

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tujuan utama perusahaan adalah untuk menghasilkan laba. Laba dihasilkan dari kegiatan operasional. Agar kegiatan operasional perusahaan berjalan efektif, *stakeholders* harus membantu organisasi dalam mencapai tujuan tersebut. *Stakeholders* adalah sekelompok orang atau individu yang diidentifikasi dapat mempengaruhi kegiatan perusahaan ataupun dapat dipengaruhi oleh kegiatan perusahaan (Ulum, 2015). *Stakeholders* sebuah perusahaan terdiri dari investor, pemasok, pelanggan, pemerintah dan masyarakat.

Stakeholders bersedia bermitra dengan perusahaan jika tujuan *stakeholders* terpenuhi. Investor adalah salah satu *stakeholders* yang membantu perusahaan dalam mencapai tujuannya. Investor akan berinvestasi ke dalam suatu perusahaan jika tujuan investor terpenuhi, yaitu menghasilkan uang. Jika nilai suatu perusahaan naik, maka akan menguntungkan investor. Nilai perusahaan yang tinggi akan berdampak terhadap minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut, sehingga mengakibatkan naiknya harga saham. Sebelum menginvestasikan uang di suatu perusahaan, investor akan melihat bagaimana kegiatan operasional perusahaan berjalan dan hasil dari upaya tersebut. Untuk memenuhi harapan investor, perusahaan harus mempublikasikan informasi akuntansi. Laporan keuangan adalah data akuntansi yang dimaksud.

Laporan keuangan perusahaan merupakan salah satu informasi yang diberikan oleh perusahaan pada *stakeholders* untuk meyakinkan bahwa perusahaan dapat membantu mereka. Seperti ketentuan dalam SFAC (Statement Of Financial Accounting) No.1 tujuan pelaporan keuangan adalah untuk menyediakan informasi yang berguna bagi investor, kreditur, dan pemakai lainnya dalam mengambil keputusan investasi, kredit, dan yang serupa secara rasional. Dalam neraca dan laporan laba rugi, laporan keuangan memberikan informasi kepada investor tentang jumlah, pengakuan, dan ketidakpastian penerimaan kas bersih, serta informasi tentang sumber daya ekonomi perusahaan dan klaim terhadap sumber tersebut. Investor akan membuat keputusan setelah meneliti pengajuan keuangan perusahaan. Laporan keuangan ini dapat berdampak pada nilai perusahaan, yang akan diperhitungkan oleh investor ketika mengambil keputusan.

Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan dijual (Putra & Wiagustini, 2013). Nilai perusahaan ini sangat penting karena merupakan gambaran dari kinerja perusahaan yang memperlihatkan prospek perusahaan di masa depan yang juga merupakan indikator penilaian pasar terhadap perusahaan secara menyeluruh.. Apabila suatu perusahaan mempunyai nilai perusahaan yang tinggi maka investor akan tertarik untuk menginvestasikan dana kepada perusahaan tersebut sehingga akan menyebabkan permintaan pasar yang tinggi yang akan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan tersebut di pasar modal. Menurut (Brealy, Myers, dan Marcus, 2009) harga saham dan nilai perusahaan merupakan penilaian yang kolektif dari investor untuk melihat seberapa baik keadaan suatu perusahaan, jika dilihat dari kinerja saat ini (Puspitaningtyas, 2017). Oleh karena itu, peningkatan

nilai perusahaan akan memberikan sinyal positif dari investor kepada manajer perusahaan. Beberapa faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu perusahaan dan menjadi pertimbangan para investor ketika ingin menginvestasikan dana di perusahaan dapat dilihat dari beberapa faktor diantaranya profitabilitas, *leverage*, *size*, dan *growth opportunity*.

Leverage merupakan kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban finansial perusahaan baik jangka pendek maupun panjang. *Leverage* dapat dikatakan bahwa suatu rasio keuangan yang mengukur seberapa banyak perusahaan dibiayai dengan menggunakan hutang (Wiagustini, 2010). Penggunaan hutang tersebut diharapkan perusahaan akan mendapat respon positif oleh pihak luar.

Menurut Analisa (2011) penggunaan hutang yang terlalu banyak tidak baik karena dikhawatirkan akan terjadi penurunan laba yang diperoleh perusahaan. Artinya, nilai *leverage* yang semakin tinggi akan menggambarkan investasi yang dilakukan beresiko besar, sedangkan *leverage* yang kecil akan menunjukkan investasi yang dilakukan beresiko kecil (Nurminda dkk, 2017)

Menurut analisa *leverage* merupakan gambaran atas pemakaian hutang suatu perusahaan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan (Nurminda et al., 2017). Penelitian tentang *leverage* telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya, di antaranya penelitian yang dilakukan Sambora (2014), serta Pratama dan Wiksuana (2016) mendapatkan hasil bahwa *leverage* mempunyai pengaruh yang positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil yang berlawanan didapatkan oleh sari dan Abundani (2014), Artini dan Suarjaya (2012)

memperoleh hasil bahwa *leverage* mempunyai pengaruh yang signifikan namun negatif terhadap nilai perusahaan.

