

# BAB I

## PEDAHULUAN

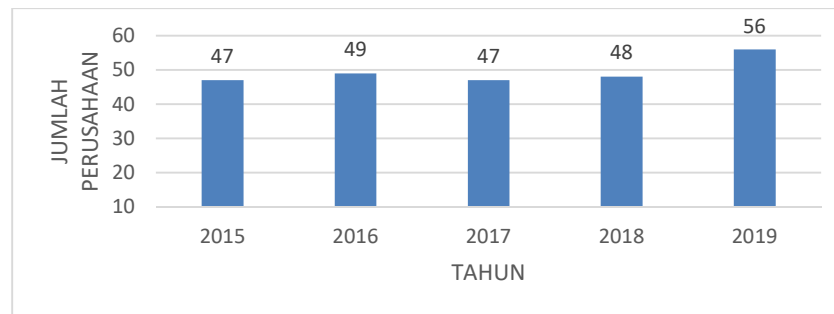
### 1.1. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi saat ini semakin pesat berkembangnya dunia usaha, salah satunya adalah di bidang *property* dan *real estate* dimana bidang tersebut merupakan bidang yang mempunyai karakteristik cepat berubah (*volatility*) mulai dari peningkatan karena semakin bertambahnya *demand* dari masyarakat ataupun penurunan yang terjadi dikarenakan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap mutu dan kualitas yang dihasilkan tidak memuaskan serta karena adanya *force majeure*.

Di Indonesia pada saat ini telah mengalami kemajuan pembangunan sarana infrastruktur, dengan dilakukannya pembangunan banyak dimanfaatkan oleh perusahaan dari beberapa sektor. Salah satunya sektor *property* dan *real estate* yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar, infrastruktur yang semakin membaik akan mendorong pertumbuhan perusahaan dan akan meningkatkan nilai perusahaan.

Menurut Deli dan Kurnia (2017:2) dengan semakin ketatnya persaingan di era globalisasi ini, peningkatan nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan jangka panjang yang harus dicapai perusahaan yang akan tercermin pada harga pasar sahamnya karena penilaian investor dilihat dari pergerakan harga saham perusahaan. Para investor sangat membutuhkan investasi untuk meningkatkan modalnya, kesejahteraan pemegang saham otomatis akan meningkat apabila nilai-nilai perusahaan semakin meningkat, yang artinya meningkatkan nilai perusahaan maka akan meningkatkan juga nilai saham.

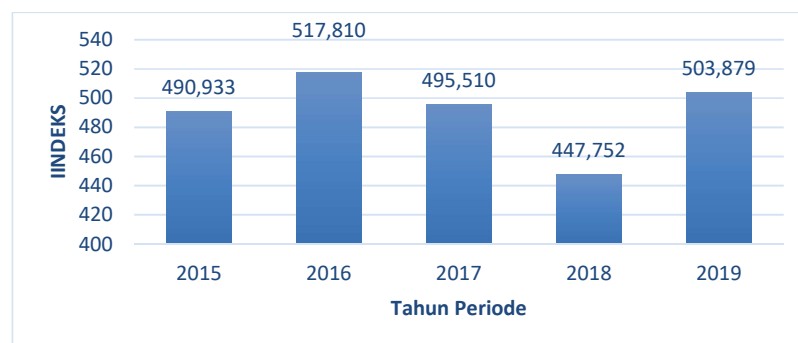
**Tabel 1.1** Perkembangan Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* Periode 2015-2019



*Sumber : Data diolah, 2020*

Berdasarkan tabel 1.1 banyaknya perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2015 yang terdaftar di BEI sebanyak 47 perusahaan, pada tahun 2016 perusahaan meningkat menjadi 49, di tahun 2017 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan 47 dikarenakan adanya dua perusahaan yang *delisting* dan *merger*, pada tahun 2018 mengalami peningkatan sebanyak 48 dan, pada tahun 2019 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* mengalami peningkatan lagi sebanyak 56 perusahaan. Data tersebut menunjukkan bahwa sub sektor *property* dan *real estate* mengalami kenaikan sehingga banyak investor yang akan berinvestasi pada sub sektor *property* dan *real estate*.

