bisnisnya". Semakin tinggi profitabilitas yang dihasilkan, maka kondisi perusahaan dinilai baik. Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan dalam mengukur profitabilitas adalah *return on equity* (ROE) untuk mengetahui sejauh mana kemampuan perusahaan dalam mendapatkan keuntungan dengan menggunakan modal perusahaan tersebut.

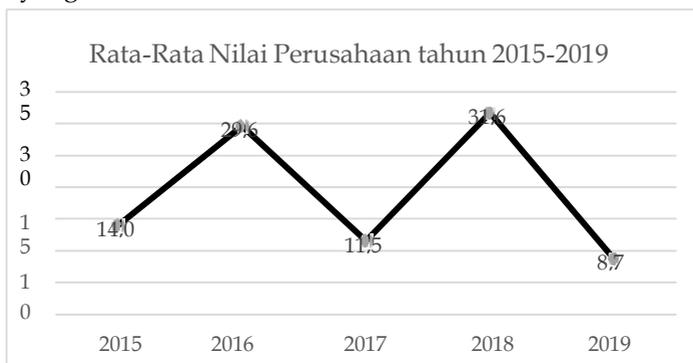
Menurut Sujarweni (2017:60) "Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek yang berupa hutang-hutang jangka pendek". Artinya apabila perusahaan ditagih untuk membayar utang yang telah jatuh tempo, maka perusahaan mampu membayarnya. Perusahaan yang mampu membayar utang jangka pendeknya akan lebih dipercaya oleh investor karena menggambarkan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja perusahaan yang baik. Kinerja yang baik akan lebih mudah menarik investor untuk menanamkan modalnya karena dapat memberikan keuntungan bagi investor. Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk mengukur likuiditas menggunakan rasio lancar (*current*

ratio). Alasan dipilih rasio ini karena *current ratio* digunakan untuk memenuhi utang jangka pendek pada saat ditagih secara keseluruhan dengan membandingkan antara asset lancar dengan kewajiban lancar perusahaan. Semakin tinggi *current ratio* menandakan bahwa semakin baik perusahaan. Sehingga harga saham perusahaan tinggi. Dengan tingginya harga saham, maka nilai perusahaan akan meningkat.

Pengelolaan solvabilitas sangat penting bagi perusahaan. Hal tersebut dapat dijadikan acuan bagi perusahaan dalam meningkatkan atau menurunkan nilai perusahaan. Menurut Kasmir (2017: 151) "Solvabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang". Dalam arti luas, solvabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam membayar semua utangnya, baik jangka panjang maupun pendek. Dalam penelitian ini, indikator yang akan digunakan untuk mengukur solvabilitas yaitu *debt to equity ratio* (DER) yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Jika nilai rasio ini semakin tinggi, maka risiko kebangkrutan yang akan dialami perusahaan akan semakin besar. Dengan menggunakan rasio ini, akan memberikan gambaran mengenai risiko keuangan perusahaan.

Tingkat efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam penggunaan aktiva dapat diukur dengan menggunakan rasio aktivitas. Menurut Kasmir (2017:172) "Aktivitas merupakan kemampuan mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya". Dari hasil pengukuran tersebut, akan diketahui mengenai berbagai aktivitas perusahaan. *Total Assets Turn Over* (TATO) merupakan indikator yang digunakan untuk mengukur rasio aktivitas dalam penelitian ini. Rasio ini digunakan untuk mengukur perputaran aktiva dalam suatu perusahaan yang berputar dalam suatu periode tertentu.

Bursa Efek Indonesia (BEI) berperan penting dalam perkembangan perekonomian di Indonesia. Karena dapat digunakan oleh masyarakat sebagai sarana untuk berinvestasi dan mendapatkan tambahan modal bagi perusahaan yang *go public*. Terdapat banyak pilihan perusahaan di Bursa Efek Indonesia (BEI), salah satunya yaitu perusahaan properti dan *real estate*. Alasan dipilihnya perusahaan properti dan *real estate* dalam penelitian ini, karena perkembangan perusahaan properti dan real estate dapat berkembang dengan pesat yang dari tahun ke tahun yang semakin bertambah. Hal tersebut dapat menarik minat investor untuk menanamkan modalnya sehingga menjadi prospek yang cerah di masa depan. Dilihat dari potensi jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, dan pusat pembelanjaan. Pembangunan properti yang meningkat menandakan bahwa perekonomian Indonesia ke arah masa depan yang lebih baik.



Gambar 2. 1 Rata-Rata Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate 2015-2019

Sumber : Laporan Keuangan BEI Tahun 2015-2019 (data diolah)

Berdasarkan gambar 1.1 diatas dapat dilihat bahwa nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami fluktuasi. Pada tahun 2015 rata-rata nilai perusahaan berada pada angka 14,03%. Namun ditahun selanjutnya yaitu pada tahun 2016 terjadi kenaikan rata- rata nilai perusahaan sebesar 15,59% dimana rata-rata nilai perusahaan ditahun 2016 adalah 29,62%. Pada tahun selanjutnya, terjadi penurunan yang cukup signifikan untuk rata-rata nilai perusahaan yaitu sebesar 15,09% yaitu pada tahun 2017 angka rata-rata nilai perusahaan menjadi 11,53%. Untuk tahun 2018 kembali terjadi peningkatan nilai rata-rata untuk nilai perusahaan dengan terjadinya peningkatan nilai sebesar 20,16% dengan rata-rata nilai pada tahun 2018 adalah 31,69%. Sedangkan untuk tahun 2019 kembali terjadi penurunan yang signifikan untuk nilai perusahaan dimana terjadi penurunan nilai sebesar 22,93% dengan nilai rata-rata pada tahun 2019 adalah 8,76%. Karena terjadinya fluktuasi pada rata-rata nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* membuat peneliti ingin mengetahui apakah profitabilitas, likuiditas, solvabilitas dan aktivitas mempunyai pengaruh yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan tersebut.

Dari uraian latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
3. Apakah solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
4. Apakah aktivitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Sebagai salah satu perwujudan dari Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya bidang penelitian dan untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang didapatkan selama di bangku perkuliahan serta untuk memperoleh pengalaman dalam penelitian.
2. Sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan S1 pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

2. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
3. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
4. Untuk mengetahui pengaruh aktivitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk memberikan ilmu pengetahuan yang terkait dengan kinerja keuangan dan nilai perusahaan.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat menambah pengetahuan serta wawasan lebih luas yang berkaitan dengan pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Bagi Universitas

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa lain yang akan melakukan penelitian sejenis serta guna menambah perbendaharaan di perpustakaan.

3. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan perusahaan sebagai bahan masukan dan informasi dalam pengambilan kebijakan terutama yang berhubungan dengan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan.