

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Umumnya suatu perusahaan akan berusaha untuk mencapai tujuannya, baik itu tujuan jangka panjang seperti meningkatkan nilai perusahaan dan kesejahteraan para pemegang saham, maupun tujuan jangka pendeknya dengan memaksimalkan laba perusahaan dengan sumber daya yang dimiliki (Suwardika & Mustanda, 2017). Harga saham suatu perusahaan mencerminkan nilai suatu perusahaan, karna harga saham memiliki hubungan positif dengan nilai perusahaan.

Nilai Perusahaan menjadi persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang berkaitan erat dengan harga sahamnya. Nilai yang positif sangat di inginkan karna bersifat menguntungkan atau menyenangkan dan memudahkan pihak yang memperolehnya untuk memenuhi segala kepentingan yang berkaitan dengan nilai tersebut. Begitu sebaliknya, jika nilai tersebut bersifat negatif dalam artian merugikan atau menyulitkan pihak yang memperolehnya untuk mempengaruhi kepentingan pihak tersebut, maka nilai tersebut akan dihindari (Ningrum, 2022)

Kode Emiten	Tahun	Leverage	ukuran perusahaan	pertumbuhan perusahaan	profitabilitas	nilai perusahaan
SMRA	2020	1.743	23.93	-0.59	0.97	1278.22
	2021	1.319	23.98	1.23	2.11	1227.46
	2022	1.419	24.07	0.40	2.71	850.01
	2023	1.533	24.16	0.37	3.39	771.54
PWON	2020	0.503	23.99	-0.65	4.34	1395.63
	2021	0.505	24.08	0.38	5.41	1165.16
	2022	0.477	24.14	0.18	6.01	1059.97
	2023	0.434	24.21	0.30	7.34	959.16
JRPT	2020	0.457	23.16	-0.02	9.46	1047.60
	2021	0.440	23.18	-0.22	6.79	876.89
	2022	0.419	23.22	0.12	7.28	796.45
	2023	0.424	23.30	0.16	7.88	1038.20
PLIN	2020	0.109	23.19	-2.04	4.81	163.27
	2021	0.108	23.20	-1.77	4.20	161.10
	2022	0.119	23.23	0.24	4.68	133.70
	2023	0.124	23.22	0.10	5.28	176.04

Pada tabel di atas menunjukkan bahwa leverage tahun 2022 pada PT.Summarecon Agung Tbk (SMRA) yaitu sebesar 1,419 dan nilai perusahaan sebesar 850, sedangkan pada tahun 2023 leverage mengalami kenaikan dan nilai perusahaan mengalami penurunan menjadi 771. PT.Pakuwon Jati (PWON) menunjukkan nilai ukuran perusahaan pada tahun 2022 sebesar 24,14 dan nilai perusahaan sebesar 1059,97 sedangkan pada tahun 2023 ukuran perusahaan mengalami kenaikan menjadi 24,21 dan nilai perusahaan mengalami penurunan menjadi 959,16. Pada PT.Jaya Real Property (JRPT) pada tahun 2022 menunjukkan nilai pertumbuhan perusahaan sebesar 0,12 dengan nilai perusahaan 796,45 sedangkan tahun 2023 pertumbuhan perusahaan mengalami sedikit kenaikan menjadi 0,16 dengan nilai perusahaan 1038,20. Pada PT.Plaza Indonesia Realty (PLIN) pada tahun 2022 menunjukkan nilai profitabilitas sebesar 4.68 dan nilai perusahaan sebesar 133,70 sedangkan tahun 2023 nilai profitabilitas mengalami kenaikan menjadi 5,28 dan nilai perusahaan menjadi 176,04.

Berdasarkan pernyataan diatas tersebut, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan terutama di sektor property dan real estate. Adapun faktor yang mendukung peningkatan nilai perusahaan melalui Leverage yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi seluruh finansial operasional sehari-hari melalui hutang jangka pendek dan utang jangka panjangnya. Leverage diwakili oleh debt to equity ratio (DER) yang menjadi rasio pembandingan total utang ekuitas dimana rasio ini mengukur persentase dari dana yang diberikan oleh para kreditur dalam bentuk utang meliputi kewajiban lancar dan kewajiban jangka panjang. Kemampuan perusahaan untuk membayar atau memenuhi kewajibannya dengan modal sendiri tercerminkan melalui DER (Ningrum, 2022). Ukuran perusahaan mempengaruhi nilai perusahaan, semakin besar ukuran atau skala perusahaan semakin luas akses perusahaan memperoleh pendanaan baik dari pihak internal maupun eksternal (Santoso & Junaeni, 2022). Besar kecilnya ukuran perusahaan dapat diukur melalui besarnya ekuitas, penjualan maupun total aktiva perusahaan (Suwardika & Mustanda, 2017). Menurut Syardina dkk dalam Jurnal Suwardika & Mustanda (2017), Pertumbuhan perusahaan akan menghasilkan tingkat pengembalian yang tinggi karena pertumbuhan memiliki aspek yang menguntungkan bagi investor. Pertumbuhan tercermin dari peningkatan atau penurunan total aset yang dimiliki perusahaan (Suwardika & Mustanda, 2017). Aktiva yang digunakan dalam kegiatan operasional sehari-hari yang berasal dari aset dapat diandalkan untuk meningkatkan hasil operasional perusahaan sehingga mendapat sinyal positif yang diharapkan oleh pihak dalam maupun luar perusahaan. (Ningrum, 2022), Profitabilitas

bentuk keuntungan bersih perusahaan yang dihasilkan melalui penjualan, total aset, maupun modal sendiri. Rasio profitabilitas dapat digunakan untuk melihat seberapa efisien pengelola perusahaan dalam mencari keuntungan untuk perusahaan. Keefektifan pengelolaan perusahaan dicerminkan oleh profitabilitas yang mampu menghasilkan daya tarik kepada para investor yang berdampak pada nilai perusahaan yang tercermin dari harga perusahaan (Ningrum, 2022).

