

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan bisnis antar perusahaan saat ini tidak dapat dipisahkan dari dampak perbaikan elemen moneter, masalah sosial pemerintahan, dan kemajuan teknologi. Setiap perusahaan harus memiliki pilihan untuk terus mengikuti atau bahkan mengembangkan perannya lebih jauh sehingga perusahaan dapat bersaing. Perusahaan membutuhkan lebih banyak aset untuk memperluas bisnisnya. Hal ini merupakan salah satu variabel bagi perusahaan untuk memasuki 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).

Industri sektor *property* dan *realestate* akan terus mengalami pergantian peristiwa yang cepat dan akan berkembang secara konsisten, karena tanah memiliki aksesibilitas yang stabil dengan populasi yang bertambah dan kebutuhan manusia untuk penginapan yang meningkat setiap tahunnya.

Perusahaan *property* dan *realestate* yang termasuk dalam Indeks LQ45 sebanyak 10 (sepuluh) perusahaan yaitu Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), Bumi Resources Tbk (BSDE), Lippo Karawaci Tbk (LPKR), Pakuwon Jati Tbk (PWON), Agung Podomoro Land Tbk (APLN), Armidian Karyatama Tbk (AMRY), Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA), Bumi Citra Permai Tbk. (BCIP), Bekasi Fajar Industrial Tbk (BEST), dan Summarecon Agung Tbk (SMRA). (www.idx.co.id, 2017).

Berikut ini ditampilkan tabel harga saham dari beberapa perusahaan *property* dan *realestate* yang termasuk dalam Indeks LQ45 pada table 1.1

Tabel 1.1
Laporan Indeks Harga Saham Periode 2015-2019

NO	NAMA PERUSAHAAN	Harga Saham Pertahun				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	Alam Sutera Realty Tbk	595	321	382	394	356
2	Bumi Serpong Damai Tbk	2020	1730	1830	1820	1330
3	Lippo Karawaci Tbk	1135	1055	735	550	280
4	Pakuwon Jati Tbk	499	448	560	710	650
5	Summarecon Agung Tbk	1650	1445	1310	1120	1035
6	Agung Podomoro Land Tbk	446	310	220	236	190
7	Armidian Karyatama Tbk	-	-	478	304	284
8	Bekasi Asri Pemula Tbk	50	51	85	98	107
9	Bumi Citra Permai Tbk	775	680	193	153	97
10	Bekasi Fajar Industrial Tbk	735	240	334	300	262

Sumber : Data olahan dari www.idx.co.id, 2015 – 2019

Dari tabel tersebut bisa disimpulkan bahwa IHSG pada perusahaan sub-*areaproperty* dan *real estate* yang tercatat di LQ-45 selama periode 2015-2019 mengalami kenaikan dan penurunan yang tidak biasa. ASRI tahun 2015 sebesar 595 turun drastis pada tahun 2016 hingga meningkat pada 2017 sebesar 382 dan 2018 sebesar 394 dan turun lagi 2019 sebesar 356. Dilihat lagi pada BSDE dan SMRA pada tahun 2015 mengalami penurunan drastic, dan BSDE mengalami peningkatan di tahun 2017 dan menurun lagi di tahun 2019. Demikian pula untuk LPKR, pada tahun 2015 IHSG 1135, mengalami penurunan terus menerus hingga tahun 2019 sebesar 280. Untuk Sementara PWON pada tahun 2015 sebesar 499 dan naik kembali hingga tahun 2019. Dan untuk APLN, AMRY, BCIP mengalami penurunan dari tahun 2015-2016, sedangkan BAPA mengalami kenaikan setiap tahunnya secara bertahap dan untuk BEST pada tahun 2016

mengalami penurunan dan naik kembali tahun 2017 tahun turun sedikit di tahun 2018-2019. Demikian pula yang menimpa IHSI perusahaan subsektor *property* dan *real estate* periode 2015-2018 lainnya.

Melihat bahwa tidak ada jaminan sehubungan dengan IHSI yang akan didapatkan oleh investor saat melakukan investasi saham, jelas seorang investor tidak ingin melakukan kesalahan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi. Sejalan dengan itu, penting untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi indeks harga saham gabungan, sehingga asumsi untuk mendapatkan keuntungan atau pengembalian terbesar dapat terpenuhi. Beberapa faktor yang dapat digunakan untuk mengevaluasi keadaan makroekonomi dari indeks harga saham gabungan antara lain, inflasi, suku bunga dan nilai tukar (*kurs*).

