BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Keagenan (*Agency Theory*)

Menurut Supriyono (2018:63) teori agensi (keagenan) adalah konsep yang mendeskripsikan hubungan antara *prinsipal* (pemberi kontrak) dan agen (penerima kontrak), *prinsipal* mengontrak agen untuk bekerja demi kepentingan atau tujuan *prinsipal* sehingga *prinsipal* memberikan wewenang pembuatan keputusan kepada agen untuk mencapai tujuan tersebut. Dalam organisasi perusahaan, *prinsipal* adalah para pemegang saham dan agen adalah manajemen perusahaan. Teori agensi menjelaskan kepentingan antara manajemen dan investor dimana nilai perusahaan yang tinggi memberikan peluang investasi yang positif oleh investor.

Perusahaan yang memisahkan fungsi pengelolaan dan kepemilikan akan rentan terhadap konflik keagenan yang disebabkan karena masing-masing pihak mempunyai kepentingan yang saling bertentangan, yaitu mencapai tujuannya masing-masing. Untuk meminimalkan konflik, maka pemilik dan manajemen melakukan kesepakatan kontrak kerja dengan mengatur ukuran, hak, dan kewajiban masing-masing guna mencapai *utilitas* yang diharapkan.

Kesepakatan tersebut diharapkan dapat memaksimumkan *utilitas* pemilik, dan dapat memuaskan serta menjamin manajemen untuk menerima *reward* atas hasil pengelolaan perusahaan. Adapun manfaat yang diterima oleh kedua belah pihak didasarkan atas kinerja perusahaan. Teori ini digunakan untuk menjelaskan keterkaitan variabel independen yaitu profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan dan *leverage* terhadap variabel dependen yaitu nilai perusahaan. Hubungan antara pemilik dan manajemen sangat tergantung pada penilaian pemilik tentang kinerja manajemen. Untuk itu, pemilik menuntut pengembalian atas investasi yang dipercayakan untuk dikelola oleh manajemen.

Karena semakin baik profitabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan sebuah perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaannya, dengan begitu manajemen dapat memberikan timbal balik kepada pemilik modal ataupun investor atas kekayaan

perusahaan. Teori keagenan juga mendukung hubungan antara *leverage* dengan kreditor, semakin baik perusahan tersebut tumbuh dari pembiayaan utang maka akan meningkatkan kepercayaan kreditor kepada perusahaan. Jika pembiayaan utang baik maka pembayaran kepada kreditor pun akan semakin lancar. Dengan begitu dapat meningkatkan kredibilitas perusahaan dihadapan kreditor.

Siagian dan Yudowati (2020:7) Menyatakan bahwa teori agensi mendasari akan adanya tindakan *tax avoidance* yang dimana apabila perusahaan kurang baik dalam pengelolaan manajemen, maka cenderung akan menimbulkan *agency problem*. Sebagaimana jika manajemen perusahaan memiliki kepentingan dalam mengoptimalkan laba dengan berbagai cara salah satunya dengan memanipulasi laba dan melakukan tindakan *tax avoidance* untuk meminimalkan pajak perusahaan. Hal tersebut akan mengakibatkan bias informasi kepada investor dan rusaknya citra perusahaan yang akan mengurangi unsur penilaian investor terhadap perusahaan. Teori keagenan ini digambarkan sebagai suatu perusahaan yang menjadi tempat pertemuan antara pemilik perusahaan dengan manajemen atau dikenal dengan istilah *principal* dan *agent*. Dalam menjalankan tugasnya tentunya akan terdapat perbedaan mengenai tujuannya yaitu pemilik perusahaan menginginkan keuntungan sebanyak-banyaknya, sedangkan tujuan manajemen ini untuk mendapatkan imbalan setinggi mungkin. Suatu organisasi dipandang sebagai *nexus* dan kumpulan kontrak di antara faktor-faktor produksi. Semakin besar organisasi maka akan semakin jauh hubungan *principal* dengan manajer yang sebagai agen perusahaan. Hal ini akan berpengaruh pada kinerja perusahaan bahkan jika sampai terjadi perselisihan antara *principal* dengan manajer. Oleh karena itu, perlu adanya komunikasi yang baik antara keduanya sehingga kinerja perusahaan pun akan ikut menjadi lebih baik.

Menurut Ramadhan dan Deasy (2019:10) Teori Agensi pertama kali dikemukakan oleh Jensen dan Meckling pada tahun 1976. Dalam *Agency Theory* dijelaskan bahwa ada dua pelaku ekonomi yaitu investor perusahaan (*principal*) dan manajer perusahaan agensi (*agent*). Menurut Jensen dan Meckling, Teori Agensi merupakan teori yang menciptakan suatu hubungan antara dua pelaku ekonomi, yang biasa disebut hubungan agensi untuk melaksanakan suatu pekerjaan dimana *principal* memberikan wewenang kepada *agent*. Ketika *agent* yang diberikan wewenang seharusnya bertanggung jawab

namun sebaliknya, masih sering terjadi *agency problem* antara *principal* dan *agent*. Dimana pihak manajemen cenderung bertindak untuk kepentingan pribadi bukan untuk kepentingan perusahaan. Pada kenyataannya manajemen biasanya menyediakan informasi keputusan bagi para pemegang saham, dan dalam menyajikannya manajemen mempunyai keinginan untuk dipandang positif oleh para pemegang saham, walaupun manajemen juga mempunyai keinginan untuk meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. Tapi terkadang *agent* mempunyai kepentingan sendiri, maka dari itu pihak *agent* dan *principal* seharusnya dapat menyatukan kepentingan tersebut, sehingga nilai perusahaan dapat ditingkatkan.

2.1.2 Teori Sinyal

Marundha, *et.al* (2021:1148) Menyatakan teori sinyal merupakan suatu tindakan yang di ambil perusahaan untuk memberikan petunjuk pada investor tentang bagaimana pihak manajemen melihat prospek dari perusahaaan. Teori sinyal menjelaskan bahwa pelaporan keuangan oleh emiten merupakan suatu sinyal yang dapat mempengaruhi nilai saham mereka, dengan adanya sinyal dari perusahaan menyebabkan investor melakukan perhitungan yang tepat Teori sinyal mengungkapkan bahwa perbedaan informasi dapat dikurangin dengan cara salah satu pihak memberikan sinyal informasi kepada pihak lain. Teori sinyal menggambarkan hubungan manajemen sebagai penawar dan investor sebagai pembeli dengan menarik perhatian investor dengan menampilkan sinyal positif untuk menanamkan modalnya. Dalam teori sinyal tidak hanya memiliki sinyal positif tetapi juga terdapat sinyal negatif yang dapat mempengaruhi citra perusahaan yang buruk. Oleh karena itu target dari teori sinyal adalah pangsa pasar saham. Informasi laporan keuangan adalah sinyal perusahaan memberikan gambaran kondisi keuangan perusahaan kepada pihak eksternal sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan bagi investor dan kreditor. Oleh karena itu perusahaan memiliki dorongan untuk mengeluarkan informasi berupa laporan keuangan kepada pihak luar. Perusahaan akan berusaha menampilkan informasi yang baik untuk menampilkan sinyal positif kepada para pemangku kepentingan. Perusahaan yang tingkat kinerjanya bagus maka dengan sengaja melaporkan *signal* kepada pasar dengan memberikan informasi keuangannya. Informasi pada laporan keuangan perlu diaudit oleh independen lain sebagai pihak

ketiga untuk menilai kewajaran laporan keuangan yang telah disusun oleh manajemen. Kaitan teori sinyal dengan opini auditor adalah teori sinyal mendorong pihak manajemen untuk memberikan sinyal positif dengan mendapatkat opini wajar tanpa pengecualian artinya laporan keungan bebas dari salah saji. Sinyal *positive* yang didukung oleh kualitas audit dan opini auditor wajar tanpa pengecualian memperkuat keyakinan kredibilitas perusahaan tersebut.

Dirman (2020:1) Menyatakan teori sinyal adalah tindakan manajemen perusahaan mengenai evaluasi prospek perusahaan untuk memberikan informasi tersebut kepada investor. Indriani dan Mildawati (2019:4), teori sinyal membagikan informasi keuangan sehingga mengurangi *asimetri* informasi antara manajemen dan investor. Hal ini dikarenakan informasi keuangan lebih banyak diketahui oleh manajemen perusahaan dari pada investor. Untuk berinvestasi di suatu perusahaan para investor memperhitungkan sehat tidaknya perusahaan tersebut. Perusahaan dalam keadaan sehat atau tidak dapat dilihat melalui laporan keuangannya. Jika informasi yang ditangkap merupakan sinyal yang baik, investor terdorong untuk mengambil tindakan lebih lanjut. Namun sebaliknya, jika yang ditangkap merupakan sinyal yang buruk, maka investor akan memilih perusahaan lain dengan informasi yang lebih baik.

