

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian suatu negara dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satu diantaranya yaitu dipengaruhi oleh para pengusaha yang berhasil dalam mengelola perusahaan. Perusahaan merupakan seluruh kegiatan yang dilakukan terus menerus untuk memperoleh pendapatan dengan cara bertransaksi atau dengan memperdagangkan, memberikan barang serta melakukan perjanjian perdagangan. Untuk meningkatkan dan memperlancar usahanya, perusahaan akan melakukan upaya dalam mengembangkan bisnisnya dan melakukan kegiatan untuk memperoleh dana agar usaha tersebut menjadi semakin lancar dan terus berkembang.

Pada umumnya perusahaan maju dan berkembang dalam menjalankan usahanya pasti mengalami berbagai macam permasalahan salah satunya yaitu persaingan. Pada era modern saat ini persaingan semakin besar khususnya pada sektor industri yang membuat setiap perusahaan semakin giat untuk meningkatkan kinerja perusahaan nya agar tujuannya dapat tercapai salah satunya yaitu nilai perusahaan. Karena semakin tinggi nilai perusahaan, maka akan bertambahnya kemakmuran bagi pemilik atau pemegang saham. Nilai perusahaan di pengaruhi oleh banyak faktor yaitu beberapa diantaranya adalah struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan.

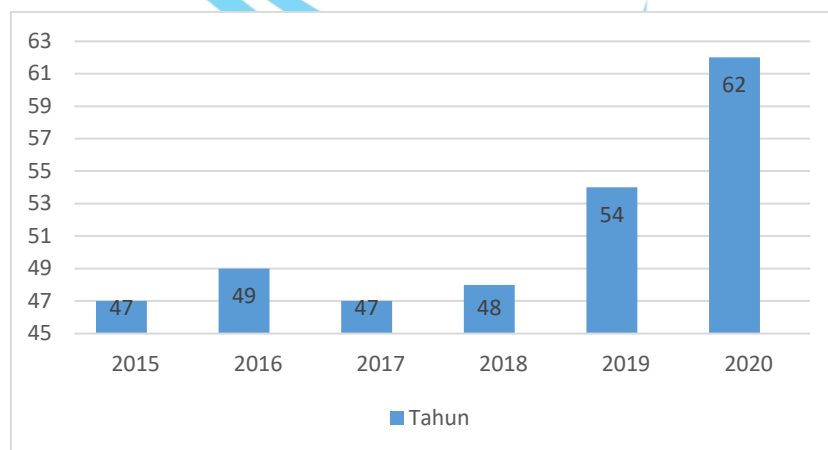
Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor perusahaan yang memiliki prospek baik dimasa yang akan datang. Hal ini dapat dilihat dengan adanya minat masyarakat yang semakin berkembang dalam menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau *property*. Karena harga tanah setiap tahunnya mengalami kenaikan. Dimana hal tersebut mengakibatkan perusahaan sektor *property* dan *real estate* menjadi lebih berkembang pesat sehingga banyak perusahaan yang ikut mengambil langkah dengan melihat adanya peluang ini. Sehingga perusahaan sektor *property* dan *real esatate* harus terus melakukan sebuah inovasi baru dan terbaik demi menciptakan keunggulan yang lebih baik dari perusahaan lain. Maka dari itu munculah persaingan berbagai perusahaan semakin ketat dalam upaya meningkatkan dan mengembangkan kualitas bisnis perusahaan tersebut. Hal tersebut dilakukan agar para

investor tertarik untuk menginvestasikan dananya di perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Dengan banyaknya investor yang melakukan investasi juga akan memberikan dampak positif bagi peningkatan nilai perusahaan. (Nayyiroh, 2020)

Alasan penulis memilih perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena melihat perkembangan industri *property* dan *real estate* cenderung mengalami perkembangan yang sangat pesat serta meningkat setiap tahunnya sebab tanah memiliki ketersediaan yang bersifat tetap sedangkan jumlah penduduk di Negara Indonesia selalu mengalami peningkatan yang menjadi indikasi bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan sebagainya. Ini juga terbukti dengan melihat adanya fenomena krisis yang terjadi di belahan dunia Eropa dan Amerika yang berimbas pada perkembangan bisnis *property* di Indonesia. Semakin banyaknya pembangunan dalam sektor perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan memiliki rasio kepemilikan rumah yang cukup rendah sehingga banyak perusahaan yang mengalami kenaikan utang sebagai salah satu bentuk pengembangan usaha sehingga membutuhkan tambahan dana dari luar yaitu utang.

