

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kondisi perekonomian saat ini telah menciptakan persaingan yang ketat antar perusahaan dalam dunia industri. Persaingan ini memungkinkan setiap perusahaan untuk meningkatkan kinerjanya untuk mencapai tujuannya. Secara umum, perusahaan memiliki dua tujuan. Tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan dan kemakmuran pemegang saham, dan tujuan jangka pendeknya adalah untuk memaksimalkan keuntungan perusahaan. Perusahaan publik menarik perhatian investor dengan meningkatkan nilai perusahaan (Dewi & Abundanti, 2019).

Salah satu sektor perusahaan yang mampu bersaing dan menunjukkan perkembangan kegiatan ekonominya adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang berperan penting dalam mendorong kemajuan ekonomi suatu negara, dan sektor ini mengirimkan sinyal bahwa perekonomian suatu negara sedang berkembang atau menurun. Sektor *property* dan *real estate* saat ini menunjukkan perkembangan yang sangat signifikan, terlihat dari banyaknya pembangunan infrastruktur seperti apartemen, perumahan dan perkantoran. Banyak investor menjadi tertarik untuk berinvestasi di sektor *property* dan *real estate* karena harga tanah yang melonjak setiap tahun menunjukkan bahwa harga saham cenderung naik, sementara persediaan tanah tetap ada, dan permintaan konsumen selalu meningkat seiring dengan jumlah penduduk setiap tahunnya (Alamsyah & Fuadati, 2021).

Terlihat pada tabel 1.1 data empiris *leverage*, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, dan profitabilitas selalu menunjukkan hasil yang berubah sesuai dengan kondisi moneter di seluruh dunia atau kemungkinan keadaan perusahaan yang sebenarnya. Berdasarkan data keuangan yang dimuat dalam situs Bursa Efek Indonesia (BEI) sehubungan dengan perkembangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* pada tahun 2016 – 2020.

Tabel 1. 1

Rata- rata *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Kepemilikan Institusional, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Pada Tahun 2016-2020

NO	Variabel	Nilai rata-rata tahun				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Leverage (X1)	131%	149%	184%	778%	231%
2	Ukuran Perusahaan (X2)	28,67	28,87	28,94	28,98	28,74
3	Kepemilikan Institusional (X3)	0,62	0,52	0,60	0,60	0,61
4	Profitabilitas (X4)	3,27	6,00	2,93	4,48	10,70
5	Nilai Perusahaan (Y)	0,88	0,70	0,77	0,69	0,65

Sumber: Data diolah, 2022

Dapat dilihat dari tabel di atas bahwa setiap tahunnya nilai *leverage*, ukuran perusahaan, kepemilikan Institusional, dan profitabilitas mengalami perubahan. Dalam hal ini selama 5 tahun yang dipilih di atas dapat kita ketahui bahwa rata-rata *leverage* mengalami kenaikan dan penurunan, terlihat pada tahun 2019 *leverage* mengalami kenaikan yang sangat tinggi mencapai 778%, tingginya *leverage* pada tahun 2019 dipengaruhi karena anjloknya realisasi investasi pada triwulan 1-2019 karena sikap *wait and see* memasuki tahun politik pemilihan presiden dan pemilihan legislatif pada 17 April 2019 dan juga karena pelaporan pajak. Tenggat waktu pelaporan surat pemberitahuan pajak (SPT) pribadi pada Maret, mempengaruhi investasi *property* dan *real estate* sehingga banyak perusahaan *property* dan *real estate* mengalami kesulitan dalam membayarkan hutangnya (Kementrian Investasi, sumber: bkpm.go.id, 2019). Tingginya rasio *leverage* setiap

tahunnya ini menunjukkan bahwa perusahaan tidak *solvable*, artinya total hutangnya lebih besar dibandingkan dengan total asetnya, karena tingkat *leverage* yang baik yaitu tidak boleh melebihi 100% berdasarkan *Debt to Equity Ratio*-nya. Begitupun ukuran perusahaan yang setiap tahunnya mengalami kenaikan dan penurunan yang diukur menggunakan logaritma natural (Ln) sebagai bentuk penyederhanaan jumlah aset yang nilainya mencapai triliunan, ukuran perusahaan yang baik yaitu yang mengalami peningkatan setiap tahunnya yang akan mempunyai kelebihan dalam sumber dana yang diperoleh untuk membiayai investasinya. Hasil dari kepemilikan institusional setiap tahunnya mengalami peningkatan dan penurunan, yang menyatakan bahwa ada masalah dalam kepemilikan institusional, karena kepemilikan institusional yang baik adalah kepemilikan institusional yang tinggi agar mampu secara optimal mengawasi kinerja manajemen. Sedangkan profitabilitas setiap tahunnya mengalami kenaikan, dimana artinya semakin tinggi profitabilitas, maka semakin efektif penggunaan aktiva dalam perusahaan. Sedangkan nilai perusahaan setiap tahunnya mengalami penurunan. Hal ini disebabkan karena adanya fluktuasi terhadap harga saham yang menunjukkan nilai rata-rata setiap tahunnya tidak konsisten.