Wulandari dan Jaeni (2021:21) Menyatakan teori sinyal dikaitkan dengan likuiditas yaitu ketika perusahaan mempunyai likuiditas yang tinggi maka akan terbebas dari risiko terjadinya *financial distress* sehingga pihak eksternal menangkap sebagai sinyal positif dikarenakan dianggap mampu mengelola asetnya sehingga kewajiban lancar dapat dilunasi. Namun sebaliknya, jika perusahaan tidak mampu mengelola asetnya dan tidak untuk mampu membayar kewajibannya menunjukkan sinyal negatif bagi investor. *Signalling theory* menjelaskan bahwa laporan keuangan yang baik merupakan sinyal atau tanda bahwa perusahaan juga telah beroperasi dengan baik. Manajer berkewajiban memberikan sinyal mengenai kondisi perusahaan kepada pemilik sebagai wujud dari tanggung jawab atas pengelolaan perusahaan. Teori sinyal menjelaskan mengapa perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi laporan keuangan kepada pihak eksternal.

2.1.3 *Accounting Theory*

Menurut Efriyenty (2022:63) Teori akuntansi dapat dirumuskan sebagai konsep, definisi, dan dalil yang menyajikan secara sistematis gambaran fenomena akuntansi (fenomena sosial dan ekonomi), serta menjelaskan hubungan antara variabel dalam struktur akuntansi yang menggunakan spekulasi, metodologi dan kerangka kerja dalam mempelajari pelaporan keuangan serta bagaimana prinsip pelaporan keuangan diterapkan dalam industri akuntansi. Pada dasarnya teori akuntansi dijadikan sebagai dasar untuk memahami pelaporan keuangan dan bagaimana perusahaan membuat dan menyampaikan laporan keuangannya dengan menggunakan strategi yang tepat. Sebuah studi mendalam tentang teori akuntansi dilakukan untuk melihat ke dalam praktik akuntansi yang ada, bagaimana mereka berkembang dan modifikasi atau melakukan penambahan yang mungkin dilakukan terhadap ilmu akuntansi dari waktu ke waktu.

Ada beberapa elemen penting dalam teori akuntansi yang menjadikannya kerangka kerja yang sangat diperlukan untuk praktik akuntansi. Elemen kuncinya meliputi:

a. Relevansi – ini adalah elemen penting dalam ilmu akuntansi. Informasi yang diberikan harus selalu relevan dalam semua aspek.
b. Kegunaan – teori akuntansi berguna untuk penyusunan laporan keuangan. Ini membantu bisnis atau organisasi membuat keputusan yang tepat mengenai keuangan.
c. Reliabilitas – Ilmi akuntansi dapat diandalkan atau selalu *reliable*. Ini mengikuti standar prinsip akuntansi yang diterima umum.
d. Konsistensi – ini adalah elemen kunci dari ilmu akuntansi.

Menurut Muhtadi *et al*. (2023:17) Fungsi teori akuntansi adalah:

a. Sebagai pedoman bagi lembaga penyusunan standar akuntansi.
b. Memberikan kerangka acuan dalam menyelesaikan masalah akuntansi yang tidak ada standar resminya.
c. Meningkatkan pemahaman dan keyakinan pembaca terhadap informasi yang disajikan dalam laporan keuangan.
d. Agar laporan keuangan dapat diperbandingkan
e. Memberikan kernagka acuan dalam menilai prosedur dan praktek akuntansi.

2.1.4 Properti dan *Real Estate*

1. Pengertian Properti

Selviany (2022:1) menyaktakan kepemilikan tanah tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal, tempat bernaung, dan tempat bertanam bagi manusia tetapi telah bergeser sebagai *komoditi* yang dapat menghasilkan keuntungan, atau dapat dikatakan tanah merupakan suatu investasi. Semua ini terjadi karena sistem kapitalisme yang mulai merasuk pada sebagian besar masyarakat.

Pemahaman properti di Indonesia masih di terjemahkan dalam bentuk fisik berupa bangunan mewah ataupun gedung megah yang hanya dapat dimiliki oleh golongan ekonomi menengah ke atas. Sedangkan properti sebenarnya adalah hak dan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan di atasnya. Pemahaman properti lebih mengarah kepada suatu bangunan *single* atau *masif* yaitu komplek bangunan, Sehingga properti lebih diartikan pada suatu bangunan yang lebih banyak atau dominan baik dari segi harga atau volumenya pada komposisi bangunannya itu sendiri dibanding tanahnya. Properti lebih mengacu kepada kepemilikan terhadap fisik (tanah dan bangunan).

Adapun beberapa penggolongan Properti berdasarkan jenisnya (Selviany 2022:4).

a. *Real property*

Real property secara umum merupakan penguasaan secara hukum atas tanah mencakup semua hak, semua kepentingan, dan keuntungan yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate*. *Real property* adalah istilah yang menyangkut hubungan hukum antara objek (*real estate*) dengan subjek. Sedangkan istilah *real estate* hanya menyangkut objek itu sendiri (tanah dan bangunan). *Real property* biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang terpisah dari penguasaan atas *real estate*. *Real estate* lebih merupakan segala sesuatu yang berbentuk fisik meliputi tanah bersama-sama segala sesuatu yang didirikan atau yang ada di atas maupun di bawah tanah. Maka secara spesifik yaitu tanah, bangunan dan sarana pelengkap.

b. *Personal property*

Dengan adanya hak kepemilikan atas suatu benda bergerak di dalam bagian-bagian benda selain dari *real estate* (tanah bangunan secara fisik). Benda- benda tersebut dapat berwujud (*tangible*), misalnya harta bergerak atau tidak bergerak

(*intangible*), misalnya utang-piutang, *goodwill*, dan hak paten. Ciri khas personal properti yang menonjol adalah kemampuannya untuk bergerak tanpa kerusakan baik pada dirinya sendiri atau pada *real estate* yang melekat padanya, *Personal property* yang berwujud mewakili kepemilikan dari benda-benda yang tidak melekat secara permanen pada tanah dan bangunan atau yang pada umumnya bersifat dapat dipindah- pindahkan ke tempat lain (*moveability*). Contoh lainnya mesin dan peralatan, *furniture*, *jewel* dan *antigue*, kendaraan bermotor, dan surat berharga.

2. Pengertian *Real Estate*

Menurut Selviany (2022:6) *Real estate* disebut sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan, dan *landlord* tuan tanah pada zaman *feodal* di abad pertengahan, atau singkatnya properti milik kerajaan. *Real estate* adalah sebuah istilah hukum yang mencakup tanah bersamaan dengan apa pun yang tinggal tetap diatas tanah tersebut, seperti bangunan atau proyek. Maka definisi dari *real estate* adalah properti yang terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman, mineral, atau air, benda yang tidak bergerak lainnya di alam ini, kepentingan yang dipegang di dalamnya dan sebagai suatu aset nyata, secara umum diketahui sebagai bangunan atau perumahan.

Belakangan ini di masyarakat telah terjadi pergeseran arti *real estate* lebih diartikan sebagai suatu perumahan yang memiliki lingkungan yang tertata rapi. Sehingga Jika kita menyebut kata *real estate*, maka masyarakat umumnya akan membayangkan suatu kawasan perumahan yang luas dan megah serta mewah, contohnya adalah kawasan kota mandiri karya grup developer besar seperti Sinar Mas land, Ciputra, Lippo Hommes, Bakrieland development dan lain sebagainnya. *Real estate* hanya fokus kepada fisiknya yakni bangunan ataupun tanah, sedangkan properti tidak hanya sebatas itu melainkan juga atas dasar kepemilikan baik bangunan maupun tanahnya. Jadi secara umum *real estate* yaitu pada dasarnya adalah usaha yang berhubungan dengan bidang tanah termasuk segala kegiatan yang dilakukan di dalamnya.

2.1.5 Laporan Keuangan

1. Pengertian laporan keuangan

Menurut Kalangi dan Pusung (2019:3887) laporan keuangan merupakan laporan yang terdiri atas laporan neraca, laporan laba rugi, dan laporan perubahan ekuitas. Pada laporan neraca menginformasikan jumlah aset, kewajiban, serta ekuitas pada suatu entitas dalam periode tertentu, sedangkan pada laporan laba rugi menginformasikan tentang laba atau rugi pada suatu entitas pada periode tertentu selama beroperasi, dan laporan perubahan ekuitas menginformasikan sumber dan penggunaan yang mempengaruhi perubahan ekuitas pada suatu entitas atau perusahaan.

