PENGARUH *FREE CASH FLOW*, PROFITABILITAS, DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

(Studi Empiris pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)

Skripsi

Nama : Fifin Ervina
NIM : 222015142

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2019

Skripsi

PENGARUH *FREE CASH FLOW*, PROFITABILITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

(Studi Empiris pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)

Diajukan untuk Menyusun Skripsi Pada
Program Strata SatuFakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Palembang

Nama : Fifin Ervina
NIM : 222015142

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2019

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang betnda tangan dibawah ini:

Nama	: Fifin Ervina
NIM	: 222015142
Mata Kuliah Pokok	: Teori Akuntansi
Judul Skrips	: Pengaruh *Free cash flow*, Profitabilitas, dan *Laverage* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017

Dengan ini saya menyatakan:

1. Karya tulisan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Sarjana Strata 1 baik di Universitas Muhammadiyah maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulisan ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesunguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka sayabersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya ini sert sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlak di perguruan tinggi ini.

Palembang, April 2019

Peneliti,

METERAI TEMPEL

TGL. 20

CC9ACAEF876941565

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Fifin Ervina

Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah
Palembang

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Judul	: Pengaruh *Free cash flow*, Profitabilitas, dan *Laverage* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017
Nama	: Fifin Ervina
NIM	: 222015142
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis
Program Studi	: Akuntansi
Mata Kuliah Pokok	: Teori Akuntansi

Diterima dan Disahkan
Pada Tanggal April 2019

Pembimbing I,	Pembimbing II,
DR. Sa'adah Siddik S,E Ak.,M.Si., C.A	**Aprianto,S.E.,M.Si**
NIDN/NBM :0002095507/972321	**NIDN/NBM:0216087201/859190**

Mengetahui,
Dekan
u.b. Ketua Program Studi Akuntansi

Betri Sirajuddin,S.E.,M.Si.,Ak.,CA
NIDN/NBM :0216106902/944806

“Apabila kamu berbuat baik kepada orang lain, maka kamu telah berbuat baik kepada diri sendiri”

(Benyamin Franklin)

PERSEMBAHAN :

1. **Kedua Orang Tua, Almarhum Bapak dan untuk Ibu**
2. **Saudara dan Keluarga Besar**
3. **Teman-teman Universitas Muhammadiyah Palembang Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi angkatan 2015**
4. **Almamater.**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PRAKARTA

Assalamu'alaikum Wr. Wb,

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji bagi Allah SWT., yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, yang telh memberikan karunia-Nya, rahmat-Nya, dan Barokah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **"Pengaruh *Free Cash Flow*, Profitabilitas, dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia".** Skrisi ini disusun untuk memenuhi syarat-syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Akuntansi di Universitas Muhammdiyah Palembang.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *free cash flow*, profitabilitas dan *leverage*. *Free cash flow* menunjukkan proyeksi pertumbuhan atau kesehatan suatu perusahaan dan menganalisa bagaimana suatu perusahaan memanfaatkan kas uangnya. Profitabilitas adalah suatu rasio yang menunjukkan berapa besar jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah yang tertanam dalam total ekuitas. *Leverage* adalah rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih, dihitung dengan membagi laba bersih terhadap ekuitas.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan dikarenakan segala keterbtasan dan kemampuan yang penulis miliki. Namun penulis berusaha untuk

mempersembahkan skripsi ini sebaik-baiknya agar dapat memiliki manfaat bagi banyak pihak.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada orang tua, Almarhum Bapak saya Tajrimin, Ibu saya Rosita Faber, dan saudaraku Oktario Trisna, Yosef Andrian, dan Novi Valentino, serta keluarga yang senantiasa mendoakan, memberikan semangat, dukungan dan motivasi selama menjalankan kuliah agar selalu menjadi yang terbaik dan tidak pernah putus asa, sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesikan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Dosn Pembimbing 1 yaitu DR.Sa'adahSiddik S,E.,M.Si., Ak.,C.A., dan Dosen Pembimbing 2 yaitu Bapak Aprianto,S.E.,M.Si yang telah meluangkan waktu, selalu sabar dan memberikan pengarahan serta saran-saran yang tulus dan ikhlas dalam menyelesaikan skripsi ini.