Nilai perusahaan adalah nilai yang akan dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut akan dijual. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin penting kemakmuran pemilik perusahaan. Bagi perusahaan yang mengeluarkan saham di pasar modal, harga penawaran yang dipertukarkan dalam suatu transaksi saham merupakan indikator harga perusahaan. Ada banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan (Dewi & Abundanti, 2019).

Leverage merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. *Solvabilitas* atau *leverage* adalah ukuran seberapa baik perusahaan dibiayai melalui hutang. Perusahaan dapat menggunakan *leverage* untuk mendapatkan modal, yang dapat menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi. Adanya perlindungan pajak membuat manajemen *leverage* menjadi sangat penting karena penggunaan *leverage* yang rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan (Dewi & Abundanti, 2019).

Faktor selanjutnya untuk menilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Berdasarkan teori sinyal (*signalling theory*), yang menyatakan bahwa perusahaan

yang menghasilkan sinyal yang tidak menguntungkan cepat diserap oleh pasar, yang segera menjelaskan hal ini dengan penurunan harga saham. Akibatnya, ukuran perusahaan tidak lagi menjadi faktor bagi investor untuk mengambil keputusan investasi sehingga mengakibatkan turunnya nilai perusahaan (Tumangkeng & Mildawati, 2018). Ukuran perusahaan diduga mempengaruhi nilai perusahaan, karena ukuran atau *size* perusahaan memudahkan perusahaan untuk mengakses sumber pendanaan internal dan eksternal. Besar kecilnya suatu perusahaan dapat dilihat dari keseluruhan aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Semakin besar aset yang dimiliki suatu perusahaan maka semakin fleksibel pihak manajemen dalam mengendalikan dan menggunakan aset perusahaan tersebut, sehingga meningkatkan nilai perusahaan yang dikelolanya (Indrayani et al, 2021).

Kepemilikan institusional merupakan salah satu elemen yang mempengaruhi nilai perusahaan. Kepemilikan institusional akan bertanggung jawab atas kepemilikan di lembaga keuangan seperti organisasi moneter, lembaga asuransi, bank dan dana pensiun. Kepemilikan institusional penting dalam regulasi administratif karena kepemilikan institusional mendorong regulasi yang lebih diinginkan. Regulasi tersebut tentunya akan menjamin kesejahteraan investor, dampak kepemilikan institusional sebagai agen regulator didorong oleh minat mereka yang cukup besar di pasar modal (Tubagus & Khuzaini, 2020).

Faktor lainnya untuk menilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan salah satu kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dalam jangka waktu tertentu. Profitabilitas akan menunjukkan keselarasan pendapatan dengan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba pada berbagai tingkat operasional, sehingga rasio tersebut akan mencerminkan efektivitas dan keberhasilan manajemen secara keseluruhan. Jika perusahaan tidak dapat menghasilkan profitabilitas yang cukup, maka perusahaan tidak akan dapat mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, perusahaan harus mencari sumber pendanaan dari luar perusahaan untuk menjaga kelangsungan usahanya (Sutama & Lisa, 2018).

Tabel 1. 2
***Research Gap* Penelitian Terdahulu**

Variabel Dependen	Variabel Independen	Pengaruhnya	Penelitian Terdahulu
Nilai Perusahaan	<i>Leverage</i>	Berpengaruh	Oktaviany et al (2019), Febriyanto (2018)
		Tidak Berpengaruh	Indrayani et al (2021), Oktaviarni et al (2019)
Nilai Perusahaan	Ukuran Perusahaan	Berpengaruh	Dewi & Abundanti, (2019), Christiani & Herawaty (2019), Oktaviarni et al (2019)
		Tidak Berpengaruh	Tumangkeng & Mildawati (2018), Indrayani et al (2021)
Nilai Perusahaan	Kepemilikan Institusional	Berpengaruh	F, Sudrajat, & Moh.Ubaidillah, (2021), Purba & Effendi, (2019), Tubagus & Khuzaini, (2020)
		Tidak Berpengaruh	Dewi & Abundanti, (2019), Amaliyah & Herwiyanti, (2019)
Nilai Perusahaan	Profitabilitas	Berpengaruh	Sutama & Lisa, (2018), Wijoyo (2018)
		Tidak Berpengaruh	Yuniastri et al (2021)

Sumber: kumpulan penelitian terdahulu

Dapat dilihat pada tabel 1.2 terdapat beberapa variabel yang digunakan dalam penelitian yang menunjukkan *research gap* yang tidak konsisten. Dalam hasil penelitian yang masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda dari variabel, maka untuk mendapatkan hasil penelitian yang lebih akurat dan terbaru peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut kembali pada perusahaan sub sektor *property* dan *real*

estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan data yang sesuai dengan kondisi saat ini. Dalam penelitian ini dilakukan pengembangan baik dari variabel yang diteliti maupun perusahaan serta tahun penelitian.