Menurut Hery (2021:3) Laporan keuangan (*financial statements*) merupakan produk akhir dari serangkaian proses pencatatan dan pengikhtisaran data transaksi bisnis. Seorang akuntan diharapkan mampu untuk mengorganisir seluruh data akuntansi hingga menghasilkan laporan keuangan dan bahkan harus dapat menginterprestasikan serta menganalisis laporan keuangan yang dibuatnya. Setelah data transaksi dicatat ke dalam jurnal dan diposting ke dalam buku besar (*ledger*), laporan akuntansi disiapkan untuk memberikan informasi yang berguna bagi para pemakai laporan (*users*), terutama sebagai dasar pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan kelak. Laporan keuangan pada dasarnya adalah hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain, laporan keuangan ini berfungsi sebagai alat informasi yang menghubungkan perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan, yang menunjukkan kondisi Kesehatan keuangan perusahaan dan kinerja perusahaan.

Menurut Febriana *et.al* (2021:5) Pemakai dan Kebutuhan Informasi Laporan Keuangan meliputi pihak manajemen, pemegang saham, calon investor, akuntan, kreditur, pemerintah, karyawan, pemasok, pelanggan, pesaing, dan masyarakat umum. Para pemakai menggunakan laporan keuangan guna memenuhi kebutuhan informasi yang berbeda-beda, meliputi sebagai berikut:

1. Bagi pihak manajemen, laporan keuangan digunakan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan, memberikan kompensasi kepada karyawan dan membuat keputusan untuk meningkatkan perusahaan.

2. Bagi pemegang saham, laporan keuangan digunakan untuk menilai risiko, pengembalian investasi di perusahaan dan penambahan modal untuk usaha selanjutnya.
3. Calon investor adalah pihak yang berencana untuk membeli saham atau pihak yang akan berinvestasi, laporan keuangan digunakan calon investor untuk menilai kelayakan investasi, melihat risiko dari investasi yang dilakukannya dan memperkirakan dividen di masa yang akan datang berdasarkan keuntungan yang dituliskan dalam laporan keuangan.
4. Akuntan adalah pihak yang melakukan audit laporan keuangan perusahaan. laporan keuangan digunakan akuntan utnuk membantu persiapan pajak dan bimbingan keuangan lainnya.
5. Kreditur adalah pihak yang memberikan pinjaman, laporan keuangan digunakan kreditur untuk mengambil keputusan guna memberikan pinjaman atau ketika mengevaluasi pinjaman yang belum dilunasi.
6. Pemerintah, laporan keuangan digunakan pemerintah untuk menetapkan kebijakan pajak dan melihat kemajuan ekonomi melalui analisis laporan keuangan.
7. Karyawan adalah pihak yang bekerja di perusahaan, laporan keuangan digunakan karyawan untuk mengetahui keuntungan perusahaan yang akan berpengaruh terhadap pendapatan karyawan dan keamanan kerja karyawan di masa yang akan datang.
8. Pemasok adalah pihak yang menerima pesanan untuk memasok kebutuhan perusahaan, laporan keuangan digunakan pemasok untuk menilai kelayakan kredit dan menentukan apakah akan memasok barang Secara kredit atau tunai.
9. Pelanggan adalah pihak yang menikmati produk atau jasa yang dihasilkan perusahaan, laporan keuangan digunakan pelanggan untuk menilai apakah pemasok mempunyai sumber daya yang cukup untuk memastikan pasokan barangnya tercukupi untuk di masa yang akan datang terlebih jika memiliki perjanjian jangka panjang atau bergantung kepada perusahaan.
10. Bagi pesaing, laporan keuangan digunakan untuk perbandingan kinerja antara perusahaannya dengan perusahaan pesaing guna meningkatkan daya saing.

11. Bagi masyarakat umum, laporan keuangan digunakan untuk membantu masyarakat dengan cara menyediakan informasi perkembangan terakhir kemakmuran perusahaan.

Menurut Kasmir (2018:43) laporan keuangan menggambarkan pos-pos keuangan perusahaan yang diperoleh dalam suatu periode. Laporan keuangan biasanya dilengkapi dengan catatan atas laporan keuangan (*notes to the financial statements*). Catatan ini merupakan bagian integral yang tidak dapat dipisahkan dari komponen laporan keuangan. Tujuan catatan ini adalah untuk memberikan penjelasan yang lebih lengkap mengenai informasi yang disajikan dalam laporan keuangan. Macam-macam laporan keuangan, yakni Neraca merupakan laporan yang menunjukan jumlah aktiva (harta), kewajiban (utang), dan modal perusahaan (ekuitas) perusahaan pada saat tertentu. Pembuatan neraca biasanya dibuat berdarkan periode tertentu (tahunan). Akan tetapi, pemilik atau manajemen dapat pula meminta laporan neraca sesuai kebutuhan yang dimilikinya pada saat tertentu. Laporan laba rugi menunjukan kondisi usaha dalam satu periode tertentu. Artinya, laporan laba rugi harus dibuat dalam satu siklus operasi atau periode tertentu guna mengetahui jumlah perolehan pendapatan dan biaya yang telah dikeluarkan sehingga dapat diketahui apakah perusahaan dalam keadaan laba atau rugi. Laporan perubahan modal menggambarkan jumlah modal yang dimiliki perusahaan saat ini. Kemudian, laporan ini juga menunjukan perubahan modal serta sebab-sebab berubahnya modal.

2. Tujuan laporan keuangan

Menurut Agus dan Irfani (2020:170) Laporan keuangan dari suatu perusahaan meliputi *Balance Sheet* (laporan posisi keuangan) dan *Income Statement* (laporan laba-rugi), catatan pendamping laporan keuangan, dan lain-lain. Adapun kajian laporan keuangan pada bab ini akan dibatasi pada beberapa bentuk laporan keuangan. Laporan keuangan perusahaan mempunyai beberapa Tujuan, yaitu:

1. Menggambarkan posisi, kondisi, dan kinerja keuangan perusahaan dalam beberapa periode pembukuan.
2. Memberi informasi kepada para investor dalam prediksi keuntungan di masa yang akan datangi.

3. Menyajikan informasi bagi para kreditur mengenai kemungkinan kemampuan perusahaan dalam mengembalikan pinjaman.
4. Untuk menyediakan laporan mengenai kondisi internal perusahaan bagi berbagai pihak yang berkepentingan terhadap perusahaan, seperti pemerintah, masyarakat calon investor, auditor, supplier, mitra kerja perusahaan, dan pihak luar lainnya yang terkait dengan perusahaan.

3. Jenis-jenis laporan keuangan

Menurut Nur (2020:59) sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia, Laporan keuangan terdiri dari:

1. Laporan Laba/Rugi

   Laporan laba/rugi yaitu Laporan yang menunjukkan hasil usaha dan biaya-biaya selama periode akuntansi. Laporan laba rugi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama satu periode. Dalam Menyusun laporan laba rugi hanya ada dua akun yang dicatat yaitu akun pendapatan dan akun beban. dengan rumus total pendapatan dikurangi dengan total beban. Jika total pendapatan lebih tinggi dari total beban maka perusahaan mendapatkan laba, dan sebaliknya jika total pendapatan lebih kecil dari total beban maka perusahaan mengalami kerugian. Oleh karena itu pada laporan laba-rugi hanya ada dua akun yaitu akun pendapatan dan akun beban.
2. Laporan Perubahan Modal

   Laporan Perubahan Modal atau perubahan ekuitas yaitu laporan keuangan yang menyajikan tentang penyebab bertambah dan berkurangnya modal, ikhtisar perubahan pos ekuitas suatu perusahaan untuk periode tertentu yang menunjukkan sebab perubahan modal dari jumlah pada awal periode menjadi jumlah modal pada akhir periode. Secara umum, laporan perubahan modal terdiri dari akun modal, laba bersih, dan *prive*.
3. Laporan Neraca

   Laporan neraca yaitu laporan yang menunjukkan keadaan keuangan suatu perusahaan pada tanggal tertentu. Secara umum laporan neraca dibagi menjadi dua sisi, yaitu sisi debet dan sisi kredit. Sisi debet berisi daftar kekayaan atau aktiva

perusahaan, sedangkan disisi kredit berisi daftar utang dan modal perusahaan selama satu periode. Neraca diidentikkan dengan *symbol* timbangan, oleh karena itu di laporan neraca total aktiva harus sama dengan total *passive*.

