

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Pertumbuhan dan pembangunan ekonomi di suatu negara khususnya Indonesia dapat dipengaruhi oleh beberapa hal, antara lainnya dengan melakukan peran strategis berupa pembentukan modal. Melakukan kegiatan berinvestasi merupakan salah satu wujud dalam pembentukan modal. Sebagai negara berkembang khususnya Indonesia, pasar modal merupakan alat yang tepat untuk meningkatkan kesejahteraan nasional. Menurut Rahmah (2019, hlm. 1), pasar modal merupakan sarana untuk bertemunya pihak yang membutuhkan modal jangka pendek ataupun jangka panjang dengan pihak yang mempunyai kelebihan kapasitas modal (investor). Menurut Hartono (2015, hlm. 29), dengan adanya pasar modal, dana yang telah dipinjamkan kepada peminjam akan teralokasikan menjadi lebih produktif. Sehingga menjadikan pemberi pinjaman maupun peminjam akan jauh lebih diuntungkan dibandingkan jika tidak terdapatnya pasar.

Bursa Efek Indonesia atau BEI merupakan sebuah pasar yang dibentuk oleh lembaga pemerintahan untuk mewadahi para investor melakukan kegiatan transaksi jual beli sekuritas. Terdapat berbagai jenis instrumen investasi antara lainnya saham, emas, obligasi, reksadana, waran dan lain-lain. Akan tetapi khususnya di Indonesia jenis investasi yang paling dominan diketahui atau yang paling banyak dikenal dan diminati oleh masyarakat adalah saham. Menurut Hartono (2015, hlm. 29), saham merupakan sebuah bukti yang dimiliki oleh para investor atas kepemilikan sebagian dari perusahaan.

Dikarenakan pada era globalisasi ini kegiatan investasi sudah semakin dikenal dan dilakukan oleh banyak orang, hal tersebut menjadikan persaingan dalam dunia usaha di Indonesia semakin berkembang dan dibuktikan dengan adanya peningkatan jumlah perusahaan di Indonesia, dengan begitu perusahaan-perusahaan lama akan terdorong untuk melakukan berbagai strategi agar dapat memberikan pencapaian yang lebih baik melebihi perusahaan pesaing lama ataupun perusahaan pesaing baru. Begitu pula dengan perusahaan baru, mereka tentunya tidak ingin kalah saing dengan perusahaan-perusahaan lama, tentunya perusahaan

baru juga akan melakukan berbagai strategi agar memberikan performa yang terbaik sehingga memberikan sebuah sinyal positif khususnya kepada para investor.

Tentunya perusahaan-perusahaan tersebut akan melakukan berbagai macam perencanaan tujuan dan berbagai cara untuk menghadapi persaingan. Dalam kegiatan operasional perusahaan biasanya mempunyai dua tujuan antara lainnya jangka pendek yaitu mencapai keuntungan semaksimal mungkin disetiap periode dengan secara efektif menggunakan sumber daya yang ada. Dan jangka panjang yaitu menjaga kelangsungan perusahaan serta meningkatkan kemakmuran pemegang saham (Rajagukguk et al., 2019). Terdapat sebuah cara untuk dapat mengukur kemakmuran orang-orang yang memiliki perusahaan antara lainnya melewati nilai perusahaan.

Dari nilai yang dihasilkan, seorang investor dapat mengetahui serta melihat tingkat berhasil atau tidaknya suatu perusahaan dalam menjalankan bisnis serta kebijakan yang diterapkan pada perusahaan. Selain itu para investor maupun manajemen perusahaan juga dapat meramalkan perkembangan yang mungkin terjadi saat beberapa periode kedepan, misalnya seperti apakah memiliki prospek yang baik bagi perusahaan itu sendiri ataupun untuk para pemegang sahamnya. Menurut Pratiwi & Wiksuana (2020) jika perusahaan memiliki saham dengan harga yang terus memiliki progres peningkatan maka nilai perusahaannya juga akan mengalami progres yang sebanding atau peningkatan begitupun sebaliknya, dan nilai perusahaan yang tinggi tentunya memperoleh tanda baik bagi para pemegang saham atau investor untuk menetapkan investasi sebab hal tersebut mengindikasikan bahwa pemilik perusahaan akan ditingkatkan kemakmurannya oleh perusahaan.