Gambar 1.1

Jumlah Perusahaan *Property* dan *real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2020



Sumber: Diolah penulis, 2021

Pada tahun 2015 banyak perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 47 perusahaan, kemudian pada tahun 2016 mengalami peningkatan menjadi 49 perusahaan, di tahun 2017 mengalami penurunan menjadi 47 perusahaan karena dua perusahaan *delisting* dan melakukan

merger dengan perusahaan lain, kemudian pada tahun 2018 menjadi 48 perusahaan, pada tahun 2019 mengalami peningkatan menjadi 54 perusahaan serta di tahun 2020 hingga saat ini berjumlah 62 perusahaan. Data perusahaan *property, real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2020, menunjukkan bahwa jumlah perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI jumlahnya banyak dan cenderung mengalami peningkatan. Peningkatan jumlah perusahaan menjadikan perusahaan saling berkompetisi untuk memenangkan pasar, hal tersebut menjadikan perlunya modal yang cukup besar bagi perusahaan. Selain perlu memiliki kepemilikan atas tanah dan bangunan, perusahaan harus melakukan penjualan dan pemasaran atas kepemilikannya sehingga perusahaan *property, real estate* dan konstruksi banyak masuk ke pasar modal untuk menyerap investasi dan untuk memperkuat posisi keuangannya.

Akan tetapi pada tahun 2020 hingga saat ini emiten *property* dan *real estate* Indonesia menjadi salah satu yang terkena dampak dari pandemi *Coronavirus Disease* 2019 (Covid-19). Dampak yang dialami seperti pendapatan berkurang, laba terus berkurang, likuiditas sulit. Itulah yang dialami oleh sektor properti untuk tahun ini. Dari 48 emiten di sektor *property* dan *real estate* yang sudah melaporkan kinerja keuangannya pada kuartal I-2020, terdapat 31 perusahaan yang melaporkan terjadinya penurunan pendapatan. Dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu, nilai median penurunan penjualan emiten *real estate* pada kuartal I tahun ini mencapai 10%. Ini hanya terjadi pada kuartal pertama, ketika epidemi tidak tinggi, dan langkah-langkah untuk membatasi pergerakan publik belum diterapkan. Saham emiten *property* dan *real estate* juga tercatat sebagai kelompok saham yang terpukul pada tahun 2020, berdasarkan data Bursa Efek Indonesia mengalami penurunan mencapai 21,23%. Beberapa emiten properti yang secara tahunan harga sahamnya mengalami penurunan antara lain, Ciputra Development (CTRA) mengalami penurunan sebesar 5,29%, Lippo Karawaci mengalami penurunan sebesar 11,57%, Modernland Reality (MDLN) sebesar 76,17%, Pakuwon Jati (PWON) juga terkoreksi menurun sebesar 10,53% serta Summarecon Agung (SMRA) juga merosot sebesar 17,44%. Hal ini dapat diilustrasikan dalam bentuk tabel dan grafik seperti dibawah ini.

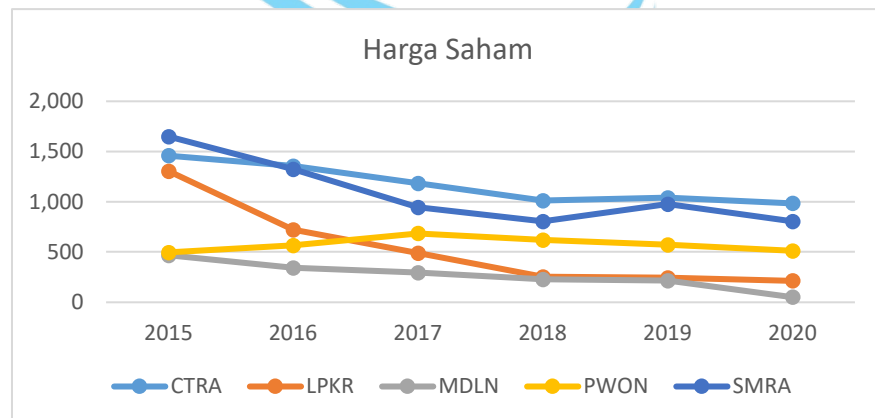
Tabel 1.1

Harga Saham Perusahaan *Property* dan *real estate* Tahun 2015-2020

Nama Perusahaan	Kode	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PT. Citra Development Tbk.	CTRA	1,460	1,355	1,185	1,010	1,040	985
PT. Lippo Karawaci Tbk.	LPKR	1,305	720	488	254	242	214
PT. Modernland Realty Tbk.	MDLN	467	342	294	226	214	51
PT. Pakuwon Jati Tbk.	PWON	496	565	685	620	570	510
PT. Summarecon Agung Tbk.	SMRA	1,650	1,325	945	805	975	805

