

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

*Property* dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; *commercial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Investasi di bidang *property* dan *real estate* diyakini menjadi salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang *property* dan *real estate* bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor dikarenakan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain.

Berdirinya suatu perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas. Menurut Harjito (2010) terdapat beberapa hal yang menjadi tujuan perusahaan tersebut didirikan. Tujuan yang pertama yaitu untuk mencapai keuntungan yang maksimal. Tujuan yang kedua yaitu memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemegang saham. Sedangkan tujuan yang ketiga yaitu memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Bagi perusahaan yang

berorientasi di bidang bisnis, tujuan yang utama yaitu tujuan yang ketiga, memaksimalkan nilai perusahaan. (Haruman, 2008)

Nilai perusahaan yang meningkat merupakan harapan bagi para pemegang saham karena peningkatan nilai perusahaan menunjukkan peningkatan kemakmuran pemegang saham (Bringham dan Houston, 2001:16). Meningkatnya nilai perusahaan akan meningkatkan pula minat investor untuk berinvestasi atau menanamkan modalnya pada suatu perusahaan karena diindikasikan perusahaan tersebut akan mempunyai prospek yang bagus di kemudian hari dan mendatangkan *return* saham yang tinggi. Tidak hanya bagi investor, nilai perusahaan juga dirasa sangat penting oleh seorang manajer. Bagi seorang manajer nilai perusahaan adalah suatu tolak ukur atas prestasi kerja yang telah dicapainya. Jika seorang manajer mampu untuk meningkatkan nilai perusahaan maka manajer tersebut telah menunjukkan kinerja baik bagi perusahaan. Selain itu, secara tidak langsung manajer tersebut telah mampu untuk meningkatkan kemakmuran bagi pemegang saham yang merupakan tujuan perusahaan.

Nilai perusahaan dapat diukur melalui beberapa aspek, salah satu ukuran atau proksi yang dapat digunakan yaitu *Price Book Value* (PBV) atau membandingkan harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. *Price Book Value* (PBV) mencerminkan penilaian investor terhadap setiap ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin besar rasio PBV maka semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal relatif dibanding dengan dana yang ditanamkan di perusahaan (Husnan, 2001:287).

Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi penurunan maupun kenaikan nilai perusahaan. Faktor-faktor yang dapat menurunkan atau menaikkan nilai perusahaan tersebut dapat berasal dari internal maupun eksternal perusahaan. Menurut Rahmawati (2012) faktor eksternal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan berupa tingkat bunga, fluktuasi nilai valas dan keadaan pasar modal. Namun nilai perusahaan juga dapat turun oleh faktor-

faktor eksternal. Misalnya keadaan krisis ekonomi yang terjadi tahun 1998 yang lalu sehingga menyebabkan tidak lakunya saham di bursa efek. Sedangkan faktor internal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan adalah profitabilitas, kebijakan deviden, ukuran perusahaan, *leverage*, likuiditas dan struktur modal.

Likuiditas dapat diartikan sebagai kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban keuangannya dalam jangka pendek atau yang harus segera dibayar. Semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan maka semakin baik posisi perusahaan di mata kreditur karena perusahaan dianggap dapat membayar kewajibannya kepada kreditur tepat waktu.

*Leverage* digunakan untuk mengetahui seberapa besar tingkat ketergantungan perusahaan pada kreditur dalam membiayai aktivitas perusahaan. Perusahaan yang memiliki tingkat *leverage* yang tinggi, maka perusahaan tersebut memiliki tingkat ketergantungan yang besar terhadap pihak kreditur untuk membiayai aktivitasnya. Tujuan perusahaan menggunakan hutang jangka panjang adalah agar keuntungan yang diperoleh lebih besar dari biaya aset dan sumber dananya, dengan demikian juga akan meningkatkan keuntungan pemegang saham. *Leverage* juga meningkatkan risiko keuntungan, jika perusahaan ternyata mendapatkan keuntungan yang lebih rendah dari biaya tetapnya, maka penggunaan hutang jangka panjang akan menurunkan keuntungan pemegang saham

Ukuran perusahaan juga merupakan salah satu faktor penting yang tidak boleh diabaikan oleh calon investor. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh ukuran perusahaan. Semakin besar skala atau ukuran perusahaan maka perusahaan tersebut akan semakin mudah mendapatkan sumber pendanaan baik bersifat internal maupun eksternal. Ukuran perusahaan mencerminkan total dari aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat menunjukkan kenyataan bahwa perusahaan besar akan memiliki kapitalisasi pasar yang besar, nilai buku yang besar dan laba yang tinggi. Sedangkan pada

perusahaan kecil akan memiliki kapitalisasi pasar yang kecil, nilai buku yang kecil dan laba yang rendah.

Penelitian mengenai nilai perusahaan sudah banyak diteliti oleh peneliti terdahulu. Hasil penelitian terdahulu menemukan hasil dan pendapat yang berbeda-beda. Hasil penelitian Dharma (2016) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut hasil penelitian Selin (2018) menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Angga (2016) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan hasil penelitian Noni dan Nadia (2017) menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya, hasil penelitian Mawar (2015) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut penelitian Putu (2016) menunjukkan hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu, peneliti ingin meneliti kembali untuk membuktikan konsistensi dari penelitian terdahulu.

Dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Likuiditas, *Leverage*, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor *Property* dan *Real Estate* Periode 2015-2017.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka dapat diuraikan pokok permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Apakah likuiditas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan?

2. Apakah *leverage* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah likuiditas, *leverage*, dan ukuran perusahaan secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan dan mengetahui apakah likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk menjelaskan dan mengetahui apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Untuk menjelaskan dan mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk menjelaskan dan mengetahui apakah likuiditas, *leverage*, dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat-manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta dapat mengaplikasikan dan mensosialisasikan teori yang telah diperoleh selama perkuliahan.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat memberikan referensi dalam melakukan penelitian dengan topik sejenis, serta dapat memberikan koreksi dalam keterbatasan penelitian ini.

3. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk lebih memahami pengaruh likuiditas, leverage, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

4. Bagi Masyarakat

Diharapkan menghasilkan informasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam melakukan kegiatan dengan Perusahaan *property and real estate*.

