

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Umumnya suatu perusahaan akan selalu berusaha untuk mencapai tujuannya, baik tujuan utama jangka panjang yakni mampu meningkatkan nilai perusahaan dan mensejahterakan pemegang saham, maupun tujuan jangka pendek misalnya memaksimalkan laba perusahaan dengan sumber daya yang dimiliki. Salah satu tujuan utama tersebut, yaitu peningkatan nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan.

Nilai perusahaan dapat diasumsikan sebagai harga saham perusahaan yang sedang berlaku di pasar. Ketika suatu perusahaan telah terbuka atau telah menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan diartikan sebagai persepsi seorang investor terhadap perusahaan itu sendiri. Investor dapat mempergunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan pada periode mendatang, dimana nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Investor akan memperoleh keuntungan apabila harga saham perusahaan tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat kepercayaan seorang investor terhadap perusahaan akan meningkat.

Nilai perusahaan yang dicerminkan melalui harga saham tentunya akan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti indeks harga saham, tingkat suku bunga, dan kondisi fundamental perusahaan. Kondisi fundamental merupakan kondisi yang berkaitan dengan kondisi internal dari perusahaan seperti kondisi keuangan suatu perusahaan yang dicerminkan melalui kinerja keuangan perusahaan.

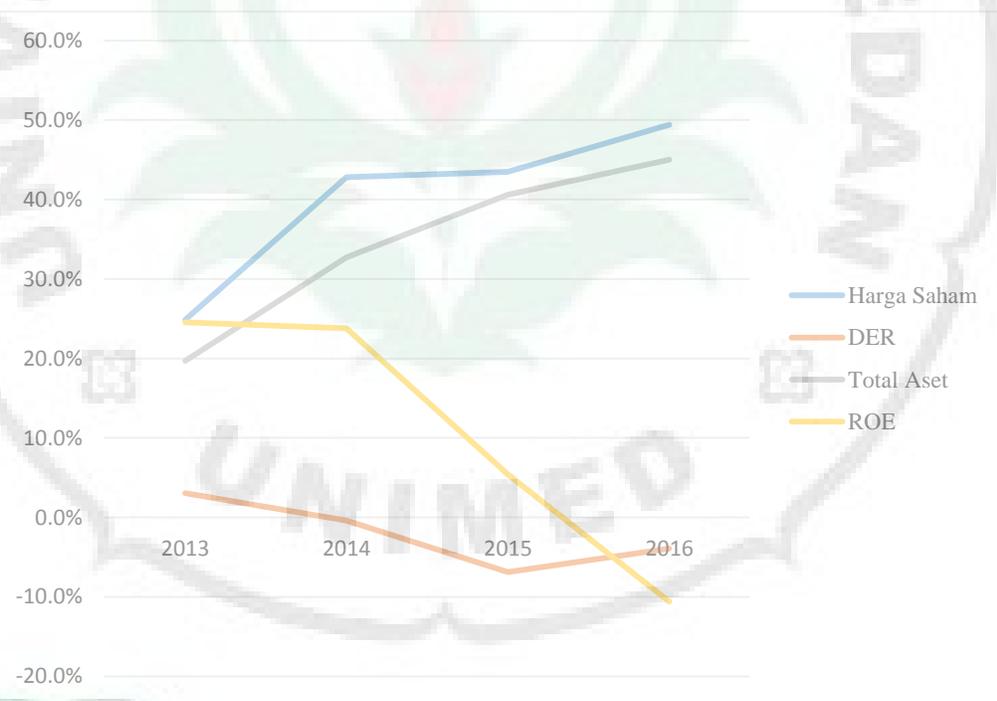
Kinerja keuangan perusahaan dapat diketahui dengan menganalisis rasio keuangan.. Para investor melakukan *overview* suatu perusahaan dengan melihat rasio keuangan sebagai alat evaluasi investasi, karena rasio keuangan mencerminkan tinggi rendahnya nilai perusahaan.

Perusahaan *go public* dapat dikategorikan perusahaan besar atau perusahaan yang memiliki pertumbuhan semakin baik, sehingga pertumbuhan perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Investor akan lebih tertarik dengan perusahaan besar dibandingkan perusahaan yang berukuran kecil.

“Indonesia diperkirakan masih akan dihadapkan pada tantangan perekonomian yang cukup berat pada tahun 2018. Meski ada pertumbuhan ekonomi, namun diprediksi nilainya tidak terlalu tinggi dan dibawah ekspektasi. Sektor properti memiliki peranan penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian Indonesia. Hal itu tidak terlepas dari keberadaan industri turunan yang ada di dalam sektor tersebut. Sebagai gambaran, dalam membangun sebuah rumah, pengembang tentu akan bekerja sama dengan beragam industri lainnya, mulai dari semen, besi, pasir,

kaca dan lainnya. Setidaknya, ada sekitar 170 industri turunan yang berada di dalam sektor property”. Dikutip dari properti.kompas.com pada 11 Januari 2018 yang berjudul “Sektor Properti Diprediksi Jadi Penyokong Ekonomi Indonesia 2018” (www.properti.kompas.com).