Sumber: IDX (Diolah, 2021)

Berdasarkan tabel 1.1 harga saham perusahaan *property* dan *real estate* pada periode 2015 hingga 2020 mengalami fluktuasi. Hampir setiap tahun mengalami penurunan, tetapi berbeda dengan PT Citra Development Tbk. (CTRA) yang mengalami peningkatan harga saham sebesar 2,97% pada tahun 2019 yaitu menjadi Rp1,040 per lembar saham., kemudian PT. Pakuwon Jati Tbk. (PWON) juga mengalami peningkatan harga saham dari tahun 2016 ke 2017 yaitu dari Rp565 menjadi Rp685 per lembar saham atau sebesar 21,23%, begitupun dengan PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) yang mengalami peningkatan harga saham sebesar 21,11% pada tahun 2019 yaitu sebesar Rp975 per lembar saham. Jika di aplikasikan dalam bentuk grafik akan menjadi sebagai berikut.



Sumber: Yahoofinance (Diolah, 2021)

Gambar 1.2

Fluktuasi Harga Saham Pada Perusahaan *Property* dan *real estate* Tahun 2015-2020

Berdasarkan tabel dan gambar diatas menunjukkan bahwa harga saham pada sub sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi, dimana pada tahun 2020 hampir seluruh perusahaan dalam sub sektor ini mengalami penurunan. Hal ini dapat terjadi dikarenakan adanya krisis ekonomi di belahan dunia yang berimbas pada ekonomi Indonesia yang kurang stabil dan menjadi dampak dari terjadinya wabah virus yang masuk ke Indonesia. Naik turunnya harga saham berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Karena semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi nilai perusahaan. Untuk mengatasi masalah yang terjadi maka perlu dilakukan upaya seperti perlunya struktur modal yang baik, karena struktur modal merupakan kunci untuk meningkatkan kinerja dan produktivitas perusahaan serta menjadi faktor dalam mempengaruhi nilai perusahaan.

Struktur modal merupakan kunci utama dalam kinerja serta perbaikan produktivitas perusahaan. Teori struktur modal yang menjelaskan upaya yang harus dilakukan perusahaan dalam mengoptimalkan nilai perusahaan yaitu *financial policy* (kebijakan pendanaan perusahaan) yang digunakan dalam menentukan perpaduan atau gabungan antara utang dan modal. Manajemen perusahaan ikut turut serta dalam menentukan target struktur modal yang optimal. Pendanaan yang berasal dari penggunaan utang memiliki kelemahan serta kelebihan. Kelemahan penggunaan utang sebagai sumber pendanaan yaitu dapat menimbulkan adanya biaya keagenan dan biaya kepailitan, sedangkan kelebihan dalam penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan adalah diperolehnya pengurangan pajak karena pembayaran bunga utang (Rai Prastuti & Merta Sudiarta, 2016).

Menurut PSAK 50 (Revisi 2014), instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan nilai tambah pada aset keuangan dan liabilitas keuangan dari satu entitas atau instrumen ekuitas dari entitas lain. Nilai perusahaan dapat mencerminkan nilai aset dari instrumen keuangan yang dimiliki perusahaan dan membutuhkan pengelolaan aset yang maksimal. Memaksimalkan nilai perusahaan merupakan salah satu tujuan didirikannya perusahaan. Tujuan didirikannya perusahaan adalah untuk mensejahterakan pemilik atau pemegang saham perusahaan.

Nilai suatu perusahaan dapat mencerminkan nilai aset seperti surat berharga yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Saham merupakan salah satu

surat berharga yang dikeluarkan oleh perusahaan, dan harga saham dipengaruhi oleh keadaan perusahaan tersebut. Salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kemampuan perusahaan untuk membayar dividen. Jika dividen yang dibayarkan tinggi, maka harga saham cenderung tinggi kemudian diikuti dengan meningkatnya nilai perusahaan (Jariah, 2016).