4. Laporan arus kas

   Laporan arus kas merupakan laporan memberikan informasi keluar dan masuknya kas dalam suatu perusahaan, yang disebabkan oleh adanya aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Laporan arus kas menunjukkan arus dana dan perubahan-perubahan dalam posisi keuangan selama tahun buku yang bersangkutan, laporan arus kas ini adalah untuk memberikan informasi mengenai sumber, penggunaan, perubahan kas dan setara kas selama satu periode akuntansi. Informasi ini disajikan sebagai bentuk tanggung jawab dan pengambilan keputusan di masa mendatang. Secara umum kelompok aktivitas perusahaan antara lain:

   a. Arus Kas dari Aktivitas adalah arus kas yang berasal dari transaksi yang berasal dari kegiatan itu sendiri. Biasanya transaksi ini berupa pemasukan atau pengeluaran perusahaan. Contohnya adalah transaksi yang mencakup penerimaan uang dari konsumen, pembayaran utang. Gaji karyawan, pelunasan pajak, dan lain sebagainya.
   b. Arus Kas dari Aktivitas Investasi adalah arus kas dalam bentuk pemasukan atau pengeluaran. Umumnya. arus kas ini yang memengaruhi investasi dalam aset *non* lancar adalah arus kas dari kegiatan investasi. Kegiatan investasi ini adalah yang berhubungan dengan aktivitas penjualan atau pembelian dari aktiva perusahaan.
   c. Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan yaitu berasal dari transaksi yang memengaruhi utang dan ekuitas perusahaan. Hal ini umumnya, transaksi yang mencakup penerbitan atau penghentian surat berharga ekuitas dan utang. Contohnya adalah penjualan obligasi. pembayaran dividen, emisi saham, dan pelunasan kredit dari bank.

4. Manfaat Laporan Keuangan

Manfaat laporan keuangan bagi Pembuatan laporan keuangan adalah hal yang krusial, sebab memiliki beberapa fungsi yang menyediakan kebutuhan informasi terkait kondisi keuangan perusahaan. Berikut adalah manfaat laporan keuangan (Nur 2020:64).

1. Sebagai Bahan Evaluasi

   Manfaat laporan keuangan yang pertama adalah sebagai bahan data atau informasi terkait kondisi finansial perusahaan. Setelah mengetahui kondisi dan prospek perusahaan, hal tersebut dijadikan sebagai bahan evaluasi atas kinerja perusahaan selama periode tertentu. Evaluasi kondisi perusahaan dapat dilihat secara menyeluruh melalui catatan yang tertuang di laporan keuangan. Hal tersebut meliputi aset, utang, hingga biaya operasional. Hasil dari laporan keuangan pun juga bisa dijadikan pembanding dengan laporan terdahulu atau yang akan datang.

2. Dasar Pengambilan Keputusan

   Saat manajemen perusahaan diharuskan untuk mengambil sebuah keputusan strategis, diperlukan laporan keuangan yang terstruktur sebagai alat penilaian. Mereka perlu menimbang setiap dampak yang akan muncul dari keputusan yang akan dibuat. Hal tersebut dapat dianalisa melalui laporan keuangan usaha. Manajemen perusahaan dapat mempelajari potensi keuntungan, membandingkan, dan menilai dampak ekonomis dari keputusan yang akan dibuat. Misalnya ketika perusahaan menghasilkan keuntungan, apakah dana tersebut akan digunakan untuk kebutuhan operasional, ekspansi bisnis, diputar sebagai modal dan diinvestasikan, atau kebutuhan lainnya yang dinilai penting.

3. Menyusun *Budgeting*

   Laporan keuangan dapat membantu pelaku bisnis atau perusahaan untuk menyusun anggaran operasional usaha. Anggaran yang disusun harus disesuaikan dengan kebutuhan dan tujuan dari bisnis yang dijalankan. Sehingga, penempatan pos anggaran dan kebutuhan bisa dicocokan. Melalui laporan keuangan, para pelaku bisnis dapat melihat dan melakukan evaluasi terhadap biaya yang sudah dikeluarkan perusahaan untuk berbagai kebutuhan.

4. Menunjukkan Kemampuan Keuangan

   Laporan keuangan yang tercatat dengan sistematis, memungkinkan Anda untuk melihat kemampuan *finansial* perusahaan. Seperti tinggi atau rendahnya potensi perusahaan dalam menghasilkan laba. Hal ini sangat membantu dalam memprediksi tingkat stabilitas perusahaan di masa depan. Selain itu, hal ini juga dapat

menunjukkan kepada supplier mengenai utang-piutang dan kesanggupan perusahaan untuk membayar.

5. Informasi Perhitungan Pajak

   Laporan keuangan dapat menjadi informasi dasar perhitungan pajak bagi bisnis atau perusahaan. Artinya, besaran pajak yang nantinya dibayarkan akan dihitung setelah melihat catatan *finansial* yang tertuang di laporan keuangan. Selain itu, besaran pajak yang dibayarkan kepada negara juga bisa dipantau melalui lampiran yang terdapat dalam pencatatan keuangan. Hal ini sebagai bukti kepada pemerintah bahwa bisnis yang dijalankan sudah taat pajak. Jangan sampai bisnis Anda memiliki permasalahan pajak dan terkena sanksi nantinya hanya karena ketiadaan dokumen penting seperti catatan keuangan. Jika hal ini terjadi, dapat berpengaruh terhadap kelangsungan kondisi keuangan perusahaan hingga ancaman gulung tikar karena tingginya biaya sanksi dan denda.

6. Memperoleh Pinjaman Modal

   Sudah menjadi rahasia umum bahwa laporan keuangan menjadi salah satu syarat yang diminta kreditur atau atau lembaga keuangan untuk keperluan peminjaman modal bagi bisnis. Jika laporan keuangan tersusun dengan baik dan sistematis, kreditur akan lebih mudah melakukan pengecekan. Laporan keuangan dijadikan sebagai alat ukur bagi kreditur untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan. Sehingga, mereka bisa memperkirakan apakah perusahaan memiliki kesanggupan untuk membayar tagihan beserta bunga yang dibebankan. Tanpa adanya laporan keuangan, lembaga keuangan atau kreditur umumnya akan meminta jaminan untuk memudahkan dalam membuat keputusan peminjaman modal.

7. Informasi Keuangan Bagi *Stakeholder*

   Stakeholder perusahaan seperti investor, pemerintah, pelanggan, kreditur, hingga masyarakat yang memiliki kepentingan tertentu dengan perusahaan, harus mengetahui informasi mengenai kredibilitas dan kemampuan finansial perusahaan. Beberapa informasi yang dibutuhkan stakeholder seperti investor untuk digali dan dimonitor adalah informasi mengenai:

   a. Kinerja atau performa bisnis,

   b. Jumlah keuntungan besih,

c. Mengawasi arus kas perusahaan,

d. Potensi dan jumlah penjualan,

e. Perputaran modal dan utang-piutang,

f. Sebagai alat pertimbangan investor untuk melanjutkan investasi.

2.1.6 Rasio Keuangan

1. Pengertian rasio keuangan

Menurut Hartono (2018:8) Salah satu ukuran yang banyak digunakan dalam melakukan interpretasi laporan keuangan adalah Analisa rasio yang dapat menjelaskan hubungan antara dua macam data *finansial*. Terdapat banyak sekali rasio *finansial* yang digunakan perusahaan karena rasio keuangan dapat dibuat sesuai dengan kebutuhan. Rasio keuangan adalah angka yang diperoleh dari hasil perbandigan dari suatu pos laporan keuangan dengan pos lainnya yang mempunyai hubungan yang relevan dan signifikan misalnya antara hutang dan modal, antara kas dan total aset, antara harga pokok produksi dengan total penjualan dan sebagainya Rasio ini merupakan salah satu alat untuk menilai kinerja dan kondisi keuangan perusahaan.

Rasio keuangan yang selalu digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan antara lain adalah profitabilitas, likuiditas dan leverage. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba, yang dapat berasal dari akiva maupun modal mereka. Profitablitas dapat mempengaruhi *Corporate Social Responsibility* adalah ketika perusahaan memiliki profitabilitas yang tinggi maka akan semakin tinggi tanggung jawab sosial perusahaan bagi masyarakat. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan yang memiliki keuntungan dapat menggunakan hal tersebut untuk memperbaiki kerusakan lingkungan yang dapat disebabkan olehmaktivitas operasional perusahaan (Shofia dan Anisah, 2020:2).

Rasio keuangan adalah pengukuran yang muncul sebagai hasil dari membandingkan satu akun dalam laporan keuangan dengan akun lain yang signifikan dan layak untuk diperbandingkan. Metode analisis rasio bisa diterapkan dalam memperkirakan kinerja keuangan suatu perusahaan. Mereka juga dapat digunakan untuk menggambarkan *tren* dan pola perusahaan, memungkinkan analis untuk mengidentifikasi peluang atau ancaman yang mungkin dihadapi perusahaan. Rasio keuangan perusahaan dianggap

sebagai tolak ukur untuk perusahaan. Rasio keuangan adalah hubungan ekonomi yaitu hubungan antara dua angka yang diperoleh dari neraca unit, laporan operasi dan catatan terkait. Analisis neraca sangat penting, terutama bagi mereka yang tertarik dengan perusahaan. Hasil analisis neraca berdasarkan metrik utama juga dapat mengungkapkan kekurangan dan kekuatan Kinerja manajemen masa lalu ditunjukkan dengan menggunakan masalah dan kekuatan saat ini (Ariyanti, 2020:218).

