

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah Penelitian

Investasi diartikan selaku aktivitas menyimpan dana dalam sebuah perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dimasa mendatang. Saat ini investasi banyak orang melakkan investasi, karena investasi dapat menguntungkan semua pihak yang terlibat baik investor maupun perusahaan. Investor merupakan orang yang membeli saham perusahaan untuk investasi yang akan menguntungkan di masa mendatang. Sebelum melakukan investasi hendaknya investor melihat kinerja dan nilai perusahaan tersebut. Jika kondisi keuangan perusahaan dan nilai perusahaan baik, maka ketertarikan investor guna melangsungkan investasi dalam perusahaan itu otomatis turut meningkat.

Investasi akan menguntungkan bagi pemilik usaha karena dapat memberikan tambahan dana dari pihak luar dan dimanfaatkan sebagai pengembangan usaha sekaligus menjaga ketersediaan dividen bagi pemegang saham di masa mendatang. Hal tersebut akan membuat perusahaan lebih meningkatkan kinerjanya agar mendapatkan kepercayaan dari investor, sehingga akan banyak saham yang terjual dan eksternal yang berpengaruh pada nilai perusahaan. Lubis *et al* (2017), menyatakan bahwa faktor yang dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan adalah faktor

internal seperti struktur modal, profitabilitas, serta likuiditas yang bertujuan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Rasio tersebut merupakan rasio pada analisis laporan keuangan, sehingga bisa menggambarkan kinerja suatu perusahaan. Dengan melihat kinerja perusahaan maka dapat menggambarkan keadaan dari baik dan buruknya suatu perusahaan. Kinerja yang baik akan menggambarkan penilaian investor terhadap keberhasilan perusahaan, sehingga bisa memberi peningkatan nilai saham dan nilai perusahaan otomatis ikut mengalami peningkatan.

Dari sudut pandang investor nilai perusahaan akan tercermin pada nilai saham yang dimilikinya (Pohan, dkk: 2018). Nilai perusahaan sebagai konsep terpenting untuk investor didalam mendapatkan keuntungan dan mengantisipasi resiko yang akan terjadi dimasa mendatang. Jensen (2001) mengungkapkan bahwa dalam jangka panjang untuk memaksimalkan nilai perusahaan harus mempertimbangkan semua klaim keuangan maupun saham tidak hanya ekuitas, sehingga penilaian manajer akan di lihat dari kinerjanya berdasarkan kemampuan mencapai tujuan. Hal ini berarti nilai perusahaan dipengaruhi oleh kinerja keuangan yang merupakan kunci utama perusahaan menggunakan dan mengelola keuangan dengan efisien. Alat analisis kinerja perusahaan yakni Laporan Keuangan. Dari analisis kinerja keuangan dapat menggambarkan kemajuan suatu perusahaaa. Hasil analisis akan menggambarkan arah dan tujuan perusahaan yang dapat digunakan sebagai indikasi keputusan manajemen. Kasmir, (2013) mengungkapkan bahwa analisis keuangan yang umum digunakan diantaranya yaitu aktivitas, likuiditas, laba kotor, solvabilitas, profitabilitas, dan yang lainnya. Analisis

rasio yang dipergunakan pada kajian studi ini yakni rasio likuiditas, diukur melalui *Current Ratio*, rasio solvabilitas diukur melalui *Debt to Equity Ratio*, serta profitabilitas yang diukur melalui penggunaan *Return on Equity*.

Likuiditas disebut juga suatu kesanggupan perusahaan didalam melakukan pembayaran hutang berjangka pendek, dengan begitu bisa diartikan bahwasanya tingkat suatu likuiditas akan menggambarkan suatu perusahaan yang mampu dalam pemenuhan kewajiban berjangka pendek. Dalam kajian studi ini, likuiditas diukur melalui penggunaan *Current Ratio* (CR) yaitu membandingkan aset lancar dengan hutang lancar. Tingkat likuiditas yang makin meninggi menggambarkan perusahaan makin mampu melunasi kewajibannya. Hal tersebut membuat investor merasa bahwa semakin tinggi kesanggupan perusahaan didalam mengelola danannya otomatis menjadikan investor terdorong dalam melakukan investasi dan memaksimalkan nilai perusahaan. Dewanti (2018) pada kajian studinya terkait pengaruh tata kelola perusahaan dan kinerja keuangan pada nilai perusahaan memperlihatkan hasil bahwasanya *Current Ratio* tidak mempunyai pengaruh pada penilaian perusahaan. Sedangkan penelitian oleh Riny (2018) terkait faktor-faktor yang memberi pengaruh nilai perusahaan, menyatakan bahwasanya ada pengaruh antara *Current Ratio* pada nilai perusahaan namun pengaruh tersebut tidak signifikan. Ariyadi (2020) mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal pada nilai perusahaan, menunjukkan bahwa terdapatnya pengaruh positif *Current Ratio* pada nilai perusahaan.