Pada kesempatan ini juga, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan baik moril dn materil dalam penulisan skripsi ini, kepada :

1. Bapak DR. H. Abid Djazuli, S.E M.M., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta Wakil Rektor dan Staf yang bertugas.
2. Bapak Drs. H. Fauzi Ridwan, M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang beserta Wakil Rektor dan Staf yang bertugas.
3. Bapak Betri Sirajuddin, S.E., M.Si., Ak.CA., selaku ketua Program Studi Akuntansi dan Ibu Nina Sabrina, S.E., M.Si., selaku Sekretasris Program

Studi Akuntasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak dan Ibu Dosen dan seluruh staf pengajar, serta seluruh karyawan dan karyawati Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Ibu Anggrelia Afrida S.E., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik paket 14 Akuntansi
6. Ibu Ervita Safitri, S.E., M.Si., selaku pembina Galeri Investasi Universitas Muhammadiyah Palembang, beserta staf yang bertugas.
7. Semua pihak yang membantu penulis, namun tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT.,membalasbudibaik kalian denganberkah yang melimpah. Penulis juga menyadari, masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunn skripsi ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Akhirul kalam, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga amaldan ibadah yang dilakukan mendapatkan balasan baik dari-Nya.

Wassalamu'alaikum, Wr.Wb.

Palembang, April 2019

Penulis

Fifin Ervina

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL DEPAN ..... **i**

HALAMAN JUDUL ..... **ii**

HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT ..... **iii**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI ..... **iv**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **v**

HALAMAN PRAKARTA ..... **vi**

HALAMAN DAFTAR ISI ..... **ix**

HALAMAN DAFTAR TABEL ..... **xiii**

HALAMAN DAFTAR GAMBAR ..... **xiv**

HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiv**

ABSTRAK ..... **xv**

ABSTRAK .....**xvi**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian 7

D. Manfaat Penelitian 7

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Teori Keagenan 9
2. Nilai Perusahaan 10
3. *Free Cash Flow* 11
4. Profitabilitas 12
5. *Laverage* 13
6. KeterkaitanVariabel Independen dan Variabel Dependen 14
   a. Pengaruh *Free Cash Flow* Terhadap Nilai Perusahaan. ... 14
   b. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perushaan..... 15
   c. Pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan.....15

B. Penelitian Sebelumnya 16

C. Kerangka Pemikiran 30

D. Hipotesis 31

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian 32

B. Lokasi Penelitian 33

C. Operasionalisasi Variabel.....33

D. Populasi dan Sampel.....34

E. Data yang diperlukan 36

F. Metode Pengumpulan data 37

G. Analisis dan Teknik analisis 38

   1. Analisis Data..... 38

2. Teknik Analisis..... 39

a. Statistik Deskritif..... 40

b. Uji Asumsi Klasik..... 40

1) Uji Normalitas..... 40

2) Uji Autokorelasi..... 41

3) Uji Heterokedastisitas..... 41

4) Uji Multikolinearitas..... 42

c. Analisis Regresi Berganda..... 42

1) Uji Koefisien Determinasi..... 42

d. Pengujian Hipotesis..... 43

1) Uji Hipotesis Secara Bersama (Uji F)..... 44

2) Uji Hipotesis Secara Parsial (Uji t)..... 45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian..... 47

1. Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia..... 47

2. Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia..... 49

3. Profil Singkat Perusahaan..... 50

4. Hasil Pengolahan Data..... 61

a. Uji Asumsi Klasik..... 61

1) Uji Normalitas..... 61

2) Uji Multikolinearitas..... 62

3) Uji Autokorelasi..... 63

4) Uji Heteroskedastisitas..... 63

5. Analisis Regresi Linier Berganda..... 65

6. Pengujian Hipotesis..... 66

1) Uji Hipotesis Secara Bersama (Uji F)..... 66

2) Uji Hipotesis Secara Parsial (Uji t)..... 67

7. Koefisien Determinasi..... 68

B. Pembahasan Hasil Penelitian..... 69

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan..... 75

B. Saran..... 76

DAFTAR PUSTAKA..... 77

LAMPIRAN..... 80

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Data Free Cash Flow, Profitabilitas, dan Laverage Perusahaan... 4