**Tabel 1.2** Pergerakan Indeks Subsektor *Property* dan *Real Estate* Periode 2015-2019



*Sumber : Data diolah, 2020*

Berdasarkan tabel 1.2 dapat diketahui indeks subsektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Pada tahun 2015 indeks saham menunjukkan sebesar 490,933, tahun 2016 indeks saham menunjukkan peningkatan sebesar 517,810, tahun 2017 indeks saham mengalami penurunan sebesar 495,510, pada tahun 2018 indeks saham mengalami penurunan sebesar 447,752 dan pada tahun 2019 indeks mengalami peningkatan sebesar 503,879. Hal ini menunjukkan bahwa subsektor *property* dan *real estate* dinilai memiliki peran yang sangat penting dalam pertumbuhan perekonomian, karena dengan melihat potensi jumlah penduduk yang semakin bertambah semakin banyak juga pembangunan perumahan, perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan yang membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah dimasa mendatang.

Harga saham *property* dan *real estate* sendiri mengalami kenaikan atau penurunan pada waktu tertentu, berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), mayoritas perusahaan *property* membekukan pertumbuhan negative pada pos pendapatan. Akan tetapi, hal yang sebaliknya terjadi di pos laba bersih, di mana mayoritas emiten *property* justru mendapatkan pertumbuhan laba positif, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) menjadi jawara di *industry property* setelah membukukan nilai omset dan keuntungan terbesar (CNBC Indonesia 2019, 20 februari 2021).

Setiap perusahaan yang sudah *go public* akan memakmurkan para pemegang saham dan pemilik perusahaan melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan sangatlah penting, karena nilai perusahaan akan sangat berpengaruh terhadap perusahaan sehingga banyak investor yang akan terus menanamkan modalnya dengan cara berinvestasi .

Nilai perusahaan dapat ditingkatkan melalui peningkatan pemegang saham, kesejahteraan pemegang saham dapat digunakan sebagai ilustrasi pemegang saham. Nilai perusahaan sangat penting untuk perusahaan karena nilai perusahaan menunjukkan seberapa baik kinerja perusahaan. Teori sinyal menyatakan bahwa nilai perusahaan ditunjukkan melalui sinyal dalam bentuk informasi yang akan diterima oleh investor, informasi ini dapat diterima melalui

harga saham perusahaan, keputusan pendanaan, dan investasi kegiatan perusahaan (Sampurna dan Rohmawati, 2019:12). Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan *price to book value* (PBV). PBV yang tinggi menunjukkan investasi perusahaan yang bagus dan prospek pertumbuhan perusahaan yang bagus sehingga para investor akan tertarik. Permintaan saham yang tinggi akan membuat para investor menghargai nilai saham lebih besar dari pada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan, sehingga PBV dapat meningkatkan nilai perusahaan yang tinggi (Deli dan Kurnia, 2017:3).

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas, struktur modal, *growth opportunity* dan *firm size*. Perusahaan yang tingkat penjualannya tinggi sangat membutuhkan pinjaman dalam struktur modalnya yang akan digunakan untuk meningkatkan kapasitas produksi untuk memenuhi permintaan pasar. Penggunaan hutang yang tinggi menunjukkan bahwa kegiatan perusahaan lebih besar dibiayai oleh modal yang bersumber dari luar (hutang) dibandingkan dengan modal yang berasal dari dalam perusahaan. Apabila sumber pendanaan perusahaan didominasi oleh hutang maka resiko perusahaan juga akan meningkat seiring dengan peningkatan jumlah hutang perusahaan tersebut. Resiko yang meningkat akan berdampak pada nilai perusahaan, hutang tidak juga selalu berdampak buruk terhadap masa depan perusahaan hal ini dikarenakan oleh penggunaan hutang yang masih dalam titik optimal (Simangunsong, *et al.* :538)

Menurut Fahmi (2015:184) struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari hutang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholders equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan atau dalam artian lain yaitu seberapa besar modal sendiri dan berapa besar hutang jangka panjang yang akan digunakan sehingga bisa maksimal. *Debt to equity* (DER) proksi yang digunakan untuk mengukur struktur modal, *Debt to equity* (DER) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya (Hery, 2016:142).

Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam periode waktu tertentu. Profitabilitas yang tinggi akan menarik para investor untuk berinvestasi, dikarenakan para investor mempunyai penilaian bahwa *return* yang dihasilkan juga akan besar sehingga salah satu alasan investor untuk menginvestasikan dana ke perusahaan tersebut. Pengelolaan sumber dana secara efektif oleh pihak manajemen perusahaan akan meningkatkan laba bersih perusahaan, korepondensi yang menyatakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih untuk pengembalian ekuitas pemegang saham adalah *return on equity* (ROE). Para investor akan peduli pada perusahaan yang dapat menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi sehingga investor akan melakukan penanaman modal ke perusahaan tersebut (Kusna dan Setijani, 2018:94).

Menurut penelitian Burhanuddin dan Yusuf (2019:2) *growth opportunity* merupakan kemampuan perusahaan tumbuh dengan cepat sehingga memberikan sinyal yang positif, dengan meningkatnya penjualan secara signifikan merupakan gambaran perusahaan yang mampu bertahan dan mampu mengembangkan bisnisnya. *Growth opportunity* adalah peluang tinggi rendahnya perusahaan dimasa depan yang dapat menarik para investor untuk menginvestasikan dananya di perusahaan tersebut, peluang pertumbuhan merupakan tanda bahwa perusahaan tersebut mempunyai aspek yang menguntungkan dan memberikan perkembangan yang baik terhadap *rate of return* dari investasi. Peluang perusahaan yang tinggi lebih cenderung menggunakan sahamnya untuk mendanai operasionalnya dan pembelanjaan investasi menggunakan modal sendiri, akan tetapi sebaliknya jika peluang perusahaan yang rendah lebih akan menggunakan hutang jangka panjang. Proksi yang digunakan dalam mengukur *growth opportunity* adalah *price earning ratio* (PER), PER digunakan untuk melihat reaksi pasar dalam menghargai kinerja perusahaan yang dilihat dari nilai *earning per share*.

*Firm size* merupakan cerminan total dari aset yang dimiliki suatu perusahaan. Perusahaan sendiri dikategorikan menjadi dua jenis yaitu perusahaan berskala kecil dan perusahaan berskala besar, perusahaan yang berskala besar menunjukkan perusahaan sedang bertumbuh sehingga mempengaruhi profitabilitas perusahaan, profit yang meningkat cenderung akan menarik minat investor yang

kemudian membuat permintaan saham perusahaan meningkat, sehingga harga saham perusahaan menjadi melambung tinggi yang selanjutnya akan berimbang dengan tingginya nilai perusahaan, maka dapat dikatakan bahwa besar kecilnya ukuran suatu perusahaan secara tidak langsung berpengaruh terhadap nilai dari perusahaan tersebut. *Firm size* dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, *firm size* dapat terlihat dari total aset yang dimiliki oleh satu perusahaan, *firm size* yang besar mencerminkan bahwa perusahaan tersebut sedang mengalami perkembangan dan pertumbuhan yang baik sehingga meningkatkan nilai dari suatu perusahaan. Nilai perusahaan yang meningkat dapat ditandai dengan total aktiva perusahaan yang mengalami kenaikan dan lebih besar dibandingkan dengan jumlah hutang perusahaan (Pratama dan Wiksuana, 2018:1293).

## 1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka pertanyaan penelitian ini adalah:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Apakah *growth opportunity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
4. Apakah *firm size* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

## 1.3. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini untuk mencari bukti empiris dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Pengaruh *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Pengaruh *firm size* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4. Manfaat penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat bagi pihak-pihak yang berkaitan yaitu:

##### 1. Bagi peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wawasan tentang masalah yang diteliti dan juga dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana manajemen di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.

##### 2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini memberikan manfaat kepada para investor dalam mengambil keputusan berinvestasi khususnya pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

##### 3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan menjadi pertimbangan keputusan manajemen khususnya dalam kinerja keuangan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.