Alasan penulis menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* adalah karena sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang dapat menggambarkan perekonomian suatu negara, apakah perekonomiannya baik atau tidak, tergantung dari kondisi perekonomian saat ini. Saham *property* dan *real estate* bisa menjadi salah satu investasi yang cocok karena *return* yang akan diterima investor sangat tinggi, sehingga hal ini menjadi daya tarik tersendiri bagi investor (Hasanah et al, 2022). *Property* dan *real estate* merupakan salah satu subsektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Investasi *property* dan *real estat* datang dalam berbagai bentuk, tetapi secara luas dapat dikategorikan ke dalam tiga kelompok: *residential property*, yang mencakup rumah, apartemen, dan bangunan multi-unit; *commercial propety*, yaitu properti yang dibuat untuk penggunaan komersial, seperti tempat parkir dan fasilitas penyimpanan; dan *industrial property*, yaitu properti yang dibuat untuk keperluan industri, seperti bangunan pabrik. Investasi *property* dan *real estate* dianggap sebagai salah satu bentuk investasi yang paling menjanjikan karena pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan meningkat sejalan dengan perekonomian. Pertumbuhan industri *property* dan *real estate* tentunya akan menarik investor karena biaya tanah dan bangunan semakin meningkat, ketersediaan tanah tetap, dan kebutuhan akan perumahan, perkantoran, rumah sakit, dan fasilitas lainnya meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai: “Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Kepemilikan Institusional, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2016-2020”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan, maka penulis menyebutkan beberapa identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Terjadinya perubahan nilai setiap tahunnya pada *leverage* periode 2016-2020.
2. Terjadinya perubahan nilai setiap tahunnya pada ukuran perusahaan periode 2016-2020.
3. Terjadinya perubahan nilai setiap tahunnya pada Kepemilikan Institusional periode 2016-2020.
4. Persaingan dalam dunia bisnis yang semakin ketat untuk mencapai tujuan perusahaan.
5. Adanya ketidak konsistenan dari beberapa hasil penelitian sebelumnya yaitu pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, penelitian ini tidak akan mengkaji terlalu jauh untuk menghindari meluasnya permasalahan serta agar tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan sehingga penelitian ini dapat dilakukan lebih fokus, sempurna, dan mendalam maka penulis memandang permasalahan penelitian yang diangkat perlu dibatasi variabelnya. Oleh sebab itu, penulis membatasi diri hanya berkaitan dengan:

1. Batasan terkait pemilihan variabel pada penelitian ini yaitu *leverage* yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), ukuran perusahaan yang diukur menggunakan logaritma natural ($\ln$), kepemilikan institusional yang diukur menggunakan saham institusi dibagi dengan saham beredar, profitabilitas yang diukur menggunakan *Return on Asset* (ROA), dan nilai perusahaan yang diukur menggunakan teori tobin's q.
2. Penelitian ini juga dibatasi pada pemilihan populasi. Populasi penelitian ini adalah perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Penelitian ini juga dibatasi pada waktu penelitian. Waktu penelitian ini adalah periode 2016-2020

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini:

1. Bagaimana pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2020?
2. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 - 2020?
3. Bagaimana pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 - 2020?
4. Bagaimana pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2020?
5. Bagaimana pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016-2020?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2020?
2. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 - 2020?
3. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 - 2020?

4. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2020?
5. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Kepemilikan Institusional, dan Profitabilitas secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016-2020?

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengembangan ilmu pengetahuan para pengusaha terhadap pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan subsektor *property* dan *real estate*.

2. Manfaat praktis

a. Bagi kalangan investor dan masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi para investor untuk mempertimbangkan beberapa hal seperti *leverage*, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, dan profitabilitas mampu mempengaruhi nilai perusahaan terhadap keputusan berinvestasi.

b. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada perusahaan, khususnya mengenai pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, serta profitabilitas terhadap nilai perusahaan dan menjadi bahan tambahan informasi bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan.

3. Manfaat kebijakan

Hasil penelitian ini dapat menjadi sarana pengembangan keilmuan khususnya mengenai nilai perusahaan serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan.