

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Nilai perusahaan adalah keadaan spesifik yang dicapai oleh perusahaan yang menggambarkan persepsi investor terhadap efektivitas manajemen dalam mengelola perusahaan melalui berbagai proses pelaksanaan fungsi manajerial dari awal perusahaan hingga saat ini (Ayu & Suarjaya, 2017). Nilai perusahaan sangat penting agar investor dapat menggunakannya sebagai acuan untuk melihat seberapa besar nilai perusahaan dan kemudian menggunakannya sebagai pertimbangan investasi (Krisnando et al., 2019).

Pasar modal adalah tempat para investor untuk menginvestasikan modalnya dengan tujuan memperoleh imbalan berupa return atas investasinya. Untuk memperoleh return, investor diharapkan mempertimbangkan beberapa aspek penting dari perusahaan, dimana investor berinvestasi untuk membeli sekuritas yang dapat mempengaruhi besar kecilnya return yang diperoleh. Pemilihan sektor atau bidang usaha adalah salah satu faktor penting untuk pengetahuan investor dan seberapa besar tingkat hasil yang diharapkan. Sektor *property* dan *real estate* adalah sektor yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang merupakan bidang usaha yang bergerak dibidang aset berupa tanah dan bangunan, pabrik dan infrastruktur (Rizky et al., 2018).

Industri properti mengalami peningkatan yang cukup baik, hal ini dapat dilihat dari hasil survei Bank Indonesia (BI) yang menunjukkan,

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan IV tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar 2% secara tahunan atau *year on year* (yoy). Angka ini lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya yang mencatatkan angka pertumbuhan 1,94% secara tahunan (Sasongko, 2023).

Perkembangan bisnis properti dan *real estate* yang semakin meningkat membuat perusahaan semakin kompetitif untuk mencapai tujuan perusahaan. selain menghasilkan keuntungan, tujuan utama yang ingin dicapai perusahaan yaitu dengan memaksimalkan nilai perusahaan (Husnan, 2006). Investasi pada sektor ini pun adalah salah satu investasi yang meyakinkan, karena bersifat jangka panjang. Hal ini dapat meningkatkan keinginan investor untuk melakukan investasi dan menanamkan modalnya pada perusahaan (Santoso, 2009).

Tujuan dari seorang investor yaitu untuk menilai keadaan laporan keuangan perusahaan dan untuk sebagai pedoman dalam pengambilan keputusan di masa mendatang. Dengan adanya laporan keuangan, investor mampu memperhitungkan progress kegiatan yang telah dilakukan beberapa tahun terakhir untuk meningkatkan nilai perusahaan dalam memperoleh maksud dan tujuan yang telah ditentukan (Sukmana et al., 2021).

Laporan keuangan yaitu salah satu bentuk pertanggungjawaban dari pelaksanaan kinerja yang berhubungan dengan keuangan selama periode tertentu kepada para pengguna laporan keuangan (Firmansyah & Sinambela, 2021). Para pengguna laporan keuangan merupakan bagian-

bagian yang bersangkutan atas isi laporan keuangan yaitu, *stakeholder*, manajemen, penanam modal (investor), masyarakat dan lain-lain. Investor bersangkutan atas keterangan yang terkait dengan nilai perusahaan.

Dalam menjalankan usahanya nilai perusahaan merupakan salah satu hal yang harus diperhatikan manajemen perusahaan karena nilai perusahaan dapat menggambarkan keberhasilan perusahaan yang dinilai dari harga saham perusahaan (Dzahabiyya et al., 2020). Kenaikan nilai perusahaan sebab tingginya harga saham membuat pasar yakin terhadap kemampuan perusahaan dan berpeluang di masa yang akan datang. Nilai perusahaan diperhitungkan karena mencerminkan kinerja perusahaan dan kondisi perusahaan dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan (Wilson, 2020).

Pada umumnya, nilai perusahaan dapat diukur menggunakan rasio yang terdapat dalam rasio keuangan. Dalam penelitian ini, salah satu preferensi yang digunakan untuk menilai perusahaan yaitu dengan menggunakan rasio q atau yang biasa disebut juga dengan rasio Tobin's Q.

Menurut Anggraini dan Widhiastuti, (2020) Rasio Tobin's Q adalah konsep yang berharga karena menunjukkan bagaimana perkiraan pasar keusangan saat ini terkait dengan pengembalian investasi apapun. Adapun menurut Suriyanti et al., (2022) Tobin's Q yaitu pengukur kinerja dengan membandingkan dua penilaian dari aset yang sama secara sederhana merupakan rasio dari nilai pasar asset perusahaan yang diukur oleh nilai perusahaan dari jumlah saham beredar dan utang (*enterprise value*)

terhadap *replacement cost* dari aktiva perusahaan. jika semakin tinggi nilai Tobin's Q pada suatu perusahaan maka perusahaan tersebut berhasil dalam menghasilkan nilai kepada pemegang saham.

Atmaja, (2008) dalam Utama & Lisa, (2018), adapun faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu : keputusan pendanaan, kebijakan deviden, struktur modal, keputusan investasi, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas dan leverage.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari kegiatan operasionalnya (Yanti & Abundanti Leverage atau *debt ratio* adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka panjang (Yulfiatmi, 2021). Rasio leverage pada penelitian ini diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) karena rasio ini mengukur kemampuan perusahaan untuk mengembalikan biaya utang melalui modal yang dimiliki (Sukarya & Baskara, 2019). Menurut Fadli, (2022) dalam penelitiannya leverage dengan proksi DER memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Nafisah et al., (2018) dalam penelitiannya leverage dengan proksi DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

, 2019). Rasio profitabilitas pada penelitian ini diukur menggunakan *Return on Equity* (ROE) karena ROE merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba bersih. Menurut Tanggo & Taqwa, (2020) dalam penelitiannya profitabilitas dengan proksi ROE memiliki

pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan Dama & Tulung, (2017) menunjukkan bahwa dalam hasil penelitiannya profitabilitas dengan proksi variabel *Return on Equity* (ROE) memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, terdapat perbedaan hasil penelitian pada pengaruh profitabilitas dan leverage terhadap nilai perusahaan yang dihitung dengan Tobin's Q. maka dari itu akan dilakukan penelitian dengan tujuan mengetahui **“Pengaruh Profitabilitas dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah leverage berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti & *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan acuan terhadap para investor mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi Profitabilitas dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan. dengan memperhitungkan hal tersebut para investor mampu menentukan strategi dan keputusan yang benar dalam melakukan investasi.

2. Bagi Akademis

Riset ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai informasi tambahan dan bahan pertimbangan mengenai pengaruh Profitabilitas dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil riset ini diharapkan dapat memberikan arahan dan acuan bagi peneliti yang akan ada dan tertarik untuk melakukan analisis di bidang manajemen keuangan khususnya tentang Profitabilitas dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan.

