

BAB I

PENDAHULUAN

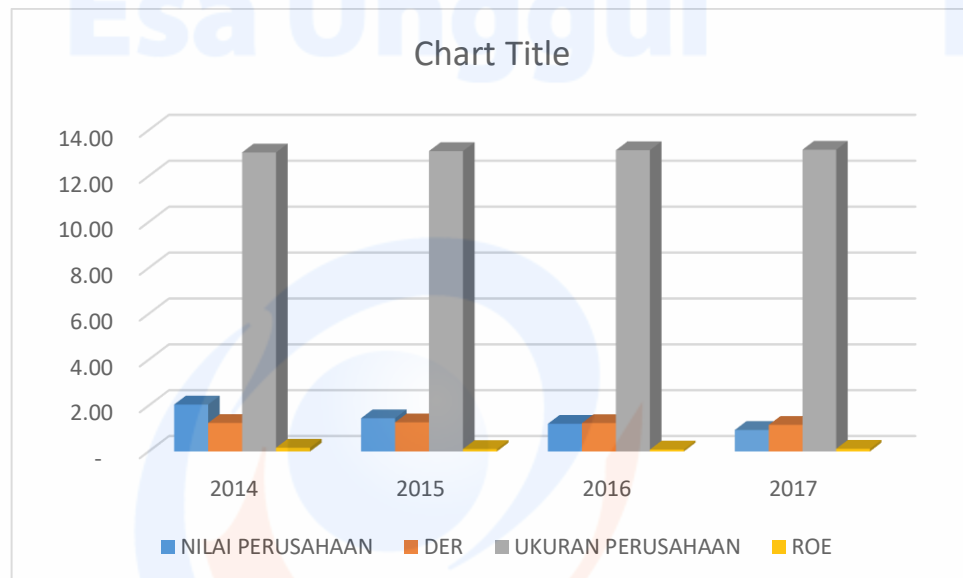
1.1 Latar Belakang Masalah

Bisnis properti dan *real estate* adalah bisnis yang memiliki persaingan yang cukup ketat dan berkembang pesat. Hal tersebut ditandai dengan semakin banyaknya pembangunan gedung-gedung perkantoran, apartemen, perumahan, dan juga pusat-pusat perbelanjaan. Selain perkembangan yang cukup pesat, bisnis properti juga merupakan usaha yang dipastikan tidak akan mati, mengingat makin besarnya angka pertumbuhan penduduk di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan tempat rekreasi. Permintaan akan tempat tinggal semakin meningkat sedangkan jumlah tanah di bumi tidak akan bertambah sehingga membuat harga tanah dan bunga kredit pada sektor properti semakin meningkat dari tahun ke tahun. Melihat hal tersebut banyak investor yang kemudian berinvestasi dalam bentuk tanah atau properti. Merespon hal tersebut harga saham emiten properti di BEI terus meroket dan semakin ketat persaingan dalam industri.^[1]

Beberapa analis global pun merekomendasikan saham-saham properti di Indonesia untuk didekap para investor. Bahkan, berdasarkan data Bloomberg, Indeks saham konstruksi, properti dan *real estate* mampu tumbuh 26 persen dalam 12 tahun terakhir, angka tersebut dua kali lipat dari IHSG. Ada beberapa alasan yang membuat saham-saham properti di Indonesia mendapat perhatian lebih dari para analis. Alasan pertama adalah Bank Indonesia memangkas suku bunga acuan pada Februari 2015 kemarin sebesar 25 basis poin menjadi 7,5 persen dari sebelumnya sebesar 7,75 persen. Pemangkasan BI *rate* tersebut merupakan pertama kalinya dalam 3 tahun terakhir. Dengan penurunan BI *rate* tersebut dipercaya bisa mendorong penurunan suku bunga kredit kepemilikan rumah (KPR). Dengan penurunan bunga tersebut masyarakat akan terdorong untuk membeli rumah-rumah sehingga mendorong pertumbuhan bisnis perusahaan properti. (Liputan6, 20 April 2015).^[2]