Menurut Sastrawan profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya perusahaan untuk menghasilkan laba bagi investor. Profitabilitas dianggap penting karena profitabilitas sebagai indikator dalam mengukur kinerja keuangan suatu perusahaan sehingga dapat dijadikan acuan untuk menilai perusahaan (Ayu & Suarjaya, 2017). Perspektif teori sinyal menekankan bahwa perusahaan dapat meningkatkan nilai perusahaan dengan memberikan sinyal kepada investor melalui pelaporan informasi terkait kinerja perusahaan sehingga dapat memberikan gambaran akan prospek usaha di masa datang. Semakin tinggi angka profitabilitas yang tercantum pada laporan keuangan, berarti semakin baik kinerja keuangan perusahaan, maka akan mencerminkan kekayaan investor yang semakin besar dan prospek perusahaan kedepan dinilai semakin menjanjikan. Pertumbuhan prospek tersebut oleh investor akan ditangkap sebagai sinyal positif sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan di mata investor yang tercermin dari meningkatnya harga saham perusahaan (Ayu & Suarjaya, 2017). Prasetyorini (2013) menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan dan mereka menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Khoriyah (2018) juga menemukan bukti bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil berlawanan diperoleh Herawati (2013) yaitu profitabilitas terhadap nilai perusahaan berpengaruh signifikan namun berarah negatif.

Variabel ukuran (*size*) perusahaan merupakan besar maupun kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat melalui besarnya ekuitas, penjualan maupun total aktiva perusahaan. Total aktiva perusahaan yang semakin besar dapat menggambarkan bahwa perusahaan tersebut sudah mencapai tahap kedewasaannya. Perusahaan yang telah berada pada tahap kedewasaannya maka perusahaan telah memiliki arus kas yang positif serta diperkirakan akan mempunyai aspek menguntungkan dalam kurun waktu relatif lama (Prastuti & Sudiarta, 2016).

Ukuran perusahaan mencakup besar kecilnya sebuah perusahaan yang diperlihatkan oleh aset, jumlah penjualan, rata-rata total penjualan dan total aset rata-rata (Dewi & Badjra, 2017). Umumnya perusahaan yang berukuran besar cenderung lebih mudah untuk mendapat kepercayaan dari pihak kreditur untuk mendapatkan sumber pendanaan sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan (Pramana & Mustanda, 2016). Kemudahan tersebut merupakan sebuah informasi yang menguntungkan bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi dan nantinya akan mempengaruhi nilai perusahaan pada waktu yang akan datang (Nurhayati, 2013).

Berdasarkan hasil dari beberapa penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Rudangga dan Sudiarta (2016) menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dan mereka menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun Indriyani (2017) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Perusahaan yang *go public* dapat digolongkan sebagai perusahaan besar atau perusahaan dengan potensi pertumbuhan yang kuat. Perusahaan besar akan menarik lebih banyak investor daripada perusahaan kecil. Pertumbuhan suatu perusahaan dapat menunjukkan apakah perusahaan tersebut akan berkembang atau tidak. Kemampuan suatu perusahaan untuk mempertahankan posisi ekonominya dalam menghadapi pertumbuhan ekonomi dan sektor sentral diukur dengan rasio pertumbuhan perusahaannya (Suwardika & Mustanda, 2017).

Kusumajaya (2011) berpendapat bahwa pertumbuhan (*growth*) adalah peningkatan ataupun penurunan dari total aset yang dimiliki perusahaan. Aset suatu perusahaan merupakan aktiva yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan, hal tersebut diharapkan dapat meningkatkan hasil operasional perusahaan sehingga semakin menambah kepercayaan pihak luar. Pertumbuhan perusahaan dapat memberikan sinyal positif yang diharapkan oleh pihak dalam maupun luar perusahaan. Menurut Syardiana dkk. (2015) pertumbuhan perusahaan akan menghasilkan tingkat pengembalian yang semakin tinggi karena pertumbuhan memiliki aspek yang menguntungkan bagi pihak investor.

Hemuningsih (2013) mengungkapkan pertumbuhan perusahaan mempunyai pengaruh yang signifikan positif terhadap nilai perusahaan yang berarti semakin cepat pertumbuhan suatu perusahaan akan mengakibatkan nilai perusahaan yang semakin tinggi pula. Hestinoviana dkk. (2013) menemukan hasil yang berbeda yaitu pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan berpengaruh signifikan namun negatif.

