

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada saat ini kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi menyebabkan kegiatan perekonomian dunia mengalami perkembangan yang pesat. Pasar modal merupakan salah satu contoh kemajuan dalam ilmu pengetahuan dan teknologi yang lebih modern dibidang ekonomi. Melalui kegiatan pasar modal, perusahaan dapat memperoleh dana untuk membiayai kegiatan operasional dan perluasan perusahaan. Salah satu perusahaan yang ada dalam pasar modal ialah perusahaan properti (Rizka, 2013)

Perusahaan *go public* cenderung selalu meningkatkan nilai perusahaan untuk menarik perhatian investor (Pramana dan Mustanda, 2016). Secara normatif salah satu tujuan manajemen keuangan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan (Wiagustini, 2014:9). Harga saham suatu perusahaan dapat menggambarkan nilai suatu perusahaan, karena harga saham memiliki hubungan positif dengan nilai perusahaan.

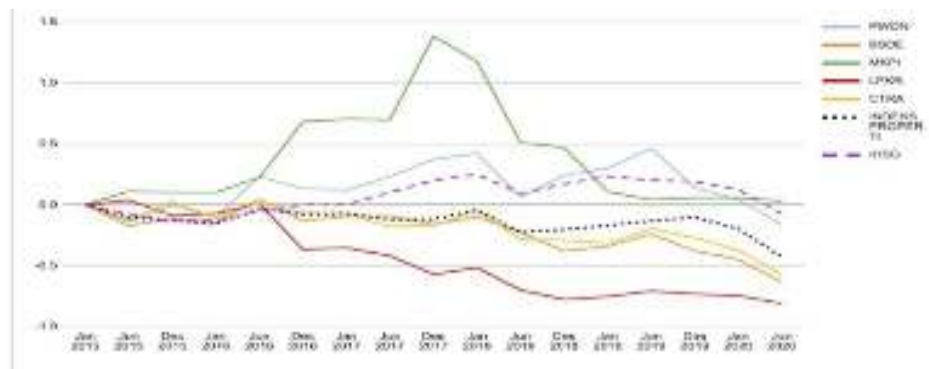
Nilai bagi para investor tercermin dari harga saham perusahaan yang juga menggambarkan nilai dari sebuah perusahaan. Nilai perusahaan adalah harga yang akan dibayarkan oleh pembeli jika suatu perusahaan akan dijual (Dewi & Candradewi, 2018). Ketika perusahaan telah memutuskan untuk menawarkan sahamnya ke publik maka nilai perusahaan diartikan sebagai pandangan seorang investor terhadap perusahaan tersebut. Investor dapat menggunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan pada periode mendatang, dimana nilai perusahaan dikaitkan dengan harga saham. Investor akan memperoleh keuntungan apabila harga saham tinggi (Suwardika & Mustanda, 2017). Nilai perusahaan dianggap penting karena nilai perusahaan mencerminkan kinerja dari perusahaan yang mampu mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan (Parta & Sedana, 2018). Nilai perusahaan yang tinggi akan meningkatkan rasa percaya seorang investor terhadap perusahaan (Suwardika & Mustanda, 2017)

Husnan (2014:7) mengartikan nilai perusahaan sebagai harga yang mampu dibayarkan oleh calon pembeli ketika perusahaan tersebut dijual.

Ketika suatu perusahaan telah terbuka atau telah menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan diartikan sebagai persepsi seorang investor terhadap perusahaan itu sendiri. Investor dapat mempergunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan pada periode mendatang, dimana nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Investor akan memperoleh keuntungan apabila harga saham perusahaan tinggi. Wijaya dan Panji (2015) menyatakan bahwa harga saham yang tinggi akan berbanding lurus dengan nilai perusahaan yang tinggi pula.