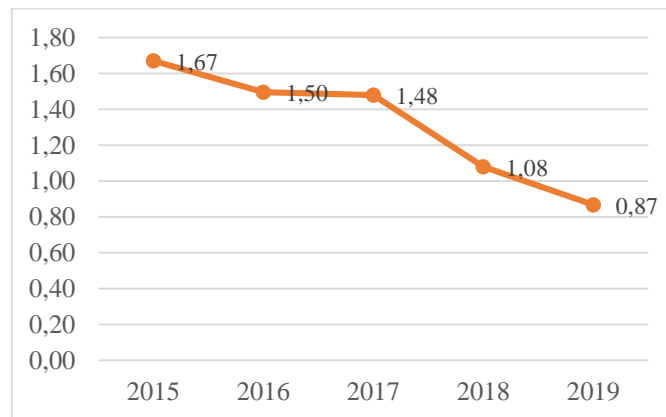
Harga saham seringkali mengalami fluktuasi, dan dapat berlangsung karena beberapa alasan, sebab itu segala faktornya sangat perlu di perhatikan terutama yang dapat mempengaruhinya sehingga bisa dengan cepat mengatasi masalah-masalah yang akan terjadi ataupun masalah yang sedang terjadi. Kondisi ekonomi yang sedang terjadi disuatu negara seperti inflasi atau adanya perubahan pada nilai tukar merupakan salah satu contoh faktor eksternal yang dapat berimbas pada nilai perusahaan. Sedangkan kebijakan utang, profitabilitas, ukuran perusahaan dan lain-lain merupakan faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Menurut Saragih (2018), kebijakan utang merupakan langkah yang ditetapkan manajemen dalam membiayai perusahaan dengan utang. Utang yang semakin tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan asalkan laba atau keuntungan perusahaan tersebut selalu mengalami peningkatan. Akan tetapi jika kebijakan utang yang dikeluarkan terlalu tinggi maka bisa saja akan memberikan dampak yang negatif untuk perusahaan. Kemudian faktor yang kedua yaitu Profitabilitas merupakan sebuah strategi yang diberlakukan oleh suatu perusahaan melalui berbagai keputusan dalam menghasilkan laba atau penghasilan bersih (Yulianto & Widayari, 2020). Kemudian faktor selanjutnya yaitu ukuran perusahaan yang merupakan suatu perbandingan mengenai seberapa besarnya suatu perusahaan yang total aktivasinya dari masing-masing perusahaan dijadikan sebagai bahan pengukuran (Hery, 2017 hlm. 11).

Fluktuasi nilai perusahaan atau harga saham sering kali dihadapi oleh banyak perusahaan, dalam Bursa Efek Indonesia perusahaan-perusahaan tersebut terjadi pengklasifikasian bagian sektor antara lain sektor pertanian, pertambangan, industri dasar dan kimia, aneka industri, industri barang konsumsi, infrastruktur, keuangan, perdagangan dan sektor *property* dan *real estate*. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate*. Pada dasarnya perkembangan disubsektor ini seringkali menjadi sebuah daya tarik maupun minat bagi seorang investor untuk berinvestasi dikarenakan sifatnya yang cukup menjanjikan, berjangka panjang dan pertumbuhannya yang cukup pesat sehingga permintaan akan terus bertambah banyak seiring dengan semakin bertambahnya penduduk maupun kebutuhan manusia yang tinggi.

Akan tetapi belakangan ini subsektor *property* dan *real estate* mengalami sebuah penurunan performa nilai perusahaan dan kinerja perusahaan. Penurunan tersebut sudah terjadi selama 3 tahun terakhir, sedangkan harapan tahun 2017 sebagai tahun dimana subsektor ini akan pulih masih belum cukup terbukti dan hal tersebut antara lainnya disebabkan oleh harga *property* yang peningkatannya sangat terbatas (Caesario, 2018) dan tepatnya pada tahun 2015 hal tersebut terjadi salah satunya disebabkan oleh tingkat inflasi di Indonesia yang tinggi serta adanya kenaikan suku bunga. Dari perihal tersebut membuktikan bahwa terdapat fenomena yang terjadi subsektor *property* dan *real estate* dari tahun ke tahun, dimana pada

tahun 2015-2019 subsektor ini mengalami fluktuasi indeks saham. Dan berikut ini disajikan data mengenai penurunan nilai perusahaan yang mengenakan *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

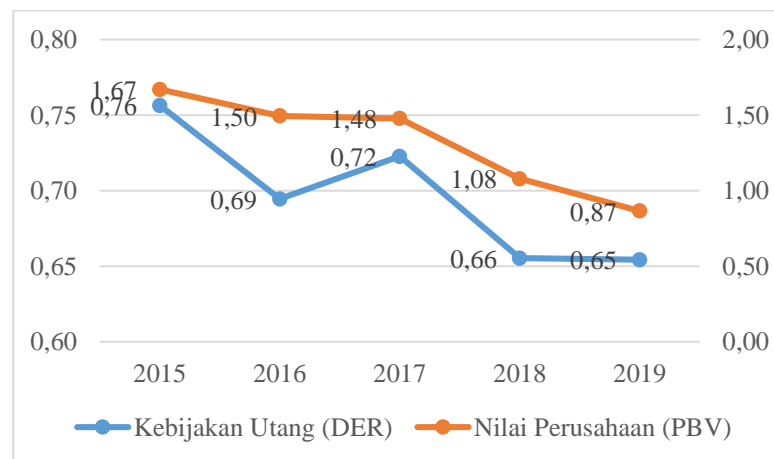


Sumber : www.idx.id (Data diolah)

Gambar 1. Rata-Rata Harga Saham Subsektor *Property* dan *Real Estate*

Berdasarkan grafik diatas merupakan rata-rata harga saham yang tercermin dalam Price Book Value (PBV) dari perusahaan subsektor *property* dan *real estate* selama periode 5 tahun ke belakang. Dalam data tersebut terlihat bahwa pada tahun 2015-2019 perusahaan pada subsektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan harga saham atau nilai perusahaan. Dapat dilihat 2016 perusahaan yang mengalami penurunan nilai perusahaan sebesar 74% atau sebanyak 32 perusahaan. Kemudian ditahun 2017 penurunan nilai perusahaan turun menjadi sebesar 63% atau sebanyak 27 perusahaan. Lalu saat 2018 yang mengalami penurunan nilai perusahaan naik menjadi 77% atau sebanyak 33 perusahaan dan pada tahun 2019 perusahaan yang mengalami penurunan nilai tersebut turun menjadi 67% atau sebanyak 29 perusahaan. Setiap tahunnya jumlah perusahaan yang mengalami fenomena penurunan nilai perusahaan melebihi 50% dari jumlah perusahaan pada subsektor *property* dan *real estate*. hal tersebut mengindikasikan bahwa adanya permasalahan yang terjadi pada subsektor *property* dan *real estate*. Akan tetapi tentunya nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh faktor lainnya, Berikut ini disajikan data kebijakan utang yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER),

profitabilitas yang diukur menggunakan *Return On Asset* (ROA), ukuran perusahaan yang diukur menggunakan *SIZE* dan nilai perusahaan yang diukur dengan menggunakan *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* dari tahun 2015-2019.

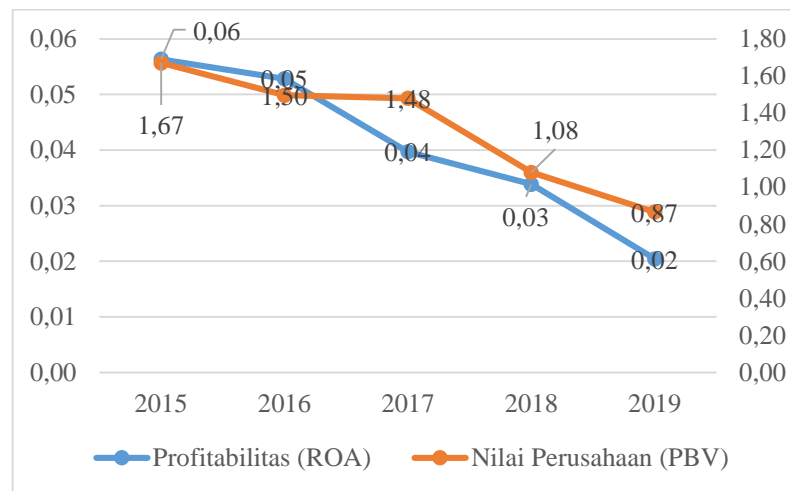


Sumber : www.idx.com (data diolah)

Gambar 2. Data Perbandingan Antara Kebijakan Utang (*DER*) dengan Nilai Perusahaan (*PBV*) Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2015-2019

Pada gambar 2. Dari perbandingan tersebut dapat menunjukkan adanya fluktuasi antara kebijakan utang dengan nilai perusahaan dari setiap tahunnya. Pada tahun 2016 rata-rata kebijakan utang dengan nilai perusahaan mengalami pergerakan yang searah, dengan terdapat 47% atau sebanyak 20 perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Kemudian pada tahun 2017 kebijakan utang dengan nilai perusahaan mengalami pergerakan yang berlawanan dengan dengan nilai perusahaan, namun masih terdapat 56% atau sebanyak 24 perusahaan yang mengalami pergerakan yang searah antara kebijakan utang dengan nilai perusahaan. dan pada tahun 2018 terjadi penurunan rata-rata kebijakan utang yang diiringi dengan penurunan nilai perusahaan dan terdapat 47% atau 20 perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Sedangkan pada tahun 2019 terdapat 47% atau sebanyak 20 perusahaan yang mengalami pergerakan searah antara kebijakan utang dengan nilai perusahaan. Akan tetapi fenomena tersebut tidak sesuai pada teori yang menyatakan bahwa tingkat utang atau *leverage* yang besar akan menjadikan

para investor untuk lebih waspada dalam memutuskan investasinya sehingga dapat mengurangi nilai perusahaan (Hery, 2017 hlm. 4). Fenomena diatas didukung oleh Palupi & Hendiarto (2018), Hidayat et al. (2019) dan Oktaviani & Desmintari (2016) akan tetapi berbeda dengan penelitian Diyani & Rahayu (2019), Hertina et al. (2019) dan Putri & Rachmawati (2017).

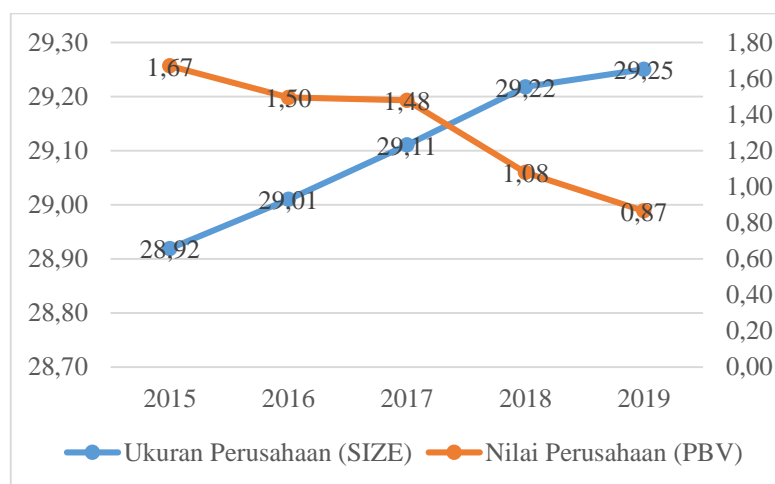


Sumber : www.idx.com (data diolah)

Gambar 3. Data Perbandingan Antara Profitabilitas (ROA) dengan Nilai Perusahaan (PBV) Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2015-2019

Kemudian pada gambar 3. Dari perbandingan tersebut dapat menunjukkan adanya fluktuasi dominan penurunan pada profitabilitas dan nilai perusahaan dari tahun ke tahun. Pada 2016 rata-rata profitabilitas dengan nilai perusahaan mengalami pergerakan yang berlawanan dan terdapat 47% atau sebanyak 20 perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Kemudian pada tahun 2017 rata-rata profitabilitas dengan nilai perusahaan kembali mengalami pergerakan yang berlawanan dan terdapat 47% atau sebanyak 20 perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Lalu pada tahun 2018 dan 2019 terjadi penurunan profitabilitas yang diiringi dengan penurunan nilai perusahaan, akan tetapi masih terdapat 40% atau 17 perusahaan ditahun 2018 dan 40% atau sebanyak 17 perusahaan yang mengalami pergerakan berlawanan antara profitabilitas dengan nilai perusahaan. Akan tetapi fenomena tersebut tidak selaras pada teori yang mengatakan bahwa jika menerima keuntungan yang semakin banyak, dengan artian mengalami

