

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Nilai Perusahaan adalah nilai kini (present value) dari pendapatan mendatang (future free cash flow), semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan. Menurut (Nurminda et al., 2017), nilai perusahaan dijadikan fokus utama oleh investor dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. Alasan dilakukannya penelitian ini dikarenakan untuk dapat menarik minat investor, perusahaan mengharapkan manajer keuangan akan melakukan tindakan terbaik dengan memaksimalkan nilai perusahaan sehingga para pemegang saham dapat merasakan kemakmuran dalam berinvestasi. Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. jika nilai perusahaan tersebut baik maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor, demikian pula sebaliknya.

Penelitian ini menggunakan teori signal, yang menjelaskan alasan perusahaan menyajikan informasi untuk pasar modal. hubungan signaling teori dengan nilai perusahaan yaitu nilai perusahaan yang baik dapat menjadi signal positif dan sebaliknya nilai perusahaan yang buruk dapat menjadi signal negatif.

Untuk melakukan analisis penilaian perusahaan menggunakan pendekatan price earning ratio (PER) yaitu rasio antara harga pasar saham dengan laba per lembar saham..Alasan menggunakan price earning ratio karena berguna untuk

mempermudah dan membantu para analis dan investor dalam penilaian saham. metode ini memiliki kelebihan untuk memudahkan dan kepraktisan serta adanya standar yang memudahkan investor untuk melakukan perbandingan penilaian terhadap perusahaan yang lain di industri yang sama (Sartono & Munir, 1997). Price Earning Ratio (PER) mudah untuk dihitung dan dapat dipahami dengan mudah oleh investor. Dengan memahami harga di pasar dan laba bersih per saham, maka investor dapat menghitung berapa PER saham tersebut.

Hubungan teori signal dengan profitabilitas Menurut teori sinyal (Bhattacharya, 1979) dalam (Sujoko & Soebiantoro, 2017) profitabilitas yang tinggi dapat menunjukkan prospek perusahaan yang baik, dan nilai perusahaan akan meningkat dikarenakan investor telah merespon positif perusahaan tersebut. Semakin besar investor menanamkan modalnya, semakin tinggi harga saham maka akan meningkatkan nilai perusahaan.

Hubungan antara teori signal dengan current ratio yaitu apabila nilai dari current ratio meningkat, artinya bahwa perusahaan mampu untuk mengatasi kewajiban jangka pendeknya dengan baik dan hal ini dapat dijadikan sinyal bagi pihak manajemen untuk menarik minat para investor agar melakukan investasi pada perusahaan tersebut. Semakin tinggi angka current ratio maka semakin baik reputasi perusahaan, dan akan membuat harga saham meningkat yang nantinya secara tidak langsung akan meningkatkan return saham.

Hubungan antara teori signal dengan leverage yaitu sinyal berupa kabar baik atau kabar buruk yang diberikan perusahaan kepada investor. Sinyal tersebut berupa informasi laba perusahaan, apabila perusahaan memiliki tingkat leverage yang

tinggi maka akan menurunkan respon investor dalam menerima sinyal, begitu juga sebaliknya jika perusahaan memiliki tingkat leverage yang rendah maka akan meningkatkan respon investor dalam menerima sinyal. Hal ini dapat mencerminkan bahwa kinerja perusahaan tersebut baik.

Secara harfiah nilai perusahaan diukur dari nilai pasar dari harga saham. Bagi perusahaan yang sudah go publik maka nilai pasar wajar perusahaan ditentukan mekanisme permintaan dan penawaran di bursa, yang tercermin dalam listing price, sedangkan bagi yang bukan perusahaan public, nilai pasar wajar ditetapkan oleh lembaga independen seperti perusahaan jasa penilai (appraisal company). Harga pasar merupakan cerminan berbagai keputusan dan kebijakan manajemen, dengan demikian nilai perusahaan merupakan akibat dari tindakan manajemen.

Profitabilitas ialah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Laba diperoleh dari penjualan dan keputusan investasi yang dilakukan perusahaan. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan tersebut bagus. sehingga investor akan merespon positif dan harga saham akan meningkat. (Kurniawan & Mawardi, 2017) berpendapat bahwa optimalisasi nilai perusahaan dapat dilakukan dengan pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan. Pengukuran profitabilitas ini mengacu dari *Return on Asset* (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk membandingkan laba bersih tahun berjalan dengan total aset.

Menurut (Weygandt et al., 2015) rasio profitabilitas mengukur pendapatan atau keberhasilan operasi perusahaan untuk jangka waktu tertentu. Profitabilitas juga mempunyai arti penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan

hidupnya dalam jangka panjang, karena profitabilitas dapat menunjukkan apakah perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik dimasa yang akan datang. Hal ini dapat membuat badan usaha selalu mengupayakan untuk meningkatkan profitabilitasnya, karena profitabilitas memiliki tingkat yang tinggi maka suatu badan usaha tersebut akan memiliki kelangsungan hidup yang lebih terjamin.