Perkembangan bisnis properti dan *real estate* pada saat ini dapat dilihat juga dari data penjualan, diantaranya Trans Park Cibubur (41 ha) yang berhasil membukukan penjualan tower pertama apartemennya sebanyak 896 unit langsung habis saat *launching* akhir Desember 2016. Karena itu 20 Januari dipasarkan tower kedua yang langsung terpesan 200 unit. Sampai Oktober yang terpesan di menara kedua sudah 800 unit lebih. Jadi, sampai Oktober total hampir 1.700 unit yang laku. Selain itu, ada proyek properti 57 Promenade (3,2 ha) PT Intiland Development Tbk yang langsung terpesan 94% saat melepas 302 unit apartemen tahap pertama di dua menara akhir Agustus dengan nilai *marketing sales* Rp 1,6 triliun, dari semula pengembang hanya menargetkan Rp 520 miliar. Tidak sampai satu bulan

setelah itu, semua unitnya akhir terpesan 100 persen dengan nilai penjualan Rp 1,8 triliun. Hal serupa terjadi pada CitraLand Cibubur (220 ha). Saat *launching* Mei 2017 langsung terjual 320 unit di dua klaster. Karena kesuksesan itu, September dilansir klaster baru Livistona (250 unit) berisi rumah-rumah kecil satu lantai saja (tipe 34/60 dan 36/72). Dari pemasaran tahap pertama 120 unit, terpesan 60 unit saat *launching*. Jadi, dalam 3,5 bulan perumahan baru dari Ciputra Group itu bisa menjual 380 rumah dengan nilai penjualan sekitar Rp 200 miliar. (detikFinance, 20 Desember 2017).^[3]



Sumber : Laporan Keuangan (www.idx.co.id), Data Diolah Peneliti, 2019

Gambar 1.1. Grafik Nilai Perusahaan, Debt to Equity Ratio, Ukuran Perusahaan, Return on Equity Pada Beberapa Perusahaan Properti dan Real Estate 2014-2017

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Sujoko, 2007). Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan tinggi, nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa depan. Pada grafik 1.1 memperlihatkan menurunnya rasio nilai perusahaan dari tahun 2014-2017 yakni pada nilai 2.05 hingga 0.94. Menurut kepala riset ekuator Swarna, David Sutyanto menilai sentimen pasar pada sektor properti secara valuasi cukup murah yang mengakibatkan harga saham menurun. Hal tersebut juga dinyatakan oleh analisis Binaartha Parama Sekuritas, Muhammad Nafan Aji bahwa kenaikan properti merupakan respon pasar atas sejumlah ekspansi yang tengah dilakukan dan pencapaian nilai perusahaan. (kontan.co.id, 24 Mei 2017).^[4]

Tercatat, sejak akhir Mei 2014, harga saham emiten sektor properti yang sempat melejit tinggi mulai memudar. Tren harga saham emiten properti bergerak

turun sejak Bank Indonesia (BI) mulai mengerek suku bunga acuan BI *rate*, awal Juni 2014 lalu. Indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75%. Indeks saham sektor properti bertengger di 351,89. Penurunan indeks saham sektor properti itu lebih dalam ketimbang Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Di periode sama, IHSG tercatat turun 13,22%. Namun, secara *year to date*, rata-rata saham emiten properti masih memberi gain 7,76%. Hanya, ada sejumlah saham emiten properti yang *return*-nya minus secara *year to date*. (kontan.co.id, 20 November 2014).^[51]