peningkatan pada profitnya sehingga nilai dari perusahaan pun tentunya menjadi semakin sebab apabila perusahaan berhasil menghasilkan pertumbuhan keuntungan menjadi semakin banyak maka tingkat *return* sahamnya juga akan tinggi dan hal tersebut akan menjadikan para investor tertarik sehingga memutuskan membeli saham perusahaan (Hery, 2017 hlm. 3). Fenomena yang terjadi diatas didukung oleh Ardila (2017), Thaib & Dewantoro (2017) dan Palupi & Hendiarto (2018) akan tetapi berbeda dengan penelitian Tauke et al. (2017), Widayanti & Yadaya (2020) dan Markonah et al. (2020).



Sumber : www.idx.com (data diolah)

Gambar 4. Data Perbandingan antara Ukuran Perusahaan (*SIZE*) dengan Nilai Perusahaan (PBV) Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2015-2019

Selanjutnya pada gambar 4. Dari perbandingan tersebut dapat menunjukkan adanya peningkatan pada ukuran perusahaan dan penurunan pada nilai perusahaan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2016 rata-rata ukuran perusahaan dengan nilai perusahaan mengalami pergerakan yang berlawanan dan terdapat 67% atau sebanyak 29 perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Kemudian pada tahun 2017 juga mengalami pergerakan yang berlawanan dan terdapat 60% atau 26 perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Lalu pada tahun 2018 dan 2019 rata-rata ukuran perusahaan juga mengalami pergerakan yang berlawanan dengan nilai perusahaan dengan sebanyak 65% atau 28 perusahaan di tahun 2018 dan 65% atau 28 perusahaan yang mengalami fenomena tersebut. Akan tetapi fenomena

tersebut tidak selaras pada teori yang mempresentasikan bahwa apabila semakin besarnya ukuran dari sebuah perusahaan maka nilai perusahaan tentunya akan mengalami peningkatan sebab biasanya seorang investor mempunyai perhatian lebih terhadap perusahaan yang besar karena mereka beranggapan bahwa perusahaan tersebut akan jauh lebih mudah dalam hal memperoleh sumber serta segala mendanaan lebih stabil (Hery, 2017 hlm. 3). Fenomena yang terjadi diatas didukung oleh Pamungkas et al. (2020) dan Suwardika & Mustanda (2017), akan tetapi berbeda dengan penelitian Novari & Lestari (2016), Pratiwi & Wiksuana (2020) dan Hirdinis (2019).

Berdasarkan penjelasan diatas membuat penulis tertarik untuk meneliti kembali khususnya perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk rentan waktu 2015-2019. Penelitian ini ditujukan untuk pengembangan akan adanya faktor yang memberikan pengaruh pada nilai perusahaan. Faktor-faktor yang dimaksud diantaranya kebijakan utang, profitabilitas dan ukuran perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode pengamatan 2015-2019.

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

- a. Apakah kebijakan utang berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
- b. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
- c. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan utama dalam penelitian ini adalah untuk mencari informasi maupun faktor-faktor yang memiliki kaitan dengan nilai perusahaan. Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan utang terhadap nilai perusahaan.
- b. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
- c. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

I.4 Manfaat Penelitian

Berlandaskan tujuan penelitian yang telah diuraikan diatas, maka penelitian ini diharapkan dapat membawa manfaat bagi seluruh pihak yang berkepentingan. Adapun manfaatnya antara lain :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Bagi peneliti selanjutnya, sebagai sumber informasi guna meningkatkan pengetahuan mengenai pengaruh kebijakan utang, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
- 2) Bagi pembaca, sebagai wadah penambah wawasan dan bahan bacaan seputar nilai perusahaan di Indonesia khususnya pada subsektor *property* dan *real estate*.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi manajemen perusahaan, sebagai sarana pertimbangan dalam melakukan kebijakan utang maupun penyusunan strategi-strategi agar mampu untuk memaksimalkan segala sesuatu yang berkaitan dengan nilai perusahaan.
- 2) Bagi investor, sebagai sumber informasi tambahan dan bahan pertimbangan investor dalam melakukan penilaian kinerja perusahaan sebelum melakukan investasi khususnya pada subsektor *property* dan *real estate*.