Fenomena yang terjadi terkait survey produsen sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah kinerja sektor properti di Bursa Efek Indonesia mengalami tekanan pada tahun 2016, namun membaik pada tahun 2017. Pertumbuhan properti mencapai puncaknya, dan harga properti mengalami kenaikan yang sangat tinggi pada tahun 2018-2019 (Asriman, 2019). Dalam setahun Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) bergerak cukup volatile didorong oleh kondisi pandemic covid 19 yang terjadi sejak awal tahun 2020. Pada penghujung tahun 2020, indeks harga saham gabungan ditutup negative dengan penurunan 0.95% pada level 5,979,07.

Beberapa emiten properti yang secara tahunan harga sahamnya mengalami penurunan antara lain, PT Lippo Karawaci Tbk/LPKR (11,5%), PT. Intiland Development Tbk/DILD (9,09%), PT.Agung Podomoro Land Tbk/APLN (12,77%), PT Alam Sutera Realty Tbk/ASRI (4,13%), PT Bumi Serpong Damai Tbk/BSDE (4,90%), PT Ciputra Development Tbk/CTRA (12,69%). Dari fenomena tersebut, jika hal ini terus terjadi akan membuat rantai masalah dimana perusahaan akan memberikan dividen yang semakin rendah kepada pemegang sahamnya. Para pemegang saham pasti mencari investasi yang menguntungkan, apabila dividen yang diberikan kurang memuaskan, akan membuat para pemegang saham tidak tertarik pada saham tersebut, dan berdampak dalam mengurangi harga saham perusahaan sehingga nilai perusahaan menurun.



Gambar 1.1
Indeks Penjualan Penurunan Properti 2020

Sumber : Bursa Efek Indonesia (*Industry* 2020)

Menurut dewi (2020) Jika meninjau kembali data Bursa Efek Indonesia (BEI), pada awal tahun 2020, beberapa indeks industri masih bertahan, salah satunya adalah indeks properti. Yang pertama adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Dari segi penjualan, BSDE mencatatkan pertumbuhan penjualan sebesar 14.09% dan laba komprehensif sebesar 43,35% dalam rentang 2015 hingga 2019. Sementara itu dalam periode yang sama. PT Ciputra Development Tbk (CTRA) membukukan pertumbuhan penjualan sebesar 1,25% dan laba komprehensif -26,52%. PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) juga menjadi emiten dengan performa serta kinerja penjualan mereka terlihat tumbuh 41,55% dari 2015 ke 2019, namun pertumbuhan laba LPKR justru kurang baik, tercatat bahwa di tahun 2019, LPKR justru mengalami kerugian sebesar Rp 2,27 triliun.

Berdasarkan pemaparan fenomena diatas bahwa pada dasarnya, perusahaan manufaktur di sektor properti adalah perusahaan yang dilakukan oleh perorangan ataupun perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti yang dapat dijadikan sebuah asset, baik berupa tanah, bangunan serta segala sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya sebagai satu kesatuan. Perkembangan Perusahaan Manufaktur pada Sektor Properti ini dari tahun ke tahun berfluktuatif mengikuti pertumbuhan ekonomi. Kenaikan nilai perusahaan tidak terlepas dari berbagai faktor yang berpengaruh. Faktor-faktor ini termasuk fungsi keuangan seperti *leverage*, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *leverage*. Menurut Hery (2017) mengatakan bahwa *leverage* yang digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai oleh utang. Menggambarkan bagaimana kemampuan suatu perusahaan tersebut

Menurut Gunawan (2015) ukuran perusahaan adalah gambaran tentang besar kecilnya sebuah perusahaan. Ukuran perusahaan ditunjukkan oleh total aktiva, jumlah penjualan, dan kapasitas pasar. Ukuran perusahaan yang semakin tinggi akan berkaitan erat dengan keputusan pendanaan yang akan ditetapkan oleh perusahaan guna mengoptimalkan nilai perusahaan.

Menurut Nasehah dan Widyarti (dalam Fista, 2017) pertumbuhan merupakan kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi usahanya dalam perkembangan ekonomi dan industri di dalam perekonomian dimana perusahaan tersebut beroperasi. Pertumbuhan perusahaan sangat diharapkan oleh pihak internal maupun eksternal perusahaan, karena pertumbuhan yang baik memberi tanda bagi perkembangan perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa pertumbuhan penjualan merupakan salah satu bukti bahwa suatu perusahaan benar-benar bertumbuh. Pertumbuhan penjualan digunakan oleh banyak pihak baik pemilik perusahaan, investor, kreditor, maupun pihak lain untuk melihat prospek suatu perusahaan.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba saat menjalankan operasinya. Profitabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor bahwa perusahaan berada dalam kondisi yang menguntungkan. Hal ini menjadi daya tarik investor untuk memiliki saham perusahaan. Permintaan saham yang tinggi akan membuat para investor menghargai nilai saham lebih besar dari pada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan, sehingga nilai perusahaan pun akan semakin tinggi Aljana dan Purwanto (2017). Semakin besar rasio ini dianggap semakin baik kemajuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi dan nilai perusahaan akan semakin meningkat.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan Nyoman dan Ketut (2017) menyatakan bahwa *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dimana

variabel yang memiliki hubungan positif yaitu *leverage* dan profitabilitas, sedangkan variabel pertumbuhan perusahaan mempunyai hubungan yang negatif, namun ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan tidak berpengaruh signifikan. Disamping itu, penelitian yang dilakukan oleh Indha (2020) menyatakan bahwa secara simultan *leverage*, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil pengujian secara parsial *leverage* dan pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Sedangkan profitabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Khumairoh, dkk (2016) *Leverage* secara signifikan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, Profitabilitas secara signifikan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, Ukuran perusahaan secara signifikan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, Secara simultan variabel independen dalam penelitian ini berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependennya.

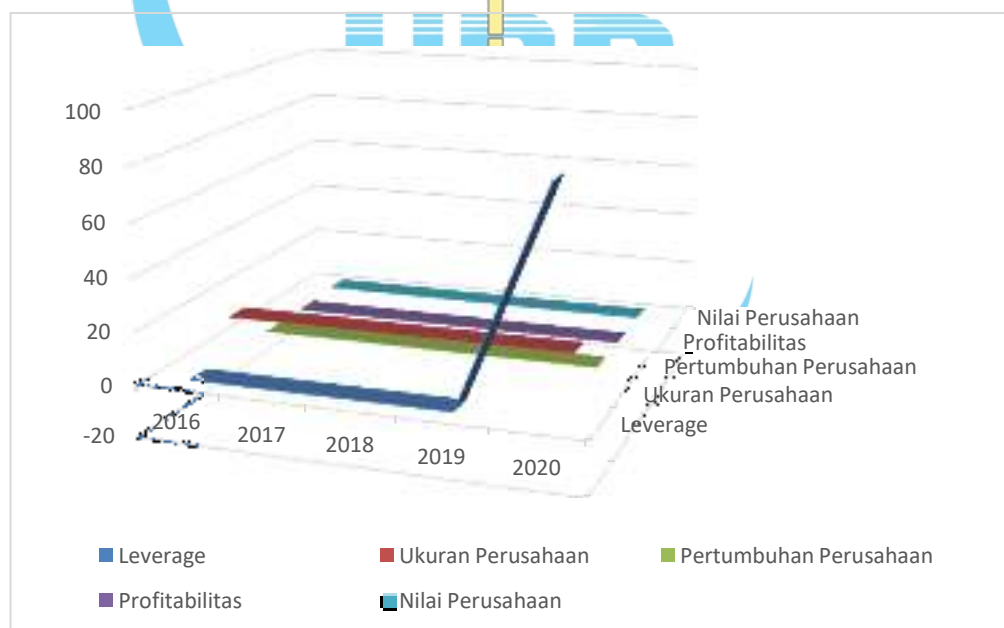
Berdasarkan data yang dihimpun oleh Asosiasi REI (*Real Estate Indonesia*), pertumbuhan bisnis properti di Indonesia masih terus mengalami peningkatan mencapai 20-30 persen. Hal ini menunjukkan bahwa perputaran bisnis di bidang properti masih belum maksimal. REI memprediksi bahwa bisnis di bidang properti akan terus mengalami peningkatan dan tidak perlu dikhawatirkan berbeda dengan sektor lain.

Menurut rahayu dan Sari (2018) nilai perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan merupakan indikator bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Harga saham yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi pula, hal ini disebabkan oleh kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan saat ini serta prospek perusahaan dimasa mendatang. Dalam penelitian ini, proksi nilai perusahaan yang digunakan yaitu *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan harga pasar dari suatu saham dengan nilai buku per lembar saham (Brigham dan Houston, 2015:152). Dengan alasan lain karena rasio PBV dapat digunakan untuk semua jenis perusahaan sebab nilai buku per lembar saham dapat menjadi ukuran yang rasional untuk menilai

perusahaan.

Perusahaan sektor properti dipilih sebagai objek penelitian karena di tahun 2016 ini merupakan tahun kebangkitan bisnis di sektor properti. Optimisme ini dimulai dengan meningkatnya penjualan properti di sejumlah wilayah di Indonesia yang merupakan titik kebangkitan sektor properti. Pada tahun 2015 bisnis sektor properti di Indonesia dinilai melemah yang dikarenakan pertumbuhan ekonomi berada dibawah perkiraan serta pergerakan mata uang rupiah dan beberapa mata uang di negara lainnya melemah secara signifikan terhadap dollar AS. (bisnis.com)

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) pada sektor properti, maka dapat ditunjukkan perhitungan data rata-rata *leverage*, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas dan nilai perusahaan selama 5 tahun. Berikut merupakan grafik dan tabel rata-rata hasil tabulasi data.



Gambar 1.2
Rata-rata Nilai perusahaan pada sektor properti tahun 2016-2020

Sumber data: Bursa Efek Indonesia Olah Penulis (2021)

Tabel 1. 1
Perhitungan *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas dan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur Sektor Properti Periode 2016-2020

Variabel	Tahun				
	2016	2017	2018	2019	2020
Leverage	0,876	0,801	0,783	0,729	83,919
Ukuran Perusahaan	15,341	15,461	15,483	15,528	15,537
Pertumbuhan Perusahaan	0,08	0,149	0,028	0,051	0,014
Profitabilitas	0,089	0,078	0,069	0,039	-0,015
Nilai Perusahaan	0,97	0,871	0,799	0,717	0,747

Sumber data : Bursa Efek Indonesia Olah Penulis

Berdasarkan data diatas diketahui pada Perusahaan Manufaktur Sektor Properti periode 2016-2020 mengalami fluktuasi dari tahun ke tahunnya. Pada penelitian ini rata-rata *leverage* tertinggi pada tahun 2020 dan pada tahun 2016-2019 berfluktuasi atau naik-turun. Rata-rata ukuran perusahaan tertinggi 2020 dan tahun 2016-2019 berfluktuasi atau naik-turun. Rata-rata pertumbuhan perusahaan tertinggi pada tahun 2017 dan pertumbuhan terendah pada tahun 2020. Rata-rata profitabilitas tertinggi pada tahun 2016 dan tahun 2017-2020 terus mengalami penurunan. Nilai perusahaan tertinggi yaitu tahun 2016 akan tetapi dari tahun 2017-2020 sektor ini mengalami penurunan yang sangat signifikan. Informasi peningkatan nilai perusahaan ini sangat dibutuhkan baik oleh investor, calon investor maupun pelakupasar sehingga perusahaan harus dapat memberikan kabar baik bagi pihak yang berkepentingan agar investor tertarik menanam modalnya sehingga hal tersebut akan menaikkan nilai perusahaan.