Menurut Agus dan Irfani (2020:188) Rasio Keuangan merupakan instrumen atau alat analisis utama yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan yang meliputi likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas. Rasio keuangan adalah perbandingan antar unsur dalam laporan keuangan sesuai dengan spesifikasi kinerja keuangan perusahaan yang hendak diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Rasio keuangan adalah salah satu metode analisa keuangan yang digunakan sebagai indikator penilaian perkembangan perusahaan, dengan mengambil data dari laporan keuangan selama periode akuntansi. Sehingga dapat diketahui kinerja maksimum keuangan perusahaan. Perbandingan antar unsur dalam laporan keuangan tersebut meliputi:

1. Perbandingan antar unsur dalam balance *sheet* (laporan posisi keuangan).
2. perbandingan antar unsur dalam income *statement* (laporan laba rugi).
3. perbandingan secara *cross-section* antarunsur dalam kedua laporan keuangan tersebut.
4. perbandingan antara unsur- unsur dalam *balance sheet, income statement*, serta data lain yang berhubungan dengan kinerja pasar perusahaan seperti harga pasar saham perusahaan, jumlah saham perusahaan yang terdaftar di bursa efek, dan data terkait lainnya. Analisis rasio keuangan ini juga membandingkan antara kinerja suatu perusahaan dan kinerja perusahaan lainnya yang sejenis atau perbandingan antara kinerja suatu perusahaan dan standar kinerja industri.

Dengan demikian, Fungsi rasio ini cukup vital dalam sebuah keputusan perusahaan. Terlebih data-data yang menjadi acuannya yaitu berupa laporan keuangan dimana data tersebut merupakan hal yang paling penting Rasio keuangan adalah rasio atau ukuran yang dihitung dari akun-akun atau komponen-komponen di laporan keuangan. Rasio keuangan digunakan untuk menilai kinerja perusahaan, untuk melakukan perbandingan kinerja perusahaan antar periode waktu, juga membandingkan kinerja perusahaan yang

satu dengan perusahaan lainnya. metode analisis ini dapat menghasilkan informasi yang lebih akurat dan lebih proporsional tentang kinerja perusahaan daripada hasil analisis *komparatif horizontal* maupun *vertikal* yang hanya membandingkan antar unsur dalam satu laporan keuangan yang sama.

2. Manfaat Rasio Keuangan

Berikut ini yaitu beberapa manfaat dalam menggunakan rasio keuangan Agus dan Irfani (2020:202).

1. Mengukur Kinerja Keuangan

   Rasio keuangan memberikan gambaran yang jelas terkait kinerja keuangan suatu perusahaan, termasuk diantaranya menyangkut keuntungan, likuiditas, solvabilitas, dan efisiensi operasional. Dengan melakukan evaluasi rasio keuangan dari waktu ke waktu, pihak manajemen dan investor dapat mengidentifikasi masalah yang mungkin muncul dan berpotensi mempengaruhi kesehatan keuangan perusahaan.

2. Menentukan Kemampuan Membayar Hutang

   Salah satu jenis rasio keuangan seperti rasio solvabilitas memberikan informasi tentang kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang, salah satunya tentu saja utang. Dengan melihat rasio ini, pihak manajemen perusahaan dan investor dapat melihat risiko keuangan yang ada.

3. Membandingkan Kinerja Perusahaan dengan Kompetitor

   Selanjutnya, rasio keuangan berfungsi sebagai pembanding perusahaan satu dengan yang lainnya atau kompetitor di bidang yang sama. Dengan begitu, para investor atau analis dapat membandingkan bagaimana kinerja suatu perusahaan secara finansial, apakah tergolong positif atau justru sebaliknya.

4. Sebagai Bahan Evaluasi dan Pengambilan Keputusan

   Data yang tersaji pada rasio keuangan dapat membantu pihak manajemen dalam mengambil keputusan bisnis serta mengevaluasi kinerja perusahaan. Dengan begini pihak manajemen dapat mengambil keputusan untuk langkah selanjutnya yang berguna bagi keberlangsungan perusahaan.

5. Membantu Memprediksi Kinerja di Masa Depan

   Melalui adanya rasio keuangan, pihak manajemen dan investor akan sangat diuntungkan. Sebab, mereka bisa dengan mudah memprediksi kinerja masa depan perusahaan dari berbagai data yang tersaji. Hal ini dapat membantu para investor maupun calon investor untuk membuat keputusan investasi yang lebih baik dan meminimalkan risiko keuangan.

6. Menjembatani Komunikasi Perusahaan dengan Para Pemangku Kepentingan

   Sebagaimana laporan keuangan, adanya rasio keuangan sangat krusial dalam menjembatani komunikasi yang ada antara perusahaan dengan para pemangku kepentingan seperti para investor, pemerintah, dan pihak lainnya mengenai kinerja suatu bisnis. Di samping itu, melalui kehadiran rasio keuangan suatu bisnis sangat mungkin untuk memperoleh pendanaan dengan lebih mudah. Pasalnya, kinerja perusahaan yang ada terpapar dengan sangat jelas.

2.1.7 Solvabilitas

1. Pengertian solvabilitas

Ross, *et.al* (2022:63) berpendapat bahwa rasio solvabilitas yang disebut juga *Long-term solvency ratios*. Rasio solvabilitas jangka Panjang dimaksudkan untuk menunjukkan kemampuan jangka panjang perusahaan untuk memenuhi kewajibannya, atau, lebih umum, *leverage* keuangannya.

Menurut Hery (2021:163) Perusahaan dengan rasio solvabilitas yang tinggi (memiliki utang yang besar) dapat berdampak pada timbulnya risiko keuangan yang besar, tetapi juga memiliki peluang yang besar pula untuk menghasilkan laba yang tinggi. Risiko keuangan yang besar ini timbul karena perusahaan harus menanggung atau terbebani dengan pembayaran bunga dalam jumlah yang besar. Namun, apabila dana hasil pinjaman tersebut dipergunakan secara efisien dan efektif dengan membeli aset produkstif tertentu (seperti mesin dan peralatan) atau untuk membiayai ekspansi bisnis perusahaan, hal ini akan memberikan peluang yang besar bagi perusahaan untuk meningkatkan hasil usahanya. Sebaliknya, perusahaan dengan rasio solvabilitas yang rendah memiliki risiko keuangan yang kecil, tetapi juga mungkin memiliki peluang yang kecil pula untuk menghasilkan laba yang besar. Seorang manajer keuangan yang andal

dituntut untuk memiliki kepiawaian dalam mengelola tingkat solvabilitas perusahaan, khususnya dalam mencermati hubungan antara risiko keuangan dengan tingkat pengembalian yang dihasilkan dari dana yang dipinjam perusahaan.

Solvabilitas adalah kemampuan membayar semua kewajibannya. Kecukupan aset yang dimiliki sehingga dapat membayar utangdisebut solvable, danyang tidak bisamelunasi hutangnyadisebut *unsolvable* (Muslichah dan Bahri, 2021:26).

Menurut Agus dan Irfani (2020:185) Solvabilitas adalah ukuran kemampuan perusahaan dalam menutupi/melunasi total kewajiban (utang), terutama utang jangka panjangnya dengan jaminan seluruh aset dan/atau modal sendiri pada saat perusahaan dilikuidasi. Pengertian "likuidasi" di sini adalah pembubaran perusahaan yang pada umumnya disebabkan oleh kepailitan (kebangkrutan) perusahaan. Dimasukkannya aspek "likuidasi" dalam pengukuran solvabilitas perusahaan ini berhubungan dengan masalah nilai aset perusahaan karena pada saat perusahaan bangkrut, aset perusahaan tidak lagi dinilai dengan nilai bukunya, melainkan berdasarkan nilai *riil* dari penjualan *asset* tersebut. Nilai *riil* dari aset dapat lebih tinggi atau lebih rendah daripada nilai bukunya. Namun, dalam kondisi "likuidasi', penjualan aset perusahaan biasanya dilakukan dengan cepat melalui proses lelang sehingga nilai jual aset tersebut lebih rendah daripada nilai bukunya setelah direvaluasi ketika perusahaan dilikuidasi. Nilai aset ketika dilikuidasi tersebut diistilahkan sebagai *liguidation value* yang nilainya selalu lebih rendah disbanding nilai buku dan nilai pasarnya dalam kondisi perusahaan *running well*. Dalam kondisi perkembangan dunia usaha dewasa ini, mungkin saja proses revaluasi aset juga terjadi pada saat perusahaan akan melakukan *merger* atau perusahaan akan diakuisisi oleh perusahaan lain.

2. Jenis-jenis rasio solvabilitas

Menurut Esti *et.all* (2022:62) Solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. Jenis-jenis rasio solvabilitas adalah sebagai berikut:

1. Debt to Asset Ratio

Rasio perbandingan antara modal total utang dengan total aktiva. Artinya, seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang.