Tabel II.1 Perbedaan dan Persamaan Penelitian Sebelumnya..... 25

Tabel III.1 Operasional Variabel..... 33

Tabel III.2 Populasi Penelitian..... 34

Tabel III.3 Seleksi Sampel..... 35

Tabel III.4 Sampel Penelitian..... 36

Tabel IV.1 Hasil Uji Multikolinearitas..... 62

Tabel IV.2 Hasil Uji Autokorelasi..... 63

Tabel IV.3 Hasil Uji Regresi Linier Berganda..... 65

Tabel IV.4 Hasil Uji Hipotesis Secara Bersama (Uji F)..... 66

Tabel IV.5 Hasil Uji Hipotesis Secara Parsial (Uji t)..... 67

Tabel IV.6 Hasil Uji Koefisien Detrminasi..... 68

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar II.1 Kerangka Pemikiran..... 30

Gambar IV.1 Hasil Uji Normalitas..... 61

Gambar IV.2 Hasil Uji Heteroskedastisitas..... 64

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1	Hasil Uji Data SPSS.....	82
Lampiran 2	Surat Keterangan Riset.....	89
Lampiran 3	Kartu Aktivitas Bimbingan Skripsi.....	90
Lampiran 4	Sertifikat Aik.....	91
Lampiran 5	Sertifikat TOEFL.....	92
Lampiran 6	Lembar Persetujuan Skripsi.....	93
Lampiran 7	Biodata Penulis.....	94

ABSTRAK

Fifin Ervina / 22 2015 142 / Pengaruh *Free Cash Flow*, Profitabilitas dan *Laverage* Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh *free cash flow*, profitabilitas dan *laverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 dengan sampel sebanyak 8 perusahaan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dokumentasi berupa laporan keuangan tahunan yang dikeluarkan oleh perusahaan properti pada periode tahun 2013-2017. Teknik analisis yang digunakan adalah uji regresi linier berganda. Selain itu juga dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi. Hasil penelitian menunjukkan variabel profitabilitas dan *laverage* secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan variabel *free cash flow* berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: *free cash flow*, profitabilitas, *laverage*.

Abstract

Fifin Ervina/222015142/The Influence of Free Cash Flow, Profitability and Laverage toward Company Value on Property Company Registered in Indonesia Stock Exchange.

The objective of this study was to find out the influence of free cash flow, profitability and laverage toward company value on property company registered in Indonesia Stock Exchange. The population in this study was Property Company in 2013-2017 with the sample of 8 companies. The technique of collecting the data was documentation in the form of annual financial report by Property Company in 2013-2017. The techniques of analyzing the data used multiple linear regression, heteroskedastity, and auto-correlation test. The result of analysis showed that the variable of profitability and laverage partially gave positive and significant to the property company, while the free cash flow variable did not give any significant influence to the property company.

Keywords: free cash flow, profitability, leverage.

PENGESAHAN
NO. 013 /Abstract/LB/UMP/ 1 / 2019
Telah di Koreksi oleh
Lembaga Bahasa
Universitas Muhammadiyah Palembang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuan utama perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi bagi para pemegang saham. Nilai perusahaan yang go public (perusahaan terbuka) tercermin pada harga saham perusahaan sedangkan nilai perusahaan yang belum go publik (perusahaan tertutup) tercermin ketika perusahaan akan dijual (David 2017: 1). Nilai perusahaan menggambarkan tingkat kesejahteraan pemegang saham.

Setiap perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang, tujuan jangka pendeknya adalah perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang semaksimal mungkin dengan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sedangkan tujuan jangka panjang adalah meningkatkan nilai perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang selaras dengan keinginan para pemilik. Dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan bagi para pemilik juga akan meningkat (Hery 2017: 5). Bagi manajemen, nilai suatu perusahaan dapat memberikan petunjuk mengenai apa yang dipikirkan oleh investor atas kinerja perusahaan di masa lalu serta kinerja di masa yang akan datang. Indikator yang dipakai untuk mengukur perusahaan adalah EPS (*earning per share*).

