

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan merupakan salah satu indikator dari pertumbuhan ekonomi suatu negara (Wahyuni, Ernawati, dan Murhadi, 2013). Sektor ini merupakan sektor yang cukup besar dan menguntungkan bagi investor karena tingkat harga lahan maupun bangunan mengalami kenaikan disaat penawaran akan lahan tetap sedangkan permintaan terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Data yang dikeluarkan BPS (Badan Pusat Statistik) mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal dalam Negeri menurut Sektor Ekonomi selama tahun 2010-2018 menunjukkan bahwa unit proyek sektor ini mengalami kenaikan dari tahun ke tahun yang dapat dilihat dari tabel 1.1.

Tabel 1.1

Data BPS sektor properti, *real estate*, dan kontruksi bangunan 2010-2018

Tahun	Unit Proyek
2010	3
2011	8
2012	6
2013	26
2014	45
2015	212
2016	324
2017	459
2018	561

Sementara itu, total perusahaan di sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebanyak 81 perusahaan. Banyaknya jumlah perusahaan membuat masing-masing perusahaan berusaha lebih keras untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Perusahaan didirikan untuk mencapai tujuan dengan menetapkan strategi untuk mencapainya. Salah satu tujuannya adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Rachmawati dan Pinem, 2015). Bagaimana tidak, nilai perusahaan memiliki peranan penting dalam keberlangsungan perusahaan itu sendiri. Menurut Dewi dan Wirajaya (2013), nilai perusahaan sangatlah penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Hal itu karena dengan nilai perusahaan yang tinggi, maka tingkat kemakmuran investor juga akan tinggi.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Hermuningsih dan Wardani, 2009). Selain itu, nilai perusahaan dapat dilihat dari besarnya kemampuan perusahaan membayar dividen, dimana besarnya dividen akan mempengaruhi harga sahamnya (Rachmawati dan Pinem, 2015). Hal itu dikarenakan jika dividen yang dibayar tinggi, harga saham cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan juga akan tinggi begitu pula sebaliknya. Investor juga akan berinvestasi ke perusahaan yang bereputasi baik serta memiliki kemampuan dalam mendapatkan laba. Perusahaan dengan nilai yang tinggi merupakan suatu perusahaan dengan posisi keuangan yang baik, demikian pula sebaliknya (Dhani dan Utama, 2017).

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain: modal kerja, ukuran perusahaan, *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas. Tujuan perusahaan dalam jangka panjang adalah mengoptimalkan nilai perusahaan dengan meminimalkan biaya modal perusahaan (Dewi, Yuniarta, dan Atmadja, 2014). Menurut Sudiyatno, Puspitasari, dan Sudarsi (2017), modal kerja suatu perusahaan terdiri dari dua komponen utama, yaitu aset lancar dan hutang lancar. Keduanya sangat penting dalam memastikan pelaksanaan kegiatan perusahaan, dimana aset lancar menunjukkan ketersediaan modal kerja, sedangkan kewajiban lancar menunjukkan ketersediaan sumber pembiayaan modal kerja. Manajemen modal kerja bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara likuiditas dan profitabilitas secara efisien dapat menciptakan nilai ekonomi bagi perusahaan.

Faktor kedua adalah ukuran perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan, perusahaan dianggap semakin mudah untuk mendapatkan sumber pendanaan bagi operasional perusahaan (Pantow, Murni dan Trang, 2015). Semakin banyak sumber dana yang diperoleh, maka akan mendukung operasional perusahaan secara maksimal yang berakibat pada meningkatnya harga saham perusahaan. Faktor ketiga yaitu *leverage*. Setiap perusahaan pasti membutuhkan dana agar dapat menjalankan usahanya, baik dana yang berasal dari sumber sendiri (perusahaan) maupun sumber lainnya. Utang atau pinjaman merupakan salah satu sumber dana bagi suatu perusahaan, dimana perusahaan yang baik seharusnya memiliki modal yang lebih besar dibandingkan utangnya (Rachmawati dan Pinem, 2015).