Solvabilitas merupakan laporan yang menjelaskan bagaimana perusahaan dapat membayar seluruh kewajibannya. Solvabilitas bisa diukur melalui *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu dengan menghitung perbandingan antar hutang dan modal. Besarnya DER akan mengurangi manfaat yang di bagikan terhadap investor, sehingga nilai saham akan menurun. Artinya perusahaan tidak mampu mengelola modalnya dengan baik yang akan menimbulkan resiko kebangkrutan yang ditimbulkan dari tingginya hutang perusahaan. Pada akhirnya investor akan enggan berinvestasi, sehingga mengakibatkan penurunan nilai perusahaan. Berdasarkan Penelitian Febrianti (2012) berkaitan faktor-faktor yang memberi pengaruh pada nilai perusahaan ditemukan bahwasanya Debt to Equity Ratio (DER) memberi pengaruh positif pada nilai perusahaan. Riny (2018) menyatakan bahwasanya DER memberi pengaruh pada nilai perusahaan namun tidak signifikan. Dewanti (2018) DER tidak mempunyai pengaruh pada nilai perusahaan.

Profitabilitas sering disebut sebagai kesanggupan perusahaan dalam menuai profit yang mana makin tingginya kesanggupan perusahaan didalam mendapatkan keuntungan otomatis nilai perusahaan tersebut juga ikut meningkat (Riny, 2018). Variabel profitabilitas yang dipergunakan pada kajian studi ini yakni ROE (*Return on Equity*) dimana ditujukan untuk mengetahui besar tingkat pengembalian investasi dari perusahaan. Tingkat pengembalian ekuitas saham akan menunjukkan semakin efisien perusahaan dalam menggunakan ekuitas. Artinya perusahaan mampu menghasilkan laba yang tinggi sehingga dapat mencapai tujuan. Penurunan laba yang

dihasilkan pada perusahaan dapat mengakibatkan persepsi yang kurang baik sehingga investor akan menganggap perusahaan tidak mampu dalam mengelola ekuitasnya. Riny, (2018) pada kajian studinya juga menyatakan profitabilitas memberi pengaruh signifikan pada nilai perusahaan yang mana apabila profitabilitas mengalami kenaikan maka prospek suatu perusahaan akan turut meningkat dan secara tidak langsung investor semakin minat untuk berinvestasi sehingga nilai perusahaan turut meningkat. Hal tersebut sejalan dengan penelitian Pohan (2018) mengenai pengaruh profitabilitas dan penjelasan corporate responsibility pada nilai perusahaan, tertulis bahwasanya ROE memberi pengaruh positif pada nilai perusahaan. Sedangkan kajian studi Rahayu (2018) berkaitan faktor-faktor yang memberi pengaruh pada nilai perusahaan menunjukkan ROE tidak mempunyai pengaruh pada nilai perusahaan.

Sampel yang dipergunakan pada kajian studi ini yaitu perusahaan konstruksi dan properti bangunan yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berdasar data dari Bursa Efek Indonesia kedua sektor tersebut selalu menunjukkan peningkatan setiap tahunnya. Data tersebut dapat dilihat melalui tabel investasi dalam negeri menurut sektor ekonomi yang terdaftar pada Badan Pusat Statistika (BPS). Menurut sektor ekonomi tahun 2015-2018, realisasi investasi penanaman modal dalam negeri bisa dengan memperhatikan Tabel 1.1.

Tabel 1.1
Tabel Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut
Sektor Ekonomi (Juta US\$)

Sektor Ekonomi (Investasi)	Tahun			
	2015	2016	2017	2018
1. Pertanian, Perburuan, Kehutanan, dan Perikanan	13112.83	21671.00	22947.10	34326.94
Pertanian	12366.38	21464.60	22883.90	31186.21
Kehutanan	471.81	203.80	30.10	3053.17
Perikanan	274.65	2.60	33.10	87.56
2. Pertambangan dan Penggalian	3946.83	6033.60	20635.10	33099.98
3. Perindustrian	89045.29	106783.70	99187.40	83644.43
4. Listrik, Gas, dan Air	21946.84	22794.50	25427.50	37264.87
5. Konstruksi	17165.45	14039.10	30334.30	44979.67
6. Perdagangan Besar dan Eceran, Restoran, dan Hotel	5403.89	6073.30	8509.60	15526.13
Perdagangan	1426.60	4513.40	3712.40	6429.82
Restoran dan Hotel	3977.29	1559.90	4797.20	9096.31
7. Transportasi, Pergudangan, dan Komunikasi	21333.87	26769.60	34473.50	58739.84
8. Real Estate dan Properti Bangunan	6509.94	9192.80	17246.60	15471.71
9. Jasa Masyarakat, Sosial, dan	1000.92	2873.20	3589.40	5551.34