Nilai perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh investor apabila perusahaan tersebut dijual dan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu mulai dari perusahaan tersebut didirikan sampai saat ini (Hery, 2017: 5). Jika perusahaan berjalan dengan lancar maka nilai perusahaan akan meningkat. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *free cash flow*, profitabilitas dan *leverage*.

Free cash flow merupakan arus kas bebas yang digunakan perusahaan untuk memanfaatkan peluang yang bisa meningkatkan nilai pemegang saham (Guinan, 2011: 131). Tanpa kas, sangat sulit mengembangkan produk baru, melakukan akuisi, membayar dividen dan mengurangi utang. *Free cash flow* di dalam penelitian ini dihitung dengan mengurangi arus kas operasional terhadap pengeluaran modal. Arus kas bebas mengeluarkan sejumlah uang untuk menjaga atau mengembangkan aset perusahaan.

Rasio profitabilitas mengukur efektifitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang diperoleh dari penjualan dan investasi (Hery, 2017: 7). Profitabilitas juga mempunyai arti penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan untuk jangka panjang, karena profitabiltas menunjukkan apakah perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang atau tidak. Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang menarik investor untuk berinvestasi dalam perusahaan karena menjadi salah satu indikator dari harga saham yang mencerminkan nilai perusahaan.

Dalam penelitian ini profitabilitas diukur dengan rasio *return on equity* (ROE).

Rasio solvabilitas atau *leverage ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh utang, artinya berapa besar beban utang ditanggung perusahaan dalam rangka pemenuhan aset (Hery, 2017: 295). Dalam arti luas rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang. *Financial leverage* dalam penelitian ini dengan *debt to equity ratio* (DER) yang diperoleh melalui total utang dibagi dengan total asset. Perusahaan yang memiliki tingkat *leverage* tinggi akan berdampak timbulnya resiko kerugian yang besar, tetapi juga memiliki peluang mendapatkan laba yang besar. Sebaiknya apabila perusahaan memiliki risiko solvabilitas pada saat perekonomian menurun, tapi memiliki peluang yang kecil menghasilkan laba yang besar maka para investor melihat sebuah perusahaan dengan aset yang tinggi namun risiko *leverage* juga tinggi dan akan berpikir dua kali untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut agar tidak terjadi manipulasi.

Skandal manipulasi akuntansi terbesar didunia seperti kasus Enron Corporation, Olympus, dan Tesco dapat dilihat betapa perusahaan terbesar dan terbaik itu melakukan tindakan menyimpang demi tetap mempertahankan penilaian perusahaan dimata masyarakat dan para pemegang saham. (www.okezone.com).

Beberapa penelitian sebelumnya terdapat *gap resaerch* terlihat pada beberapa penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Tommy (2010) dan Irma (2018) yang mengatakan dalam penelitinnya bahwa *free cash flow* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Henry 2016) dan (Ignatius 2017). *Leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Dedi 2018) dan (Khumairoh 2016). Berbanding terbalik dengan beberapa hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Metha (2011) dan Rizky (2014) yang menyatakan bahwa *free cash flow* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Merlia 2018) dan (Bulan 2017). *Leverage* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Sujoko 2008) dan (Aniela 2017). Berikut adalah data sampel dari perusahaan properti:

Tabel I.1
Data *Free Cash Flow*, Profitabilitas, dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017

Tahun	*Free Cash Flow*	Profitabilitas	*Leverage*	Nilai Perusahaan
APLN				
2013	67.645	10,58	1,70	40,70
2014	31.887	11,63	1,80	47,99
2015	179.525	12,31	1,71	54,47
2016	612.833	9,42	1,58	45,84
2017	303.402	16,37	1,50	97,22
BSDE				
2013	373.130	19,20	0,50	200,20
2014	530.750	21,63	0,52	217,53
2015	35.485	10,64	0,63	122,17
2016	402.458	8,37	0,58	286,45
2017	710.497	17,70	0,57	105,86