2. *Debt to Equity Ratio*

   Jenis rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan modal. Rasio ini, berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan sebagai jaminan utang.

3. *Long Term Debt to Equity Ratio*

   Rasio yang membandingkan utang jangka Panjang dengan modal sendiri.

4. *Time Interest Earned*

   Time interest earned berfungsi untuk mencari jumlah kali perolehan bunga, selain itu juga digunakan untuk mengukur sejauh mana pendapatan menurun tanpa membuat perusahaan merasa malu karena tidak mampu untuk membayar bunga

5. *Fixed Charge Coverage*

   Rasio ini digunakan jika perusahaan mempunyai kewajiban jangka panjang atau menyewa aktiva disertai dengan kontrak sewa.

Metode pengukuran dalam penelitian ini menggunakan *Debt to Asset Ratio* yang menunjukkan seberapa besar total aset yang dimiliki perusahaan yang didanai oleh seluruh krediturnya. Semakin tinggi *debt ratio* akan menunjukkan semakin berisiko perusahaan karena semakin besar utang yang digunakan untuk pembelian asetnya.

2.1.8 Likuiditas

1. Pengertian likuiditas

Kotimah (2023:171) menyatakan Rasio likuiditas merupakan suatu indikator mengenai kemampuan perusahaan membayar semua kewajiban finansial jangka pendek pada saat jatuh tempo dengan menggunakan aktiva lancar yang tersedia.

Likuiditas merupakan suatu kemampuan perusahaan dalam menjaga aktiva lancarnya. Perusahaan yang memiliki likuditas yang tinggi maka akan semakin cepat melakukan tanggung jawab sosialnya. *Leverage* merupakan suatu rasio yang mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan untuk melunasi semua kewajibannya, baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka Panjang (Kasmir, 2019:88).

Segarawasesa, (2021:56) menyatakan Likuditias merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban pembayarannya, atau kewajiban kepada pihak di luar maupun di dalam perusahaan. Likuiditas perusahaan yang tinggi mengakibatkan semakin banyak juga informasi yang akan diungkapkan oleh perusahaan

kepada pihak luar untuk membedakan dari perusahaan lain dengan likuiditas kurang yang menguntungkan. Hal tersebut berhubungan dengan teori sinyal yang mengacu pada rasio lancar atau rasio likuiditas, dimana semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendek akan menjadi sinyal baik atau *goodnews* bagi para *stakeholder.*

Menurut Agus dan Irfani (2020:184) Likuiditas adalah ukuran kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajiban jangka pendeknya yang telah jatuh tempo dengan jaminan aset lancar yang dimiliki. Kewajiban jangka pendek perusahaan ini dapat dikategorikan sebagai kewajiban eksternal dan internal. Kewajiban eksternal perusahaan terhadap pihak luar meliputi utang dagang kepada para pemasok (pemasok bahan baku, barang setengah jadi, barang jadi, bahan penolong, perlengkapan kantor, dan sebagainya), kewajiban utang jangka pendek kepada bank, utang sewa, dan utang pajak kepada pemerintah. Sedangkan kewajiban internal perusahaan meliputi kewajiban perusahaan untuk memenuhi beban-beban produksi dan operasional perusahaan seperti kewajiban penyediaan bahan baku, upah pekerja, gaji pegawai, dan beban-beban lainnya seperti kewajiban pembayaran rekening listrik, telepon, air, dan lain-lain yang bersifat rutin dan jangka pendek. Dalam banyak literatur internasional, likuiditas ini sering kali diistilahkan dengan *technical solvency atau short-term solvency.*

2. Jenis-jenis rasio likuiditas

Menurut Esti *et.al* (2022:60) Secara umum, tujuan rasio keuangan digunakan Untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya. Jenis rasio yang berfungsi untuk mengukur bagaimana kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban yang jatuh tempo, Jenis-jenis rasio likuiditas adalah:

1. Rasio Lancar (*Current Ratio*)

   Current ratio yaitu perbandingan antara jumlah aktiva lancar dengan utang lancar. Rasio ini menunjukkan bahwa nilai kekayaan lancar (yang dapat segera dijadikan uang) ada sekian kalinya hutang. Rasio ini, disebut juga *current ratio* yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek menggunakan aktiva.

2. Rasio Cepat (*Quick Ratio*)

   Quick ratio adalah perbandingan antara aktiva lancar dikurang persediaan dengan utang lancar. Apabila menggunakan *quick ratio* untuk menentukan tingkat likuiditas, maka secara umum dapatlah dikatakan bahwa suatu perusahaan yang mempunyai *quick ratio* kurang dari 1:1 atau 100% dianggap kurang baik tingkat likuiditasnya. Rasio ini, disebut juga *quick ratio* untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar utang lancar dengan tidak memperhitungkan nilai persediaan. Jadi, persediaan diabaikan dengan cara mengurangkan dengan jumlah aktiva lancar.

3. Rasio Kas (*Cash Ratio*)

   Cash ratio adalah merupakan perbandingan antara kas atau setara kas dengan utang lancar. Rasio ini menujukkan sebarapa besar kemampuan perusahaan melunasi utang lancarnya dengan menggunakan kas atau setara dengan kas yang dimilikinya. rasio ini disebut dengan *cash ratio* untuk mengukur berapa banyak kas yang ada untuk digunakan dalam membayar kewajiban jangka pendek.

4. Rasio Perputaran Kas

   Rasio ini, berfungsi untuk mengetahui cukup tidaknya modal perusahaan dalam memenuhi kewajiban dan biaya terhadap aktivitas penjualan.

Metode pengukuran dalam penelitian ini menggunakan *Current Ratio* untuk mengukur kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan.

2.1.9 Rentabilitas

1. Pengertian rentabilitas

Menurut Noordiatmoko (2020:39) Pengertian rasio rentabilitas adalah rasio untuk mengetahui potensi profitabilitas perusahaan. Rasio rentabilitas adalah ukuran kapasitas perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dari aset atau modalnya. Oleh karena itu, rentabilitas adalah kapasitas perusahaan untuk memperkirakan tingkat keuntungannya selama periode waktu tertentu.

Krisniawati *et.al* (2019:02) menyatakan Rasio utama dalam seluruh laporan keungan adalah rasio rentabilitas. Karena tujuan utama perusahaan adalah hasil operasi/keuntungan. Rasio rentabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba

dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, dan modal sendiri, analisis ini dapat mengukur tingkat efisiensi usaha dan profitabiltas yang di capai.

Menurut Segarawasesa, *et.al* (2021:68) rentabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan terhadap pendapatan yang dihasilkan untuk jangka waktu tertentu. Rentabilitas menjadi acuan bagi para *stakeholder* untuk melihat dan menilai bagaimana manajemen mengelola suatu perusahaan. Manajer cenderung memberikan informasi yang lebih detail jika perusahaan memiliki tingkat profit yang tinggi. Perusahaan dengan tingkat rentabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal kepada *stakeholder* dengan mengungkapkan laporan keuangan yang lebih detail mengenai kondisi perusahaan, efisiensi dan efektivitas manajemen tersebut juga dapat dilihat dari laba yang dihasilkan terhadap penjualan dan investasi perusahaan yang dilihat dari unsur unsur laporan keuangan, semakin tinggi nilai rasio, maka semakin baik juga kondisi perusahaan berdasarkan rasio rentabilitasnya, karena nilai yang tinggi menggambarkan tingkat laba dan efisiensi perusahaan yang tinggi dan dapat dilihat pula dari tingkat pendapatan dan arus kas.

Rentabilitas merupakan salah satu alat analisis rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari total aset atas modal yang dimiliki perusahaan atau kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan atas penjualan yang dilakukan perusahaan dari kegiatan bisnis yang dilakukan (Husnan, 2019:92). Hal ini penting diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan mampu memberi pengembalian keuntungan yang sesuai dengan tingkat yang diharapkan investor, ketika kondisi perusahaan tergolong menguntungkan atau menjanjikan keuntungan dimasa yang akan datang maka banyak para investor yang sekiranya tertarik untuk menanamkan modalnya untuk membeli saham dari perusahaan tersebut.

Agus dan Irfani (2020:187) menyatakan rentabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan atas hasil penjualan, pemanfaatan aset, dan penggunaan modal sendiri perusahaan. Kinerja ini sering pula diistilahkan dengan rentabilitas. Profitabilitas perusahaan merupakan kinerja yang dianggap sangat penting bagi manajemen perusahaan dan para pemegang saham. Biasanya pihak manajemen perusahaan lebih menekankan profitabilitas perusahaan pada *Operating Profit Margin*

(OPM) keuntungan atas aktivitas operasi perusahaan, merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya persentase laba operasional atas penjualan bersih.