Perorangan				
Jumlah	179465.87	216230.80	262350.50	328604.92

Sumber : badan pusat statistika

Tabel 1.1 menggambarkan bahwa investasi properti dan konstruksi bangunan cenderung meningkat dan hanya satu kali mengalami penurunan. Artinya investasi di bidang ini banyak diminati oleh investor. Hal ini karena meningkatnya properti seperti tanah dan gedung setiap tahun. Perusahaan properti dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dipergunakan selaku sampel karena dilihat dari banyaknya penduduk yang terus meningkat setiap tahun sehingga tanah dan bangunan selalu dibutuhkan dan pembangunan semakin bertambah besar tetapi jumlah lahan tidak akan bertambah. Pada akhirnya akan meningkatkan nilai harga dari tanah dan bangunan tersebut, sehingga akibatnya investor akan tertarik melangsungkan investasi diperusahaan itu, maka darinya pada tabel realisasi investasi perusahaan properti dan konstruksi bangunan mengalami peningkatan. Bagi perusahaan properti dan konstruksi bangunan hal ini menguntungkan karena banyak orang yang melakukan investasi dengan memilih perusahaan tersebut, sehingga ketersediaan dananya melimpah. Tetapi hal itu juga harus diimbangi dengan pengelolaan dana yang efisien dan kinerja yang baik sehingga dapat menjamin pengembalian dividen bagi investor.

Dari informasi Jakarta, kompas.com salah satu sektor yang mempunyai peranan terpenting didalam memberi peningkatan pertumbuhan ekonomi yakni properti dan konstruksi bangunan. Bahkan,

sektor ini dapat menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi dimasa mendatang. Nilai kapitalisasi saham dari grup properti sebesar 35% pada tahun 2017 yang mana nilainya mencapai Rp 280 triliun dan apabila nilai tersebut diakumulasikan hingga 100%, maka dapat diprediksi jumlahnya akan mencapai Rp 840 triliun. Selain itu, fungsi strategis pengembangan sektor perekonomian suatu negara adalah dengan menarik investor untuk berinvestasi dalam negeri.

Pada perusahaan sektor properti dan konstruksi bangunan mampu menarik investor karena peningkatan investasi dalam negeri tersebut, hal tersebut membuat investor perlu mengetahui apakah kinerja perusahaan tersebut baik dan dalam kondisi menguntungkan atau tidak. Hal ini untuk mencegah resiko yang mungkin timbul dari investasi sehingga dapat menurunkan tingkat pengembalian saham atau mungkin dapat menimbulkan kerugian bagi investor. Untuk itu investor perlu menilai perusahaan sebelum melakukan investasi agar dapat menguntungkan di kemudian hari. Analisis yang bisa digunakan investor yaitu analisis keuangan diantaranya seperti likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas.

Berdasarkan permasalahan dalam latar belakang diatas, dan berbagai kajian studi sebelumnya yang dikaitkan memiliki hasil yang beragam, maka penulis melakukan penelitian guna memperbarui penelitian tersebut dan mengetahui hasil aktual yang terjadi sehingga penelitian ini memiliki judul “Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Kontruksi Bangunan yang terdaftar pada Bursa Efek

Indonesia”. Kajian studi inipun mengambil data dari tahun 2017 hingga 2019.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasar latar belakang yang diuraikan dalam penelitian ini, otomatis ada beberapa identifikasi permasalahan yang terurai sebagai berikut.

1. Nilai Perusahaan digunakan investor dalam menentukan penanaman modalnya atau pembelian saham perusahaan.
2. Baik dan buruknya kondisi perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan.
3. Meningkatnya investasi pada sektor properti dan kontruksi bangunan setiap tahun.
4. Penelitian terdahulu menilai kinerja keuangan melalui penggunaan rasio Likuiditas, Solvabilitas, dan Profitabilitas belum memperlihatkan perolehan yang konsisten.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan dengan penjelasan permasalahan tersebut, penelitian ini memfokuskan kepada hubungan pengaruh antara Likuiditas, Solvabilitas, dan Profitabilitas pada Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Kontruksi Bangunan.

1.4. Rumusan Masalah Penelitian

Sesuai dengan penjelasan pembatasan masalah, berikut rumusan masalah penelitian yang dapat diuraikan:

1. Apakah rasio Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah rasio Solvabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
3. Apakah rasio Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
4. Apakah rasio Likuiditas, Solvabilitas, dan Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menguji.

1. Pengaruh rasio Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan properti dan konstruksi bangunan.
2. Pengaruh hubungan Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Kontruksi Bangunan.
3. Pengaruh hubungan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Kontruksi Bangunan.
4. Pengaruh hubungan Likuiditas, Solvabilitas, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Kontruksi Bangunan.

1.6. Manfaat Penelitian

Berikut ini kegunaan yang diharap dalam kajian studi ini:

1. Manfaat Teoritis

Bisa menambahkan dan memperoleh ilmu pengetahuan dalam bidang manajemen keuangan tentang penggunaan rasio-rasio keuangan sebagai pengukuran kinerja perusahaan.

2. Manfaat Praktis

Agar pengetahuan pengkaji berkaitan pengaruh likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas pada nilai perusahaan dapat bertambah. Di samping itu, dapat menambah keterampilan berfikir untuk menyelesaikan masalah yang akan bermanfaat pada masa selanjutnya. Kajian studi ini dilaksanakan supaya bisa memberi keterangan berkaitan faktor yang memberi pengaruh nilai perusahaan dengan begitu investor bisa melaksanakan investasi yang baik dan aman untuk mendapatkan dividen dimasa mendatang.