Dalam meningkatkan kesejahteraannya, tujuan utama investor adalah memperoleh pengembalian berupa dividen dan *capital gain* (Hermuningsih, 2012:80). Di sisi lain, terdapat tujuan lain untuk mengantisipasi pertumbuhan dan perkembangan perusahaan guna menopang kelangsungan hidup perusahaan dan memberikan dividen kepada para pemegang sahamnya. Jika pendapatan dividen saat ini lebih tinggi dari nilai keuntungan modal masa depan, investor yang tidak ingin berspekulasi akan lebih memilih dividen daripada keuntungan.

Menurut (HS, 2020) PSAK 72 memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan dikarenakan dapat membuktikan tingkat nilai perusahaan, sehingga memberikan sinyal positif dan harapan bagi investor untuk pengambilan keputusan. Selain itu, PSAK 72 juga lebih memberikan transparansi informasi dalam laporan keuangan, sehingga kinerja keuangan perusahaan terlihat, dan investor akan memahami kinerja perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, dimana dapat dilihat berdasarkan aset yang dimiliki perusahaan. Ukuran suatu perusahaan diduga mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar perusahaan maka semakin banyak sumber daya keuangan yang dapat digunakan untuk mencapai tujuannya. Ukuran perusahaan yang besar juga menunjukkan bahwa perusahaan semakin berkembang, sehingga memungkinkan investor merespon positif dan meningkatkan nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu terdapat perbedaan hasil penelitian yaitu seperti penelitian yang telah dilakukan oleh Rai Prastuti & Merta Sudiarta (2016) dengan judul struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2013. Dengan hasil menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara struktur modal

dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan, namun ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ni Putu Yuni Pratiwi, Fridayana Yudiaatmaja, I Wayan Suwendra (2016) dengan judul penelitian pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, menunjukkan hasil penelitian bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut dan fenomena yang terjadi saat ini serta adanya perbedaan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu, maka peneliti mengangkat judul mengenai “Pengaruh Ukuran Perusahaan Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *real estate* Di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Masih belum konsistennya hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan
2. Fluktuasi harga saham perusahaan property dan real estate yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.
3. Adanya persaingan bisnis yang semakin ketat guna mencapai tujuan perusahaan.
4. Banyak sekali faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, penelitian ini tidak akan membahas terlalu jauh untuk menghindari meluasnya permasalahan serta agar tidak menyimpang dari tujuan yang telah direncanakan serta agar penelitian ini dapat dilakukan lebih fokus, sempurna, dan mendalam maka penulis memandang permasalahan penelitian yang diangkat perlu

dibatasi variabelnya. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Ruang lingkup hanya meliputi informasi yang berkaitan dengan pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015 - 2020.
2. Selain itu penelitian ini juga dibatasi pada pemilihan populasi dan periode penelitian. Populasi penelitian ini adalah perusahaan sektor *property*, dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020.

1.4 Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, penulis dapat merumuskan masalah utama dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020?
2. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020?
4. Apakah struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020
2. Untuk menguji pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020
3. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020
4. Untuk menguji pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2020

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil dari penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat tidak hanya untuk penulis, tetapi juga berguna untuk pihak lain. Adapun manfaat hasil penelitian yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah:

1.6.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan sebagai upaya untuk menambah pengetahuan, wawasan dan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

1.6.2 Manfaat Praktis

- a) Bagi Penulis, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan tentang pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
- b) Bagi Perusahaan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pandangan dan pengetahuan mengenai faktor – faktor yang mampu mengangkat dan meningkatkan nilai perusahaan di mata pihak

eksternal perusahaan. Hasil penelitian juga diharapkan dapat memberikan saran dan masukan kepada manajemen sebagai salah satu bahan pertimbangan di dalam merumuskan kebijakan keuangan perusahaan, khususnya terkait pengelolaan struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan.

- c) Bagi calon investor, penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan dan bahan pertimbangan analisis di dalam pembuatan keputusan investasi yang optimal dan menguntungkan. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan memberikan kandungan informasi sebagai bahan pertimbangan dalam pengelolaan portofolio dan pemilihan saham di bursa efek.
- d) Hasil analisis akan dapat membantu penelitian selanjutnya dan menjadi referensi dalam pengembangan penelitian agar hasil yang diperoleh pada penelitian selanjutnya semakin lebih baik sehingga dapat membantu dalam pengembangan ilmu ekonomi secara umum dan manajemen keuangan secara khusus.

