

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan adalah setiap bentuk badan usaha tempat untuk berkumpulnya tenaga kerja, modal, sumber daya alam yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Perusahaan dikatakan memberikan pengembalian yang menguntungkan bagi pemilik perusahaan serta dapat terus berkembang apabila perusahaan memperoleh profit yang maksimal. Mempertahankan keberlangsungan perusahaan adalah hal penting yang harus dilakukan untuk mempertahankan perusahaan, terutama menyangkut kesejahteraan para pemiliknya. Tujuan utama perusahaan yang sudah *go public public* (perusahaan yang menawarkan sahamnya pada publik) yaitu untuk menghasilkan profit guna meningkatkan kemakmuran pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan yang mana dapat menggambarkan keadaan perusahaan.

Industri property and realestate merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun pasar properti di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); retail market yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*). (Tauke, P.Y. Murni, S. Tulung, J.E. ; 2017)

Pengukuran kinerja perusahaan merupakan salah satu indikator yang dipergunakan oleh investor untuk menilai suatu perusahaan dari harga pasar saham tersebut di bursa efek Indonesia. Semakin baik kinerja perusahaan maka akan semakin tinggi return yang akan diperoleh oleh investor. Umumnya investor akan mencari perusahaan yang mempunyai kinerja terbaik dan menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Dikatakan perolehan modal perusahaan dan nilai perusahaan akan meningkat apabila perusahaan memiliki reputasi baik yang tercermin dalam laporan keuangannya.(Lybryta.O.A, Toha.A, Sisbintari.I. :2015)

Ukuran perusahaan telah mempertimbangkan isu-isu yang paling penting yang menyangkut manajer keuangan sebagai hasil dari perkembangan besar yang dialami pasar keuangan dan perkembangan teknologi di penggunaan sumber daya keuangan, yang memungkinkan pencapaian keuntungan dari berbagai sumber daya ini.Hal ini membutuhkan peningkatan perhatian tentang kedua keputusan pembiayaan dan investasi, dengan cara yang menyadari saat ini dari keuntungan masa depan yang positif, dan akibatnya, kenaikan harga saham di pasar, yaitu kenaikan kekayaan pemiliknya. (Al-Slehat, Z.A.F. 2020).

Profitabilitas dianggap mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini dibuktikan dengan sebuah perusahaan yang mempunyai tingkat kenaikan profit atau laba mencerminkan bahwa perusahaan tersebut mempunyai kinerja manajemen yang baik, sehingga mempunyai sinyal yang positif dari para investor, yang ditandai dengan permintaan saham yang tinggi

dan berdampak pula terhadap naiknya harga saham. Meningkatnya harga saham berarti meningkat pula nilai perusahaan di mata investor. (Andriani D.N, Panglipurningrum Y.S : 2020)

Nilai perusahaan merupakan hasil dari keputusan keuangan mengenai keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Meningkatkan nilai perusahaan merupakan salah satu cara untuk meningkatkan kemakmuran pemegang saham. Kemakmuran para pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan tinggi, sehingga para pemegang saham berkeinginan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut. Dalam teori sinyal dikatakan bahwa pengeluaran investasi oleh investor memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan. (Dewi.L.S, Abundanti.N : 2019).

Nilai perusahaan akan tergambar dari harga saham perusahaan bersangkutan. semakin tinggi harga saham berarti semakin tinggi nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Maka dari itu, manajemen keuangan yang efektif sangat penting untuk kelangsungan dan pertumbuhan perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada perusahaan Sub Sektor Property dan Real estate Yang Terdaftar di BEI) ”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI ?
2. Bagaimana pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI ?
3. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI ?
4. Bagaimana pengaruh aktivitas terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI?
5. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas tujuan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI.
2. Mengetahui apakah leverage berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI.
3. Mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI.

4. Mengetahui apakah aktivitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI.
5. Mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan realestate yang terdaftar di BEI.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

Dapat meningkatkan pengetahuan dan wawasan peneliti mengenai faktor faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

2. Bagi akademisi

Diharapkan penelitian ini memberikan kontribusi akademisi terhadap pengetahuan dalam bentuk bukti fakta tentang pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate.

3. Manfaat pemerintahan

Diharapkan penelitian ini menjadi pertimbangan investor dalam mengambil keputusan di bursa efek pada perusahaan properti dan real estate.

E. Sistematika penelitian

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disajikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi gambaran umum tentang masalah yang diangkat dalam penelitian. Pendahuluan ini ditulis secara ringkas dan tetap menjaga agar isinya tetap dapat menjabarkan pokok masalah yang diangkat. Pendahuluan ini

terdiri atas beberapa bagian yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam kajian pustaka terdiri atas landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan pengembangan hipotesis. Kajian pustaka merupakan pijakan awal teoritis yang mana isi dalam kajian pustaka ini berasal dari literature-literatur yang relevan.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam metode penelitian ini menjelaskan tentang metode analisis yang digunakan dalam penelitian. Metode penelitian terdiri atas metode penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang hasil yang menjadi rumusan masalah penelitian yang telah ditemukan dengan metode penelitian yang telah dipilih pada bab sebelumnya.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini memaparkan secara singkat mengenai hasil yang telah di jelaskan dalam bab sebelumnya dan saran yang perlu disampaikan bagi penelitian mendatang.