**Gambar 1.1 Perubahan Harga Saham, DER, Total Aset, dan ROE pada perusahaan Properti dan Real Estate di BEI**



(Sumber: Pengolahan data dengan Ms. Excel)

Pada gambar 1.1 terlihat harga saham subsektor properti dan *real estate* di BEI mengalami kenaikan dari 2013 hingga 2016, meskipun pada tahun 2015 hanya mengalami kenaikan tipis. Kenaikan tertinggi terjadi pada tahun 2014, yakni 25%.

Grafik tersebut menunjukkan bahwa adanya perbedaan yang terjadi di lapangan dengan teori-teori atau biasa disebut *theory gap*. Teori Modigliani dan Miller (1963) dalam Atmajaya (2003) menyebutkan bahwa semakin tinggi struktur modalnya maka semakin tinggi nilai perusahaan. Hal ini berkaitan dengan adanya keuntungan dari pengurangan pajak karena adanya bunga yang dibayarkan akibat penggunaan utang tersebut mengurangi penghasilan yang terkena pajak. Nilai perusahaan akan maksimum, apabila perusahaan semakin banyak menggunakan utang yang disebut *corner optimum leverage decision*. Kenaikan harga saham pada subsektor property dan *real estate* tidak diiringi oleh kenaikan DER atau *debt to equity ratio*, yang mengalami penurunan dari 2014 sampai 2015 dan mengalami kenaikan pada tahun 2016. DER pada 2014 mengalami penurunan 4% dan 2015 turun 6%, sedangkan 2016 mengalami kenaikan tipis sebesar 2%.

Brigham dan Houston (2006) menyatakan jika utang dapat dikelola dengan baik misalnya untuk proyek investasi, hal tersebut dapat memberikan pengaruh positif dan berdampak terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan. Pada grafik terlihat DER mengalami kenaikan pada tahun 2016 sebesar 2%, namun ROE mengalami penurunan yang cukup besar, yakni 15%.

Menurut Saidi dalam Dewi dan Wirajaya (2013), semakin tinggi kemampuan perusahaan memperoleh laba, maka semakin besar *return* yang diharapkan investor, sehingga menjadikan nilai perusahaan menjadi lebih baik. Harga saham subsektor properti dan *real estate* di BEI mengalami kenaikan dari 2013 hingga 2016 namun

tidak diiringi oleh ROE atau *return on equity* yang mengalami penurunan yang cukup signifikan, terutama pada tahun 2014 hingga 2016 yaitu 24% dan 15% secara berturut-turut.

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dapat terlihat dari total asset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa perusahaan tersebut mengalami perkembangan yang baik sehingga meningkatkan nilai perusahaan. Total asset pada subsektor property dan *real estate* di BEI juga mengalami kenaikan dari 2013 sampai 2016, dan kenaikan tertinggi pada tahun 2014, yakni 16%. Total aset mengiringi kenaikan harga saham. Pada tahun 2015 harga saham mengalami kenaikan tipis sebesar 1%, namun total asset mengalami kenaikan cukup signifikan sebesar 12%.

Kenaikan harga saham akan cenderung diiringi kenaikan oleh rasio-rasio kinerja keuangan, seperti rasio profitabilitas, namun hal tersebut tidak terjadi pada subsektor properti dan *real estate*, dimana ROE mengalami penurunan yang cukup signifikan, terutama pada tahun 2014 hingga 2016 yaitu 24% dan 15% secara berturut-turut. Kenaikan harga saham juga tidak diikuti secara konsisten oleh rasio *leverage*, yang mengalami fluktuasi. Total asset mengiringi kenaikan harga saham, tetapi perubahan kenaikan total asset tersebut tidak diikuti oleh harga saham.

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti merasa penting untuk mengadakan penelitian dengan judul “**Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016**”.

### **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas.
2. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas.
3. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
4. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
5. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Berdasarkan fenomena yang terjadi, maka pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang *go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

#### 1.4 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Seberapa besar pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas?
2. Seberapa besar pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas?
3. Seberapa besar pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan?
4. Seberapa besar pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan?
5. Seberapa besar pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan?

#### 1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *leverage* terhadap profitabilitas.
2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh ukuran perusahaan terhadap profitabilitas.
3. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

#### 1.6 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi berbagai pihak yang berkepentingan, diantaranya:

1. Bagi Investor

Sebagai bahan untuk mempertimbangkan aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam investasi.

2. Bagi Peneliti

Menjadi sarana pembelajaran dalam penulisan karya ilmiah sekaligus pendalaman pemahaman tentang materi dari kegiatan perkuliahan. Selain itu juga untuk memenuhi syarat menyelesaikan studi tingkat sarjana.

3. Bagi Akademisi

Menjadi salah satu referensi untuk pengembangan keilmuan dan rujukan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

4. Bagi Praktisi

Dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi para pembaca khususnya para pemakai laporan keuangan dan manajemen perusahaan dalam memahami pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat menjadi bahan referensi dan membantu perkembangan ilmu akademis dalam penelitian berikutnya.