Rasio ini dihitung dengan membagi laba operasional terhadap penjualan bersih. Laba operasional sendiri dihitung sebagai hasil pengurangan antara laba kotor dengan beban operasional. Beban operasional disini terdiri atas beban penjualan maupun beban umum dan beban administrasi. Semakin tinggi beban marjin laba operasional berarti semakin tinggi pula laba operasional yang dihasilkan dari penjualan bersih. Hal ini dapat disebabkan karena tingginya laba kotor dan/atau rendahnya beban operasional. Sebaliknya, semakin rendah marjin laba operasional yang dihasilkan dari penjualan bersih. Hal ini dapat disebabkan karena rendahnya laba kotor dan/atau tingginya beban operasional.

2. Jenis-jenis rasio rentabilitas

Menurut Esti *et.al* (2022:64) Rasio rentabilitas tersebut berfungsi untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan. Jenis-jenis rasio profitabilitas antara lain:

1. Profit Margin on Sales

Profit Margin on Sales atau Rasio Profit margin atau margin laba atas penjualan merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur margin laba atas penjualan. Terdapat dua profit margin, sebagai berikut.

a. Margin Laba Kotor

margin laba kotor menunjukkan laba yang relatif terhadap perusahaan, dengan cara penjualan bersih dikurangi harga pokok penjualan. Rasio ini merupakan cara untuk penetapan harga pokok penjualan.

b. Margin Laba Bersih

margin laba bersih merupakan ukuran keuntungan dengan membandingkan antara laba setelah bunga dan pajak dibandingkan dengan penjualan. Rasio ini menunjukkan pendapatan bersih perusahaan atas penjualan.

2. *Return on Total Asset* (ROA)

   hasil pengembalian Aset/investasi juga lebih dikenal dengan nama *Return on Total Assets* (ROA) atau *Return on Investment* (ROI) merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aset yang dimanfaatkan dalam perusahaan.

3. Hasil Pengembalian Ekuitas (*Return on Equity*/ROE)

   hasil pengembalian ekuitas atau *return on equity* atau rentabilitas modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik.

Metode pengukuran dalam penelitian ini menggunakan *Return on Total Assets* (ROA) yang menunjukkan seberapa efisien perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba.

2.1.10 Nilai Perusahaan

1. Pengertian nilai perusahaan

Ningrum (2022:5) menyatakan bahwa nilai perusahaan dapat dilihat dari kemampuan perusahaan membayar dividen. Dividen adalah proporsi laba yang dibagikan kepada para pemegang saham dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah lembar saham yang. Ada saatnya dividen tersebut tidak dibagikan oleh perusahaan karena perusahaan merasa perlu untuk menginvestasikan kembali laba yang diperolehnya. Besarnya dividen tersebut dapat mempengaruhi harga saham. Apabila dividen yang dibayar tinggi, maka harga saham cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan juga tinggi dan jika dividen dibayarkan kepada pemegang saham kecil maka harga saham perusahaan yang membagikannya tersebut juga rendah. Kemampuan sebuah perusahaan membayar dividen erat hubungannya dengan kemampuan perusahaan memperoleh laba. Jika perusahaan memperoleh laba yang tinggi, maka kemampuan perusahaan akan membayarkan dividen juga tinggi. Dengan dividen yang besar akan meningkatkan nilai.

Menurut Toni dan Silvia (2021:4). Nilai perusahaan adalah nilai laba masa yang akan datang di ekspektasi yang dihitung kembali dengan suku bunga yang tepat. Kebijakan dividen menjadi suatu masalah ditingkat regulasi dan praktisi akhir-akhir ini.

Masalah tersebut bersumber dari apakah kebijakan dividen haruslah diterapkan atau tidak. terdapat peraturan tentang pembayaran dividen, walaupun disebutkan pula bahwa membayar dividen bukanlah suatu kewajiban yang harus dilakukan perusahaan.

Rutin *et.al* (2019:120) menyatakan bahwa naiknya nilai perusahaan merupakan prestasi bagi perusahaan, karena hal ini menunjukkan bahwa perusahaan dapat memberikan kemakmuran kepada investor yang dapat menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Salah satu cara untuk mengukur nilai perusahaan adalah dengan memperhatikan harga saham perusahaan. Kenaikan harga saham suatu perusahaan akan diikuti oleh naiknya nilai perusahaan yang akan berdampak pula pada kemakmuran pemilik perusahaan.

Menurut Rosyid (2017:19) Beberapa konsep nilai yang menjelaskan nilai suatu perusahaan adalah nilai nominal, nilai pasar, nilai *intrinsik*, nilai buku dan nilai likuidasi. Nilai nominal adalah nilai yang tercantum secara formal dalam anggaran dasar perseroan, disebut secara *eksplisit* dalam laporan posisi keuangan perusahaan, dan juga ditulis jelas dalam surat saham. Nilai perusahaan dalam konsep nilai intrinsik ini bukan sekedar harga dari sekumpulan aset, melainkan nilai perusahaan sebagai entitas bisnis yang memiliki kemampuan menghasilkan keuntungan di kemudian hari, sedangkan nilai buku adalah nilai perusahaan yang di hitung dengan dasar konsep akuntansi. Secara sederhana dihitung dengan cara membagi selisih antara total aset dan total hutang dengan jumlah saham yang beredar.

2. Klasifikasi ukuran nilai perusahaan

Berdasarkan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.53/POJK.04/2017, terdapat tiga jenis ukuran perusahaan yang dinilai menggunakan total aset yang dimiliki perusahaan tersebut, yaitu perusahaan skala kecil, perusahaan skala menengah, dan perusahaan skala besar. Berikut rincian Klasifikasi ukuran perusahaan berdasarkan peraturan OJK:

1. Perusahaan skala kecil.

Dimana perusahaan diklasifikasikan menjadi perusahaan kecil jika memiliki total aset tidak lebih dari Rp50.000.000.000,

2. Perusahaan skala menengah.

Perusahaan akan diklasifikasikan sebagai perusahaan skala menengah jika memiliki total aset lebih dari Rp50.000.000.000, sampai dengan Rp250.000.000.000,

3. Perusahaan skala besar.

Perusahaan diklasifikasi menjadi perusahaan skala besar jika memiliki total aset lebih dari Rp250.000.000.000

3. Metode-metode pengukuran nilai perusahaan

Menurut Fauziah, (2017:3) Beberapa metode yang di gunakan untuk mengukur nilai perusahaan yaitu:

1. *Price Earning Ratio* (PER)

   Price earning ratio (PER) adalah rasio yang digunakan untuk menilai mahal murahnya saham berdasarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih. Laba bersih dalam hal ini adalah laba bersih per saham. *Price earning ratio* yang tinggi mengindikasikan investor mengharapkan pertumbuhan laba bersih yang tinggi dari perusahaan. *Price earning ratio* yang tinggi pada saham dapat diinterpretasikan sebagai saham yang mahal jika pada periode waktu mendatang perusahaan tidak mampu meraih laba bersih yang lebih tinggi. Tingginya rendahnya *price earning ratio* ditentukan dengan membandingkannya dengan *price earning ratio* saham lain atau *price earning* sektor/pasar yang sesuai untuk dijadikan perbandingan. Perusahaan yang merugi tidak memiliki *price earning ratio*.

2. *Price to Book Value* (PBV)

   Price to Book Value (PBV) merupakan rasio harga saham per lembar terhadap nilai buku perlembar saham perusahaan. *Price to Book Value* atau Nilai buku per lembar saham menunjukan aset bersih per lembar saham yang dimiliki oleh pemegang saham Pada perusahaan yang akan melakukan penawaran saham perdana (*initial public offering*) sering menggunakan *book value* sebagai alat ukur menilai harga saham. *Price to Book Value* (PBV) memiliki beberapa keunggulan yaitu sebagai berikut:

   a. Nilai buku memiliki ukuran yang relatif stabil, yang dapat dibandingkan dengan harga pasar.

b. Nilai buku memberikan standar akuntansi yang konsisten untuk semua perusahaan. PBV dapat dibandingkan antar perusahaan sebagai petunjuk adanya under valuation atau over valuation.

c. Perusahaan dengan nilai earning negatif tidak dapat dinilai *menggunakan Price Earning Ratio* (PER), dapat dievaluasi menggunakan PBV.

3. *Tobin's Q*

   Tobin's Q adalah nilai pasar dari *common stocks* dan *financial liabilities*. *Tobin's Q* merupakan perbandingan nilai pasar perusahaan dengan investasi bersihnya. Jika harga saham meningkat maka nilai pasar perusahaan jiga akan mengalami peningkatan.