Berdasarkan latar belakang yang disampaikan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk meneliti leverage, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas memiliki kaitan yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

I.2 Tinjauan Pustaka

I.2.1 Teori Pengaruh Leverage Terhadap Nilai Perusahaan

Suwardika & Mustanda, (2017), Leverage menggambarkan pemakaian hutang perusahaan dalam pembiayaan operasional sehari-hari. Tinggi rendahnya nilai leverage suatu perusahaan mempengaruhi perhatian para investor. Meningkatnya hutang hingga melebihi batas optimal dipandang positif oleh para investor sebagai peningkatan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan tingkat pengembalian (return) yang lebih tinggi. Pengelolaan leverage yang baik dan tepat sangat berdampak untuk memaksimalkan peningkatan nilai perusahaan.

I.2.2 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Pada dasarnya, ukuran perusahaan terbagi dalam tiga kategori diantaranya disebut sebagai perusahaan besar, perusahaan menengah dan perusahaan kecil. Total aset yang dimiliki perusahaan mencerminkan besar atau kecilnya ukuran perusahaan tersebut. Perusahaan yang besar umumnya memiliki akses yang mudah untuk memperoleh dana dari para pihak eksternal sebagai tambahan modal dalam bentuk utang (Maulidina Anggita Putri, 2019). Hal ini membantu perusahaan memaksimalkan nilai perusahaannya melalui besarnya pendapatan yang dapat mendorong perusahaan tetap bertahan dalam industrinya (Irnawati, 2021).

I.2.3 Teori Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

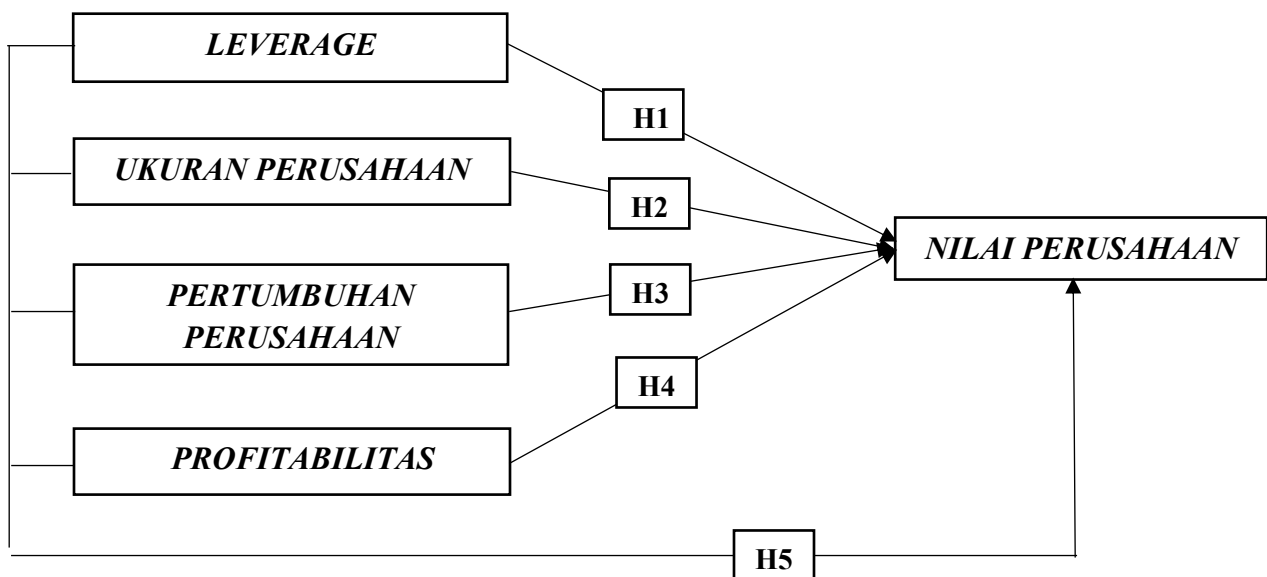
Pertumbuhan perusahaan dapat diukur dengan melihat perubahan total aktiva. Baik itu mengalami penurunan maupun peningkatan total aset yang dimiliki. Pertumbuhan yang baik memberikan tanda perkembangan perusahaan yang sangat diharapkan oleh pihak internal maupun eksternal perusahaan. Dari sudut pandang investor, pertumbuhan suatu perusahaan memberikan

tanda sebagai aspek yang menguntungkan dan mencerminkan perusahaan yang bernilai tinggi (Dharmaputra et al., 2022).

I.2.4 Teori Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dimana rasio profitabilitas diwakili oleh Return On Equity (ROE) yang menunjukkan tingkat pengembalian aset yang diperoleh oleh pemilik maupun pemegang saham atas investasinya di perusahaan (Kristofel et al., 2023). Prestasi sebuah perusahaan dapat dilihat dari kemampuan perusahaan tersebut untuk menghasilkan laba. Selain merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bagi para pelaku dananya, laba perusahaan juga merupakan elemen penting dalam penciptaan nilai perusahaan yang menunjukkan prospek dan kinerja perusahaan dimasa yang akan datang (Ningrum, 2022).

I.3 Kerangka Konseptual



I.4 Hipotesis Penelitian

H1 : Leverage berpengaruh terhadap nilai perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H2 : Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H3 : Pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H4 : Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H5 : Leverage, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.