Rasio likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya perusahaan. Rasio ini dapat diukur dengan menggunakan *current ratio* atau rasio lancar. Perusahaan yang mampu memenuhi kewajiban keuangannya dengan tepat waktu berarti perusahaan tersebut dalam keadaan likuid, dan sebaliknya jika perusahaan tidak dapat segera memenuhi kewajiban keuangannya pada saat ditagih, berarti perusahaan tersebut dalam keadaan illikuid. Tujuan dari rasio likuiditas adalah untuk melihat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Semakin tinggi angka tersebut, maka akan semakin baik.

Rasio Leverage adalah perbandingan yang digunakan untuk mengukur seberapa besar pinjaman utang perusahaan yang dibiayai oleh *assets* (aktiva) dan *equity* (modal) yang dimiliki perusahaan tersebut. Sebagaimana menurut (Horne, 2002:357), Rasio Leverage menggambarkan tentang proporsi utang perusahaan. (Husnan & Pudjiastuti, 2004:70) juga mengatakan Rasio Leverage digunakan untuk mengukur seberapa jauh perusahaan menggunakan utangnya.

Rasio *leverage* dalam penelitian ini akan diukur dengan menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR). dimana DAR merupakan rasio untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total aset perusahaan. Apabila rasio DAR

tinggi, artinya pendanaan oleh hutang banyak dan mempunyai kewajiban membayar bunga pinjaman yang banyak juga.

Alasan peneliti memilih Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena melihat bertambahnya jumlah penduduk yang tinggi membuat semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya. Dalam perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dipilih sebagai sampel karena jenis perusahaan sektor *property* dan *real estate* masih produktif dalam menjalankan perusahaannya dan hasil dari produk perusahaan tersebut merupakan bahan konsumtif yang dibutuhkan oleh masyarakat. Oleh karena itu, perusahaan sektor *property* dan *real estate* perlu memperhatikan efisiensi agar perusahaan tetap dalam kondisi baik.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah Profitabilitas Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate* selama periode 2016-2019 ?
2. Apakah Likuiditas Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate* selama periode 2016-2019 ?
3. Apakah *Leverage* Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate* selama periode 2016-2019 ?
4. Apakah Profitabilitas, Likuiditas, dan *Leverage* Secara Simultan Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate* selama periode 2016-2019 ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate*
2. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate*
3. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate*
4. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* secara simultan terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property And Real Estate*

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Sebagai sarana untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan dalam hal keuangan serta sebagai sarana conve untuk mengaplikasikan teori-teori keuangan yang telah diperoleh selama perkuliahan, sehingga dapat diterapkan dalam kehidupan di masyarakat.

2. Bagi Pemerintah / Instansi terkait

Dapat dijadikan sebagai acuan sumber informasi dan juga masukan bagi instansi terkait dalam mengetahui perkembangan nilai perusahaan yang go-publik.

3. Perusahaan

memberikan nilai tambah secara langsung terhadap kinerja keuangan perusahaan sehingga perusahaan bisa meningkatkan nilai perusahaan yang selama ini dijalankannya.

4. Bagi Universitas

Menambah referensi atau masukan bagi peneliti selanjutnya yang tertarik dengan profitabilitas, Likuiditas, *leverage*, dan Nilai perusahaan. Terutama dikalangan mahasiswa.

1.5 Kontribusi Penelitian

(Purnamasari & Baskara, 2019) melakukan penelitian pengaruh profitabilitas, leverage terhadap nilai perusahaan, hasilnya adalah nilai perusahaan dipengaruhi oleh profitabilitas, sedangkan leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Variabel yang diuji dalam penelitian tersebut adalah leverage, profitabilitas, dan economic value added. Penelitian ini menggunakan perusahaan per tambangan yang ada di BEI selama periode 2015-2017.

Penelitian dilakukan oleh (Lumoly et al., 2018) tentang Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. hasilnya adalah ketiga variabel bebas berpengaruh untuk nilai perusahaan. dalam penelitian ini, digunakan perusahaan logam dan sejenisnya yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2013-2017.

Penelitian oleh (Putri & Ukhryawati, 2016) tentang Pengaruh Likuiditas, *Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. Hasil menunjukkan nilai perusahaan tidak dipengaruhi oleh likuiditas, sedangkan leverage dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. penelitian tersebut dilakukan selama periode 2012-2014 yang menggunakan perusahaan telekomunikasi yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.