Nilai perusahaan dalam penelitian ini menggunakan metode perhitungan *Price Earning Ratio* (PER) yang merupakan rasio untuk mengukur antara perbandingan harga saham dengan keuntungan yang diperoleh oleh pemegang saham.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu

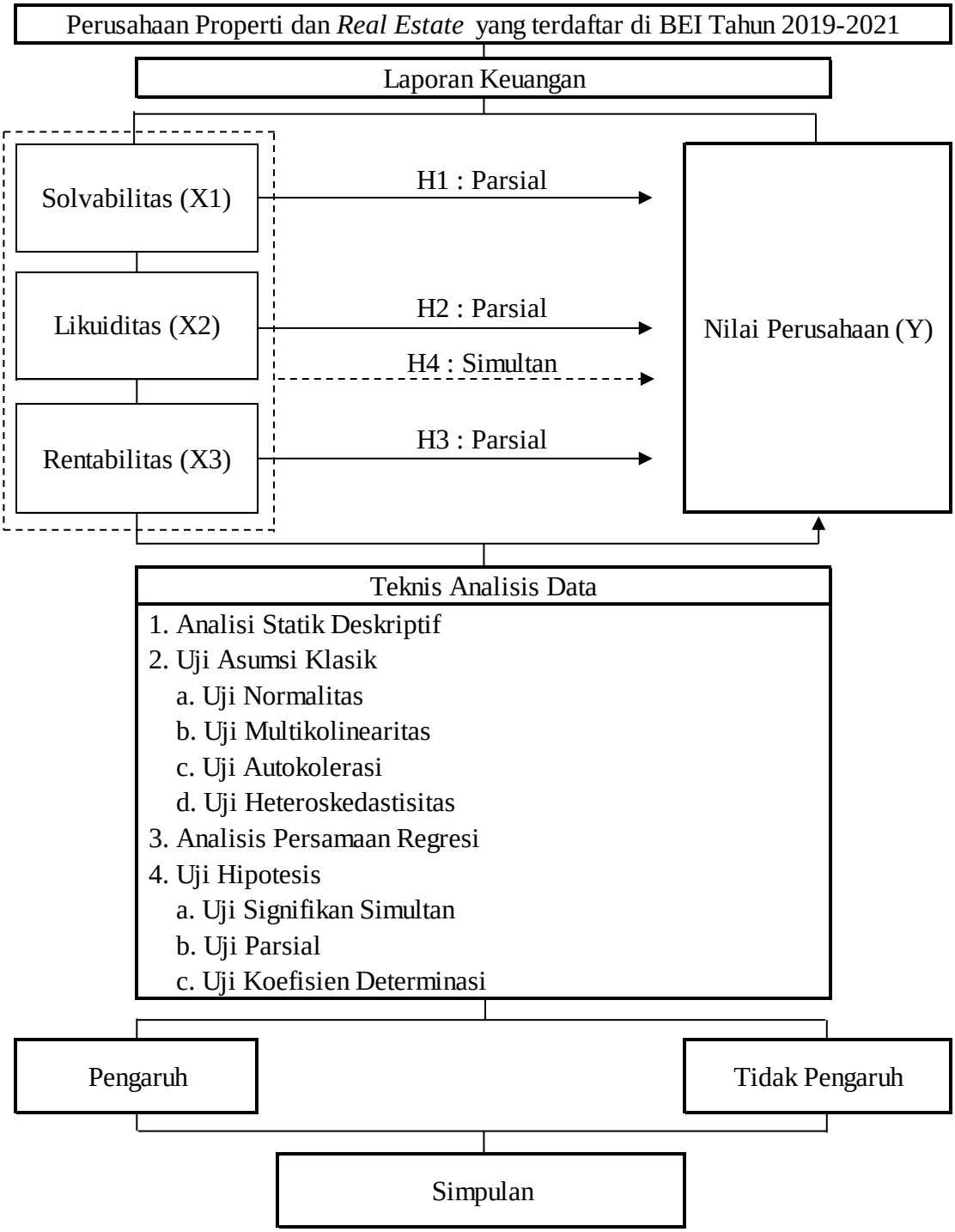
Nama Peneliti dan Tahun	Judul Penelitian	Variabel Penelitian		Hasil Penelitian
		Variabel Independen	Variabel Dependen	
Anggraeni dan Uci (2019)	Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan Real Estate Di BEI	Solvabilitas, Likuiditas, Profitabitas, Ukuran Perusahaan	Nilai Perusahaan	Likuiditas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, Solvabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan
Luthfiana (2018)	Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI 2014-2017)	Likuiditas, Solvabilitas dan Rentabilitas	Nilai Perusahaan	Solvabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Solvabilitas, Profitabilitas, dan Likuiditas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan

Syamsudin (2021)	Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas dan Likuiditas terhadap Nilai perusahaan Properti dan Real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2018	Solvabilitas, Profitabilitas dan Likuiditas	Nilai Perusahaan	Solvabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Profitabilitas berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan. Likuiditas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Solvabilitas, Profitabilitas, dan Likuiditas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Nilai
Primadani (2021)	Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas dan Rentabilitas Terhadap Nilai Perusahaan BUMN Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Solvabilitas, Profitabilitas, Dan Likuiditas	Nilai Perusahaan	Likuiditas secara parsial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, Solvabilitas secara parsial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, Rentabilitas secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
Erhanda dan Istono (2020)	Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas, Profitabitas, Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek indonesia 2016-2019)	Likuiditas, Solvabilitas, Dan Profitabilitas	Nilai Perusahaan	Variabel solvabilitas secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, Variabel likuiditas secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan Variabel profitabilitas secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, Variabel ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Sumber: Peneliti (2023)

2.3 Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan maka hubungan antar variabel dalam penelitian ini dapat dinyatakan dengan sebuah Kerangka Konseptual berikut:



Gambar 2.1. Kerangka Konseptual

Sumber: Peneliti (2023)

2.4 Hipotesis

2.4.1 Pengaruh Solvabilitas terhadap nilai perusahaan

Solvabilitas merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan untuk menentukan nilai suatu perusahaan. Perusahaan yang memiliki rasio solvabilitas yang baik tentunya akan mempunyai citra yang baik di mata pasar karena pasar atau investor akan menganggap bahwa perusahaan mampu melunasi kewajiban hutang jangka panjang dan pendeknya. solvabilitas juga akan *merefleksikan* kemampuan perusahaan dalam melunasi atau membayar semua pinjaman melalui jumlah aktiva yang dipunyai. Kemampuan ini nantinya akan berpengaruh pada laporan keuangan di suatu perusahaan. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Anggraeni dan Uci, 2019:3) menunjukan hasil bahwa rasio solvabilitas berpengaruh *negative* tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas maka hipotesis ini dirumuskan:

H1: Solvabilitas berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.

2.4.2 Pengaruh Likuiditas terhadap nilai perusahaan

Rasio likuiditas mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek tepat pada waktunya. Kewajiban atau utang jangka pendek yang ada dalam Neraca dapat dipenuhi atau ditutup dari aktiva lancar yang juga berputar dalam jangka pendek. Jika perusahaan masih memiliki kemampuan yang bagus dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya (periode satu tahun) dengan menggunakan aktiva lancar maka perusahaan dapat dikatakan mempunyai tingkat likuiditas yang bagus. Dengan demikian investor tidak perlu khawatir dalam menginvestasikan dananya dan dalam artian investor menilai perusahaan tersebut dalam kondisi baik. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Luthfiana 2018:18) menunjukan hasil bahwa Likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas maka hipotesis ini dirumuskan:

H2: Likuiditas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.

2.4.3 Pengaruh Rentabilitas terhadap nilai perusahaan

Rentabilitas dijadikan indikator perusahaan untuk melihat perkembangan laba pada periode tertentu. Semakin tinggi rasio rentabilitas maka semakin tinggi pengaruh laba yang dihasilkan terhadap perusahaan dan investor. Rentabilitas sangat penting dipublikasikan untuk mengetahui sejauh mana kinerja perusahaan tersebut untuk menghasilkan laba. Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Primadani dan Yuniar 2021:13) menunjukan hasil bahwa Rentabilitas secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Rentabilitas berpengaruh terhadap kelangsungan hidup perusahaan di masa yang akan datang. Profitabilitas yang rendah akan menurunkan kemampuan perusahaan untuk tumbuh dan berkembang dan sebaliknya, rentabilitas yang tinggi akan memacu perusahaan tumbuh dan berkembang. Rentabilitas yang tinggi juga mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang tinggi bagi pemegang saham. Semakin besar laba yang diperoleh semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membayar dividennya yang berdampak pada kenaikan nilai perusahaan. Dan semakin baik pertumbuhan Rentabilitas suatu perusahaan maka prospek perusahaan di masa depan dinilai semakin baik juga dimata investor, yang nantinya akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan Rosmiati (2018:18)

Berdasarkan uraian diatas maka hipotesis ini dirumuskan:

H3: Rentabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.

2.4.4 Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap nilai perusahaan

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis pengaruh, Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap nilai perusahaan secara simultan yang menunjukan apakah semua variabel independen yang dimasukan dalam model regresi mempunya pengaruh bersama-sama terhadap variabel dependen. Maka dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

H4: Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.