Tahun	*Free Cash Flow*	Profitabilitas	*Leverage*	Nilai Perusahaan
SMRA				
2013	115.081	23,53	1,93	76,40
2014	123.967	23,15	1,57	96,92
2015	284.160	14,13	1,49	59,28
2016	703.165	7,41	1,55	21,60
2017	305.620	6,37	1,59	25,10
EMDE				
2013	633.055	6,09	0,68	10,06
2014	349.102	7,47	0,96	13,37
2015	77.679	9,28	0,81	17,87
2016	35.924	9,52	0,98	19,52
2017	283.729	13,50	0,37	21,43
BKDP				
2013	730.032	1,20	0,35	1,03
2014	691.976	1,20	0,39	1,05
2015	826.993	-4,93	0,38	-4,13
2016	719.506	-5,3	0,44	-4,24
2017	806.139	-8,64	0,57	-6,32
LPKR				
2013	302.677	15,30	1,12	130,90
2014	714.913	17,77	1,14	135,85
2015	814.953	5,41	1,18	44,38
2016	538.090	5,56	1,07	53,18
2017	667.164	2,87	0,90	37,13
MDLN				
2013	355.475	52,43	1,06	195,62
2014	936.862	13,34	0,96	56,75
2015	588.271	14,42	1,12	69,69
2016	1.961.487	7,60	1,20	40,00
2017	634.455	8,29	1,06	49,05
MORE				
2013	176.043	-4,4	0,53	-13,69
2014	155.215	16,59	0,26	61,35
2015	805.031	-3,56	0,26	-13,26
2016	143.503	7,73	0,04	183,85
2017	254.584	-1,65	0,06	-36,85

Sumber: data yang diolah 2018

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat data sampel perusahaaan yang dijadikan bahan bahwa telah terjadi kenaikan dan penurunan (fluktuasi) dalam penelitian *free cash flow*, profitabilitas, dan *laverage*. Pada perusahaan properti pada perusahaan Lippo Karawaci, Tbk (LPKR) *free cash flow* mengalami kenaikan dari tahun 2016-2017 akan tetapi pada tahun 2016-2017 nilai perusahaan mengalami penurunan. Seharusnya jika *free cash flow* mengalami kenaikan maka nilai perusahaan akan menaik. Karena arus kas yang tinggi akan menujukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki surplus dana internal yang tinggi. Surplus ini akan meningkatkan kemampuan perusahaan dalam membayar atau melunasi kewajiban jangka pendek dan jangka panjangnya.

Perusahaan Summarecon Agung, Tbk (SMRA) *leverage* pada tahun 2016-2017 mengalami peningkatan dan disertai nilai perusahaan dari tahun 2016-2017 mengalami kenaikan. Seharusnya dengan *leverage* meningkat maka nilai perusahaan akan rendah. Karena jika perusahaan memperoleh laba, perusahaan cenderung untuk menggunakan laba tersebut untuk membayar hutangnya dibandingkan membagi dividen.

Perusahaan Bumi Serpong Damai, Tbk (BSDE) profitabilitas dari tahun 2016-2017 mengalami kenaikan akan tetapi pada nilai perusahaan dari tahun 2016-2017 mengalami penurunan. Seharusnya dengan profitabiltas meningkat maka nilai perusahaan meningkat. Karena jika profitabiltas meningkat maka harga saham akan naik dan akan menarik minat investor

untuk menanamkan modalnya pada perusahaan yang akan meningkatkan nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul "Pengaruh *Free cash flow*, Profitabilitas, dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pengaruh *free cash flow*, profitabilitas dan *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh *free cash flow*, profitabilitas dan *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan diatas, maka penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi semua pihak diantaranya:

1. Bagi Peneliti

   Diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang pengaruh *free cash flow*, profitabilitas, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.

2. Bagi Perusahaan

   Diharapkan penelitian ini dapat menjadi masukan dan pertimbangan yang bermanfaat untuk mengetahui betapa pentingnya pengaruh *free cash flow*, profitabilitas, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan.

3. Bagi Almamater

   Diharapkan hasil penelitian ini sebagai tambahan ilmu pengetahuan dan menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya dalam teori akuntansi.