Perusahaan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan dipilih sebagai subjek penelitian karena dapat menghasilkan profit yang tinggi karena menjual produk yang mudah laku di pasar, dan banyak orang saat ini lebih memilih untuk menginvestasikan dananya disektor properti, *real estate*, konstruksi bangunan. Sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan memegang peran penting dalam bidang ekonomi dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan menyerap banyak tenaga kerja sehingga menimbulkan efek berantai yang berdampak pada sektor ekonomi lainnya.

Kondisi ekonomi berdampak besar pada saham-saham disektor ini. Potensi penjualan perusahaan meningkat ketika ekonomi membaik karena semakin banyak individu yang mampu membeli produk-produknya. Karakteristik berikutnya adalah sektor ini yang pertama kali terkena dampak kenaikan suku bunga atau inflasi karena selain memperoleh pendanaan dari investor, perusahaan di sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan mengandalkan pinjaman bank untuk pendanaan.

Banyak perusahaan di sektor properti, *real estat*, dan konstruksi bangunan beroperasi di Indonesia. Karena ukuran rata-rata perusahaan dalam industri ini cukup besar, sehingga masyarakat menganggap perusahaan di sektor ini memiliki prospek untuk investasi. Karena pemerintah gencar membangun kembali infrastruktur negara, potensi pertumbuhan perusahaan di sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan juga semakin besar.

Sejumlah emiten properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan selama beberapa tahun terakhir. Hal ini dapat dibuktikan dari data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Sektor Ekonomi. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya (BPS,2017) dalam Asofani (2018).

Berdasarkan penelitian yang diambil, yang menjadikan pembeda penelitian saat ini dengan penelitian terdahulu adalah adanya penambahan 3 *variable*, yaitu *variable leverage*, *size* dan *growth opportunity* yang dimana dalam penelitian sebelumnya belum menggunakan *variable* tersebut. Sehingga penelitian ini terdapat perbedaan dengan peneliti sebelumnya yang diteliti oleh Yuliana, Murni, dan Joy (2017) yang meneliti tentang pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI) periode 2012-2015, penelitian ini menunjukkan hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), struktur modal (DER) dan profitabilitas (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), likuiditas (CR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV). Dan juga dikarenakan adanya ketidaksamaan antara hasil penelitian satu dengan lainnya. Dari beberapa penelitian sebelumnya tentang pengaruh *leverage*, profitabilitas, *size*, dan *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan terdapat hasil yang tidak konsisten. Untuk mengisi celah riset tersebut peneliti tertarik untuk meneliti akan hal ini. Maka dari itu judul penelitian ini: **"Pengaruh *leverage*, profitabilitas, *size* dan *growth opportunity* terhadap Nilai**

Perusahaan pada Perusahaan properti, *real estate*, dan konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada tahun 2017-2020)".

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di bursa efek indonesia (BEI)?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI?
3. Apakah *size* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI?
4. Apakah *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI?

1.3. Batasan Masalah

Agar penelitian ini tidak menyimpang dan lebih terarah dalam pembahasan, maka perlu adanya batasan masalah yaitu:

1. Dalam penelitian ini berfokus pada masalah pengaruh *leverage*, profitabilitas, *size*, dan *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan.
2. Data yang digunakan adalah laporan keuangan perusahaan periode 2017-2020 yang memenuhi kriteria tertentu.
3. Obyek penelitian yang dipakai hanya perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di bursa efek indonesia (BEI).

4. Perusahaan yang diteliti adalah perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di bursa efek indonesia (BEI) dan secara terus menerus mempublikasikan laporan keuangan dengan lengkap.

1.4. Tujuan Penelitian

Dengan rumusan masalah yang dijabarkan diatas, berikut tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk menguji dan menganalisis *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI.
2. Untuk menguji dan menganalisis profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI.
3. Untuk menguji dan menganalisis *size* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI.
4. Untuk menguji dan menganalisis *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap nilai pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI.

1.5. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil dari penelitian ini nantinya dapat berguna dalam kegiatan akademik, dimana penelitian ini mencakup nilai perusahaan, modal kerja, ukuran perusahaan, *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas. Selain itu,

diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dan dapat membantu peneliti-peneliti selanjutnya dalam melakukan penelitian serupa di masa mendatang.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi perusahaan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan oleh perusahaan sebagai referensi dalam mengevaluasi dan memperbaiki kinerja manajemen, serta dapat dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan kebijakan yang berkaitan dengan nilai perusahaan di masa mendatang.

b. Bagi investor

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan oleh investor sebagai salah satu acuan pertimbangan dalam menentukan keputusan dengan perusahaan mana para investor akan bekerja sama untuk menanamkan modalnya di masa mendatang.

c. Bagi peneliti

Semakin tambah wawasan dan pengetahuan peneliti mengenai pengaruh *leverage*, profitabilitas, *size*, dan *growth opportunity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di bursa efek indonesia (BEI).