Terdapat banyak faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan yaitu struktur utang atau *leverage*. Struktur utang atau *leverage* merupakan gambaran dari jumlah besar atau kecilnya pemakaian utang oleh suatu perusahaan yang digunakan untuk membiayai aktivitas operasionalnya. Adapun rasio hutang dalam penelitian ini diprosikan menjadi *debt to equity ratio* (DER). Pada grafik 1.1 dapat dilihat nilai DER yang meningkat pada tahun 2014-2017 yang mengakibatkan penurunan nilai perusahaan. Hal ini bertolak belakang dengan *Trade off theory* yang menjelaskan bahwa jika posisi struktur modal berada di bawah titik optimal maka setiap penambahan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Perusahaan besar memiliki kontrol yang lebih baik (*greater control*) terhadap kondisi pasar, sehingga mereka mampu menghadapi persaingan ekonomi, yang membuat mereka menjadi kurang rentan terhadap fluktuasi ekonomi. Pada grafik 1.1 dapat dilihat nilai ukuran perusahaan pada tahun 2014-2017 yang diukur menggunakan logaritma natural (Ln) total aset menunjukkan rata-rata ukuran perusahaan mengalami kenaikan. Hal ini terjadi karena perusahaan properti dan *real estate* mengalami peningkatan total aset selama tahun 2014-2017 namun tidak diikuti dengan kenaikan pada nilai perusahaan. Hal ini karena besarnya total aktiva sebagai ukuran perusahaan belum memberikan keyakinan kepada investor tentang kemampuan perusahaan dalam mengelola aset yang ada, sehingga ukuran perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan.

Return on equity (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas pemegang saham. ROE merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur profitabilitas dari ekuitas. Semakin besar hasil ROE maka kinerja perusahaan semakin baik. Pada grafik 1.1 dapat dilihat bahwa profitabilitas yang diukur dengan *Return on Equity* (ROE) mengalami penurunan. Tahun 2014-2016 mengalami penurunan yang signifikan yakni pada nilai 0.16 menjadi 0.8 diikuti dengan penurunan yang terjadi pada nilai perusahaan yakni pada nilai 2.05 menjadi 1.21.

Hal ini menunjukkan bahwa ROE mempunyai pengaruh terhadap baik atau buruk suatu nilai perusahaan.

ROE menunjukkan keuntungan yang akan dinikmati oleh pemilik saham. Hal ini ditangkap oleh investor sebagai sinyal positif dari perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor serta akan mempermudah manajemen perusahaan untuk menarik modal dalam bentuk saham. Apabila terdapat kenaikan permintaan saham suatu perusahaan, maka akan menaikkan harga saham di pasar modal. Semakin meningkatnya permintaan harga saham maka berpengaruh juga kepada peningkatan nilai perusahaan.

Menurut Marizza Ifka (2017), menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan bahwa posisi struktur modal berada di bawah titik optimal maka setiap penambahan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan dan sebaliknya, jika target struktur modal sudah tercapai maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Sedangkan menurut hasil penelitian Nuraeni (2016), menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hal ini karena seberapapun banyaknya penggunaan hutang tidak akan berpengaruh terhadap harga saham dan nilai perusahaan karena penggunaan hutang akan menyebabkan biaya ekuitas biasa naik dengan tingkat yang sama. Dengan semakin tinggi hutang yang dipakai oleh perusahaan untuk membiayai operasional perusahaan maka akan menurunkan nilai PBV karena dengan tingkat hutang yang tinggi maka beban yang ditanggung perusahaan juga besar.^[6]

Menurut Yustitiani Yohana (2013), menyatakan bahwa Ukuran Perusahaan (*Firm Size*) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan meningkatnya ukuran perusahaan akan mempengaruhi *earning* perusahaan dan *earning* perusahaan yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang bagus dimasa yang akan datang, prospek bagus tersebut akan direspon positif oleh investor, respon positif oleh investor tersebut akan meningkatkan harga saham untuk selanjutnya akan meningkatkan nilai perusahaan.^[7] Sedangkan menurut hasil penelitian Haryadi Entis (2016), menyatakan bahwa Ukuran Perusahaan (*Firm Size*) berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hal ini karena besarnya total aktiva sebagai ukuran perusahaan belum memberikan keyakinan kepada investor tentang kemampuan perusahaan dalam mengelola aset yang ada, sehingga ukuran perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan.^[8]