Faktor selanjutnya, pertumbuhan perusahaan juga merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan merupakan perubahan (penurunan atau peningkatan) total aset perusahaan dimana pertumbuhan aset tahun lalu menggambarkan profitabilitas yang akan datang dan pertumbuhan yang akan datang (Dhani dan Utama, 2017). Pertumbuhan perusahaan tentu diharapkan oleh pihak internal dan eksternal perusahaan, karena pertumbuhan yang baik memberikan sinyal yang baik pula bagi perkembangan perusahaan. Perusahaan yang terus tumbuh akan memiliki masa depan yang baik, dimana hal ini akan direspon oleh investor dengan positif sehingga akan berpengaruh pada peningkatan harga saham (Suastini, dkk., 2016). Adanya peningkatan harga saham tentu akan meningkatkan nilai perusahaan pula. Namun, pertumbuhan yang cepat juga akan memaksa perusahaan memikirkan strategi-strategi untuk mempertahankan dan mengembangkan apa yang telah diperoleh perusahaan.

Sebelum memutuskan untuk berinvestasi, investor harus memiliki pengetahuan dan pemahaman mengenai kinerja perusahaan yang dapat dijadikan dasar untuk pengambilan keputusan investasi (Rachman, 2017). Apabila kinerja perusahaan dan kemampuan memperoleh profitabilitas dinilai baik, maka saham akan diminati investor sehingga harga saham meningkat dan nilai perusahaan juga meningkat, begitu pula sebaliknya. Berdasarkan penjelasan dan latar belakang di atas, peneliti bermaksud untuk melakukan pengujian dan menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan, seperti: modal kerja, ukuran perusahaan, *leverage*, pertumbuhan

perusahaan dan profitabilitas. Oleh sebab itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Modal Kerja, *Leverage*, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di BEI periode 2015-2018)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dipaparkan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah modal kerja berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh modal kerja terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menguji pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan.

5. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil dari penelitian ini nantinya dapat berguna dalam kegiatan akademik, dimana penelitian ini mencakup nilai perusahaan, modal kerja, ukuran perusahaan, *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas. Selain itu, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dan dapat membantu peneliti-peneliti selanjutnya dalam melakukan penelitian serupa di masa mendatang.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi perusahaan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan oleh perusahaan sebagai referensi dalam mengevaluasi dan memperbaiki kinerja manajemen, serta dapat dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan kebijakan yang berkaitan dengan nilai perusahaan di masa mendatang.

b. Bagi Investor

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan oleh investor sebagai salah satu acuan pertimbangan dalam menentukan keputusan dengan perusahaan mana para investor akan bekerja sama untuk menanamkan modalnya di masa mendatang.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi ini diharapkan dapat mempermudah pembaca untuk memahami urutan penulisan skripsi. Penulisan skripsi secara umum terbagi menjadi lima bab yang terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian secara teoritis maupun praktis, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan mengenai landasan-landasan teori dan kumpulan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan modal kerja, ukuran perusahaan, *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas dalam mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, bab ini juga mengemukakan pengembangan hipotesis serta kerangka pemikiran guna mempermudah dalam memahami maksud penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian yang diterapkan, meliputi: jenis penelitian; populasi, sampel, dan metode pengambilan sampel; data dan sumber data; metode pengumpulan data; variabel penelitian dan definisi operasional; dan metode analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan mengenai hasil analisis data dengan menggunakan aplikasi IBM SPSS 20, kemudian hasil tersebut diuraikan dalam pembahasan yang mencakup pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen.

BAB V : PENUTUP

Bab ini mencakup kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan, keterbatasan pengerjaan, dan saran-saran yang diberikan agar dapat melakukan perbaikan dan mampu mengembangkan penelitian di masa mendatang.