Pada tahun 2020 bisnis sektor properti di Indonesia dinilai melemah yang dikarenakan pertumbuhan ekonomi berada dibawah perkiraan serta pergerakan mata uang rupiah dan beberapa mata uang di negara lainnya melemah dikarenakan pandemi COVID 19. Setelah perekonomian kuartal tiga tercatat minus dibandingkan periode yang sama tahun 2019. Ini adalah resesi pertama setelah krisis moneter tahun 1998. Meskipun terdampak pandemi dan harus melakukan optimaslisasi bisnis, mengurangi pengeluaran, bisnis gedung kantor dengan *co-working space* masih mewakili

tren masa depan karena faktor fleksibilitas. (IDX.COM)

Penelitian ini penting dilakukan karena ingin mengetahui pengaruh yang terjadi antara suatu variabel dengan variabel lain dan ingin menguji kembali apakah sama dengan peneliti terdahulu tentang *leverage*, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dan alasan memilih sektor ini adalah saham sektor properti tersebut merupakan sector kebangkitan bisnis yang cukup tinggi (Nyoman dan ketut 2017). Optimisme ini dimulai dengan meningkatkan penjualan properti di sejumlah wilayah di Indonesia yang merupakan titik kebangkitan sector properti.

Alasan lain yang dapat memperkuat pemilihan Perusahaan Sektor Properti yaitu seperti diketahui bahwa harga properti di Indonesia mengalami perkembangan yang meningkat. Harga properti yang semakin meningkat setiap tahunnya akan meningkatkan peluang keuntungan bagi investor yang menginventasikan dananya dalam bisnis properti. Namun, pada kenyataan harga saham pada sektor properti cenderung berfluktuatif.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka judul yang tepat pada penelitian ini adalah **pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan (studi pada Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020)**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut :

1. Terjadinya fluktuasi profitabilitas di beberapa perusahaan sub sector *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
2. Nilai perusahaan yang merupakan gambaran dari pencapaian suatu perusahaan dapat mempengaruhi nilai pasar dari saham
3. Pada sektor properti kondisi ekonomi menjadi melemah setelah adanya pandemi covid-19
4. Adanya kesenjangan teori dengan kenyataan yang terjadi di beberapa

perusahaan sub *sector property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini agar tidak terjadi salah penafsiran untuk menegaskan ruang lingkup dan memperjelas aspek-aspek yang akan diteliti. Maka dalam penelitian ini diadakan pembatasan masalah. Penelitian ini dilakukan pembatasan dan hanya terfokus pada pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan serta profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020.

1.4 Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaruh *Leverage* terhadap nilai perusahaan sektor *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
2. Bagaimana Pengaruh ukuran terhadap nilai perusahaan sektor *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
3. Bagaimana Pengaruh Pertumbuhan terhadap nilai perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
5. Bagaimana pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
4. Untuk mengkaji dan menganalisis Pengaruh Profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
5. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1.6.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan agar dapat menambah referensi kepada peneliti selanjutnya yang memang akan mengadakan penelitian dengan topik yang sama dan juga hasil dari penelitian yang sudah dilakukan dapat berkontribusi guna perkembangan ilmu pengetahuan terutama pada fenomena yang terjadi mengenai tentang *leverage*, pengaruh ukuran, pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas

1.6.2 Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan tempat untuk mempraktekan teori yang telah diperoleh dengan masalah yang sesungguhnya, serta untuk memenuhi persyaratan akademik dalam memperoleh gelar Sarjan (S1) Program Studi Universitas

Buana Perjuangan Karawang.

- b. Bagi Investor, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi para investor atas informasi keuangan dalam melakukan pengambilan keputusan untuk berinvestasi di pasar modal, dengan tujuan dapat memperkecil risiko investor yang mungkin dapat terjadi sebagai akibat dalam pembelian saham di pasar modal.
- c. Bagi Perusahaan, penelitian ini diharapkan menjadi sumber informasi apabila perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan dan menjadi alternatif bagi perusahaan dalam mengambil keputusan investasi