Menurut Rahmasari Ananda (2017), menyatakan bahwa *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan di masa mendatang. Semakin tinggi atau rendah Profitabilitas perusahaan akan mempengaruhi harga saham yang diperoleh perusahaan.^[9] Sedangkan menurut Istikhanah (2015), menyatakan bahwa *Return on Equity* (ROE) berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan bahwa dalam

berinvestasi tidak hanya melihat tingkat pengembalian yang tinggi melainkan investor juga melihat kondisi lingkungan investasi. Apabila tingkat pengembalian tinggi, tetapi iklim investasi tidak baik maka investor akan mempertimbangkan suatu investasi.^[10]

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat disimpulkan bahwa para investor dan calon investor belum sepenuhnya memperoleh informasi yang relevan mengenai nilai perusahaan yang ada di bursa efek. Terdapat fenomena mengenai hasil penelitian yang berbeda-beda (*Research Gap*) dari beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berdasarkan hal tersebut peneliti kembali meneliti tentang variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Adapun alasan yang memotivasi peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini adalah untuk menguji kembali pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Alasan memilih perusahaan Properti dan *Real Estate* karena bisnis properti dan *real estate* adalah bisnis yang sedang berkembang pesat. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya pembangunan gedung perkantoran, apartemen, perumahan dan juga pusat perbelanjaan sehingga itu semua menjadi peluang bagi investor untuk menanamkan modalnya ke dalam perusahaan sektor properti dan *real estate*.

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, masalah-masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Kurangnya informasi yang diterima oleh investor untuk membantu dalam pengambilan keputusan berinvestasi di pasar bursa.
2. Ketidakpastian kondisi perekonomian yang terjadi didalam sektor properti dan *real estate* di Indonesia dapat menyulitkan investor dalam menentukan keputusan investasi.
3. Masih banyaknya hasil penelitian terdahulu tentang pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan yang belum konsisten terlihat dari perbedaan hasil penelitian satu dengan hasil penelitian lainnya

1.3 Pembatasan Masalah

Dari permasalahan-permasalahan yang teridentifikasi, maka peneliti membatasi masalah dalam pembuatan skripsi ini, diantaranya :

1. Penelitian dilakukan hanya melihat faktor *Leverage* yang diukur dengan DER (*Debt to Equity Ratio*), Ukuran perusahaan (*Firm Size*) dan Profitabilitas yang diukur dengan ROE (*Return on Equity Ratio*) yang digunakan sebagai variabel independen.
2. Nilai perusahaan yang diukur dengan PBV (*Price to Book Value*) sebagai variabel dependen.
3. Objek penelitian ini adalah perusahaan Properti dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
4. Tahun penelitian pada periode tahun 2014-2017 yang tercatat secara berturut-turut selama periode tersebut.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka peneliti merumuskan masalah peneliti yang akan dikaji yaitu :

1. Apakah *leverage*, ukuran perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?
2. Apakah *leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?
4. Apakah profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Dari permasalahan yang dirumuskan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai peneliti dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa *leverage*, ukuran perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.
2. Untuk menganalisa *leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.

3. Untuk menganalisa ukuran perusahaan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.
4. Untuk menganalisa profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2017.

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini :

1. Bagi Perusahaan
Sebagai bahan pertimbangan dan acuan bagi perusahaan dalam mempraktikkan variabel-variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan serta sebagai bahan pertimbangan mengevaluasi kinerja manajemen dimasa yang akan datang.
2. Bagi Investor
Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan dan acuan pada saat melakukan investasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia.
3. Manfaat Teoritis
Manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan, serta sebagai referensi bagi penelitian-penelitian yang serupa di masa yang akan datang.
4. Bagi Peneliti
Dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
5. Bagi Akademis
Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah referensi informasi.