Nurainun dan Sinta dalam Zenni (2009) mengatakan bahwa nilai perusahaan adalah nilai yang mencerminkan berapa harga yang mampu dibayar oleh investor untuk suatu perusahaan yang biasanya diukur dengan PBV (*price to book value ratio*). Harga yang dapat dibayar oleh investor tercermin dari harga pasar saham. Sedangkan menurut Harmono (2009) menyatakan bahwa nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang ditunjukkan melalui harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang mencerminkan penilaian publik terhadap kinerja perusahaan. Meythiet al(2013) menyatakan bahwa semakin baik kinerja perusahaan, maka akan semakin tinggi *return* yang diperoleh investor.

Nilai perusahaan dapat diukur dengan lebih dari satu cara, salah satunya adalah dengan melakukan analisis rasio-rasio keuangan. Analisis rasio keuangan

yang bisa dilakukan dilakukan para investor mencakup rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, rasio likuiditas, dan rasio aktivitas (Harahap, 2010). Rasio-rasio ini dapat digunakan sebagai alat untuk mengukur kinerja dan masalah dalam suatu perusahaan. Penulis mengamati beberapa kasus yang menunjukkan bahwa masalah di suatu perusahaan properti terkait dengan rasio-rasio yang disebutkan di sebelumnya.

Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja keuangan perusahaan yang baik dan mencerminkan kemakmuran perusahaan dan kemakmuran pemegang saham juga akan tinggi. Satu hal yang harus dipertimbangkan dalam hal pengelolaan adalah terkait dengan masalah keuangan suatu perusahaan yang berkaitan dengan sumber dana serta penggunaannya. Apabila semakin baik pengelolaan dan penggunaannya maka semakin baik pula kondisi perusahaan, sehingga investor dapat tertarik untuk menyumbangkan modal mereka. Sebaliknya jika pengelolaan dan penggunaannya tidak baik, maka akan berdampak buruk bagi perusahaan. Nilai perusahaan sangatlah penting mengingat fakta bahwa itu mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan dan sering dikaitkan dengan harga saham.

Choiriyah dan Almilia (dalam Rohadi, 2018) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham. Profitabilitas merupakan salah satu dasar penilaian kondisi suatu perusahaan terutama untuk menganalisis kinerja manajemen. Perusahaan dengan profitabilitas yang tinggi akan menghasilkan laba yang tinggi sehingga menimbulkan biaya politik yang tinggi seperti biaya pajak. Hal ini menyebabkan

perusahaan dengan profitabilitas yang tinggi lebih memilih menerapkan akuntansi yang konservatif dalam rangka mengurangi biaya politis tersebut (El-Haq et al., 2019).

Menurut *Van Horne* dan *Wachowicz* (2005) rasio profitabilitas terdiri atas dua jenis, yaitu rasio yang menunjukkan profitabilitas dalam kaitannya dengan penjualan dan rasio yang menunjukkan profitabilitas dalam kaitannya dengan investasi. Profitabilitas dalam hubungannya dengan penjualan terdiri atas margin laba kotor (*gross profit margin*) dan margin laba bersih (*net profit margin*). Profitabilitas dalam hubungannya dengan investasi terdiri atas tingkat pengembalian atas aktiva (*return on total assets*) dan tingkat pengembalian atas ekuitas (*return on equity*).

Peningkatan laba akan memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan tersebut menguntungkan dan diharapkan mampu memberikan kemakmuran bagi pemegang saham melalui *return* saham yang tinggi. Profitabilitas dapat diukur menggunakan *Return On Equity* yaitu kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dengan menggunakan modal sendiri. Semakin tinggi nilai ROE maka semakin baik pula nilai perusahaan maka semakin besar pendapatan yang diperoleh perusahaan dan juga akan meningkatkan harga saham perusahaan yang bersangkutan sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah solvabilitas. Solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana sumber daya perusahaan dibiayai oleh kewajiban. Ini menyiratkan seberapa

besar kewajiban yang ditanggung oleh perusahaan dibandingkan dengan sumber dayanya. Dari perspektif luas dikatakan bahwa rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kapasitas perusahaan melunasi seluruh kewajibannya, saat ini dan jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan/dilikuidasi (Kasmir, 2008). Solvabilitas dapat diperkirakan dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu rasio yang digunakan untuk mengevaluasi kewajiban terhadap ekuitas.

Rasio ini dapat ditentukan dengan membandingkan semua kewajiban termasuk hutang lancar dengan ekuitas, semakin besar DER maka semakin kecil laba yang akan dibagikan kepada investor, sehingga dapat mengurangi harga saham yang bersangkutan. Jadi pengelolaan solvabilitas sangatlah penting dalam operasional perusahaan dapat menjadi suatu acuan dalam memperbesar atau memperkecil nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki kewajiban yang tinggi akan membuat investor ragu-ragu untuk berkontribusi dengan alasan bahwa mereka memiliki risiko untuk bangkrut yang lebih tinggi hal ini dikarenakan modal yang diklaim oleh perusahaan tidak lebih besar dibandingkan dengan kewajiban yang dimilikinya.

Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban keuangannya dalam jangka pendek atau yang segera dibayar (Sumarni dan Soeprihanto, 2014). Semakin tinggi rasio ini maka akan semakin efisien perusahaan dalam mempergunakan aktiva lancar perusahaan untuk memenuhi kewajibannya saat ini, untuk membatasi ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya kepada kreditur. Apabila perusahaan

ingin mempertahankan kelangsungan usahanya maka harus memiliki kemampuan dalam melunasi seluruh kewajiban finansialnya saat jatuh tempo.

Rasio inilah yang digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan. Dengan asumsi perusahaan dapat memenuhi kewajibannya dikatakan perusahaan tersebut dalam keadaan likuid, sebaliknya jika perusahaan tidak dapat memenuhi kewajibannya dapat dikatakan perusahaan dalam keadaan tidak likuid. Likuiditas dapat ditentukan dengan menggunakan *Current Ratio (CR)* dengan memisahkan aktiva lancar dengan kewajiban lancar.

Menurut Astuti (2004), rasio aktivitas ini menunjukkan seberapa cepat aktiva lancar dapat dikonversi ke dalam kas. Adapun cara yang umum digunakan untuk mengukur rasio aktivitas adalah perputaran persediaan (*inventory turnover*), perputaran aktiva tetap (*fixed asset turnover*), dan perputaran total aktiva (*total asset turnover*). Rasio aktivitas merupakan rasio yang menggambarkan kapasitas perusahaan memanfaatkan aktiva dalam mendapatkan penghasilan melalui penjualan. Mengenai rasio aktivitas tidak hanya mengukur tinggi rendahnya rasio yang ditentukan untuk memutuskan apakah keuangan perusahaan itu bagus atau tidak. Hal ini dapat dirasakan karena rasio aktivitas untuk mengukur kinerja manajemen dalam menjalankan perusahaan untuk mencapai tujuan atau fokus yang telah ditentukan. Hasil perhitungan rasio aktivitas bukan dalam persentase, melainkan berapa kali atau beberapa hari (Syahrial dan Purba, 2013). Menurut Kasmir (2010), rasio aktivitas digunakan untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan latihan hari demi hari. Dalam penelitian ini, aktivitas diperkirakan menggunakan total *asset*

turnover (TATO). Semakin tinggi rasio aktivitas dapat menyiratkan bahwa semakin tinggi jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva. Hal ini menyiratkan bahwa semakin tinggi rasio aktivitas, maka akan terlihat semakin baik dan peluang untuk meningkatkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga saham.

Tabel : 1.2

Research Gap

Ringkasan *Research Gap* Pengaruh Provabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Research Gap	Hasil	Peneliti
Terdapat perbedaan hasil penelitian pengaruh provabilitas terhadap nilai perusahaan	Signifikan positif	Wiliam (2014) Indah (2016), dkk
	Tidak signifikan positif	Gulton dan Syarif (2009) Susilowati (2011)
Terdapat perbedaan hasil penelitian pengaruh Solvabilitas terhadap nilai perusahaan	Signifikan positif	Winarto (2015) Cheng dan Tzeng (2011)
	Tidak signifikan positif	Kodongo dan Makoteli (2014) Mulyani (2017)
Terdapat perbedaan hasil penelitian pengaruh Likuiditas terhadap nilai perusahaan	Signifikan positif	Putra (2016) Mahendra (2012)
	Tidak signifikan positif	Pasaribu dan Rowland (2008) Rompas dan Gisela (2013)
Terdapat perbedaan hasil penelitian pengaruh Aktivitas terhadap nilai perusahaan	Signifikan positif	Medy Misran (2017)
	Tidak Signifikan positif	Sang Ho Kim dan Dennis Taylor (2013)

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang tidak konsisten mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan. Berdasarkan temuan tersebut, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Likuiditas dan Aktivitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di LQ-45 Periode 2015-2019)”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah rasio aktivitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menguji dan menganalisa hubungan antara profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menguji dan menganalisa hubungan antara solvabilitas terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji dan menganalisa hubungan antara likuiditas terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menguji dan menganalisa hubungan antara rasio aktivitas terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi perusahaan

Diharapkan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan serta selanjutnya mengganti evaluasi bahwa profit ialah indikator utama. Bisa membawa perusahaan menjadi lebih baik khususnya di sektor Properti dan *Real Estate* yg terdaftar pada LQ45.

