

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi saat ini telah menciptakan persaingan yang sangat ketat antar perusahaan. Setiap perusahaan diharapkan agar mampu menyesuaikan diri dan mengelola manajemennya dengan baik. Persaingan menuntut agar setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja sehingga tujuannya dapat tetap tercapai.

Perkembangan perekonomian Indonesia saat ini sudah menuju ke arah peningkatan, dapat dilihat dari perkembangan pembangunan infrastruktur di Indonesia yang semakin maju. Hal ini dapat menunjang perkembangan perekonomian Indonesia. Salah satu sektor yang mendapatkan dampak dari pembangunan infrastruktur adalah sektor *properti dan real estate*.

Properti dan *real estate* adalah salah satu sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Properti dan *real estate* masih menjadi salah satu pilihan utama bagi para investor untuk berinvestasi karena pada perusahaan ini penanaman modal dilakukan dalam jangka waktu yang panjang serta dapat berkembang seiring perkembangan ekonomi dan menjadi salah satu objek investasi yang menjanjikan.

Salah satu tujuan jangka panjang bagi perusahaan adalah meningkatkan kesejahteraan pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Bagi pemegang saham, keberhasilan suatu perusahaan tercermin pada kenaikan nilai perusahaan. Nilai perusahaan memberikan gambaran kepada para pemegang saham mengenai baik buruknya suatu perusahaan dikelola. Bila manajemen mengelola perusahaan dengan efektif dan efisien maka nilai perusahaan dapat meningkat. Pemegang saham sering melihat kenaikan nilai perusahaan dari harga saham. Harga pasar saham yang meningkat mengindikasikan bahwa nilai perusahaan juga meningkat, (Sudana, 2015).

Sebuah perusahaan pasti memiliki tujuan, salah satu tujuan jangka panjang dari perusahaan yaitu meningkatkan nilai perusahaan. Dimana semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin besar kemakmuran yang diterima oleh pemilik perusahaan. Selain mencerminkan kinerja perusahaan, nilai perusahaan juga menggambarkan bagaimana prospek perusahaan dimasa depan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang terkait erat dengan harga sahamnya (Sujoko dan Soebiantoro, 2010).

Nilai Perusahaan dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan (Zuhroh,2019). Menurut Kadim dkk., (2018) nilai perusahaan dapat ditingkatkan dengan memperhatikan faktor-faktor internal dan eksternal perusahaan. Faktor internal yang secara prinsip

mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Leverage*, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas. Sedangkan faktor eksternal perusahaan yaitu faktor-faktor dari luar perusahaan yang dapat mempengaruhi perusahaan itu sendiri, seperti nilai kurs, inflasi, dan pertumbuhan pasar.

Semakin tinggi nilai profitabilitas maka semakin baik pula kondisi perusahaan, semakin besar pula penghasilan yang diperoleh dan akan meningkatkan pula harga saham perusahaan yang bersangkutan.

Nilai perusahaan dapat pula dipengaruhi oleh besar kecilnya leverage yang dihasilkan oleh perusahaan. *Leverage* dapat dipahami sebagai penaksir dari risiko yang melekat pada suatu perusahaan. Hal ini berarti *leverage* yang semakin besar menunjukkan risiko investasi yang semakin besar pula. *Leverage* perlu dikelola karena penggunaan hutang yang tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan (Putu, 2016).

Leverage menggambarkan bagaimana kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban utangnya dengan jumlah asetnya. Dalam dunia bisnis, *leverage* sering dikaitkan dengan pinjaman modal untuk membiayai pembelian peralatan dan aset lainnya.

Ukuran perusahaan juga mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan. Dapat dilihat dari skala perusahaan atau ukuran dari perusahaan yang semakin besar akan semakin mudah bagi perusahaan untuk memperoleh sumber pendanaan. Ukuran perusahaan yang semakin besar berkaitan dengan keputusan pendanaan perusahaan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan turut menentukan tingkat kepercayaan investor. Semakin besar perusahaan, maka semakin dikenal oleh masyarakat yang artinya semakin mudah untuk mendapatkan informasi untuk meningkatkan nilai perusahaan. Bahkan perusahaan besar yang memiliki total aktiva dengan nilai aktiva yang cukup besar dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut (Putu, 2016).

Ni Putu I. K. D., Dkk. (2019) dalam penelitiannya yang berjudul pengaruh *leverage* dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. *Leverage*, ukuran perusahaan dan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas secara signifikan memediasi pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan serta profitabilitas secara signifikan memediasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Nova Adhitya Ananda (2017) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Profitabilitas Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan menunjukkan bahwa struktur modal memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas berpengaruh secara tidak langsung terhadap nilai perusahaan melalui struktur modal.

I Gusti Bagus Angga Pratama dan I Gusti Bagus Wiksuana (2016) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Ukuran Perusahaan Dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi, menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan, *Leverage* dan Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Ukuran Perusahaan dan *Leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap Profitabilitas. Namun profitabilitas tidak mampu memediasi pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan serta Profitabilitas tidak mampu memediasi pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan.

Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari (2016) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan *Real Estate*, menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Lilla Yuniar Suksmana (2014) dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan LQ – 45 Yang Listing DiBursa Efek Indonesia Periode 2012 – 2014), menunjukkan bahwa adanya pengaruh positif signifikan antara variabel profitabilitas dan struktur modal terhadap nilai

perusahaan, sedangkan variabel ukuran perusahaan tidak menunjukkan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Eka Z. S., Dkk. (2013) dalam penelitiannya yang berjudul pengaruh *leverage* dan investasi terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan makanan dan minuman di Bursa Efek Indonesia) menunjukkan bahwa variabel *Leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan, *leverage* tidak berpengaruh terhadap investasi dan variabel investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan melalui investasi.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, adapun beberapa penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang tidak konsisten maka penelitian ini dilakukan untuk menguji kembali **“Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Properties & Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3 PERSOALAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka persoalan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.4 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan persoalan penelitian diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi penambahan dan pengembangan wawasan pengetahuan Manajemen, Khususnya Manajemen keuangan spesialisasi Nilai Perusahaan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi semua pihak yang ingin mengetahui atau mengembangkan penelitian ini dimasa yang akan datang.