2. Manfaat bagi akademik

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat untuk menambah wawasan serta ilmu pengetahuan khususnya mengenai persoalan yang mempengaruhi nilai perusahaan di perusahaan properti serta *real estate* yang terdaftar pada LQ45, dan bisa digunakan menjadi surat keterangan buat penelitian yang akan tiba.

3. Manfaat bagi pihak luar

Diharapkan bisa menyampaikan stimulus secara agresif menjadipengontrol atas kegiatan perusahaan *Real Estate* yang dilaksanakan pada lingkungan sekitar rumah masing-masing .

DAFTAR PUSTAKA

- (2021, Oktober 24). Diambil kembali dari [Http://www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Diakses pada 24 Agustus 2021
- Apa Itu Profitabilitas?* (2021, September 27). Diambil kembali dari <https://wartaekonomi.co.id/read363421/apa-itu-profitabilitas?page=1>
- Ananda. (2021). <https://wartaekonomi.co.id/read363421/apa-itu-profitabilitas?page=1>. Diambil kembali dari <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-rasio-solvabilitas/>
- Astutik, D. (2017). Pengaruh Rasio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi PAda Industri Manufaktur).
- Candrawardhani, S. (2022, Februari 9). Pengertian Rasio Likuiditas, Rumus, & Cara Menghitungnya.
- Casimira, S. (2016). Pengaruh Return On Assets, Rasio Likuiditas, dan Rasio Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Pengungkapan Corporate Social Responsibility (CSR) sebagai Variabel Moderasi.
- Fauzia, M. N. (2015). Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan.
- Hadijah, S. (2022, Maret 30). *Mengenal LQ45, Indeks Saham Paling Populer dan Perbedaannya*. Diambil kembali dari <https://www.cermati.com/artikel/mengenal-lq45-indeks-saham-paling-populer-dan-perbedaannya>
- Hertina, T. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Manajemen Bisnis, Vol. 22 No. 3 / 2019, 22*.
- Himma, F. (2021, Januari 13). *Rasio Aktivitas: Pengertian, Jenis, Rumus, dan Contohnya*. Diambil kembali dari <https://majoo.id/solusi/detail/cara-menghitung-rasio-aktivitas>
- Ibnu. (2022). *Saham LQ45 Adalah: Pengertian, Kriteria dan Daftar Indeks Saham 2022*. Diambil kembali dari <https://accurate.id/ekonomi-keuangan/saham-lq45-adalah/>
- Lubis, I. L., Bonar, M. S., & Sasongko, H. (2017). Pengaruh Profitabilitas, Sruktur Modal, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen (JABM)*, <https://doi.org/10.17358/jabm.3.3.458>.
- Luthfiana, A. (2018). Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.

- Marseno, S. (2022, Mei 27). Diambil kembali dari Mengenal Pengertian Rasio Aktivitas, Manfaat, Jenis, serta Rumus Perhitungannya:
<https://www.cermati.com/artikel/rasio-aktivitas>
- Nur, T. (2019, April 26). Pengaruh Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Pemoderasi. *Jurnal Manajemen Bisnis*.
- Ramadhani, N. (2021, Februari 03). *Rasio Solvabilitas, Rumus, dan Cara Penyelesaiannya*. Diambil kembali dari
<https://www.akseleran.co.id/blog/rasio-solvabilitas/>
- Ratih. (2021, Februari 03). *Nilai Perusahaan: Pengertian, Jenis, Faktor, Metode dan Modal*. Diambil kembali dari <https://tambahpinter.com/nilai-perusahaan/>
- Safitri, N. (2020, April 07). *5 Jenis Rasio Aktivitas Beserta Rumusnya*. Diambil kembali dari <https://www.mas-software.com/blog/rasio-aktivitas>
- Sekarningrum, A. (2022, February 23). *Mengenal 3 jenis rasio solvabilitas dan manfaatnya bagi perusahaan atau bisnis*. Diambil kembali dari
<https://www.ekrut.com/media/solvabilitas-adalah>
- Thaib, I., & Dewantoro, A. (2017, Jan). Pengaruh Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Riset Perbankan, Manajemen, dan Akuntansi*, 25-44.
- Wahhab, A. (2021, Juli 26). Jenis-jenis Rasio Likuiditas, Rumus, dan Manfaat dalam Investasi.
- Wira, D. (2021). *Mengenal Indeks LQ45*. Diambil kembali dari
<https://www.jurusuan.com/investasi/182-mengenal-indeks-lq45>