

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

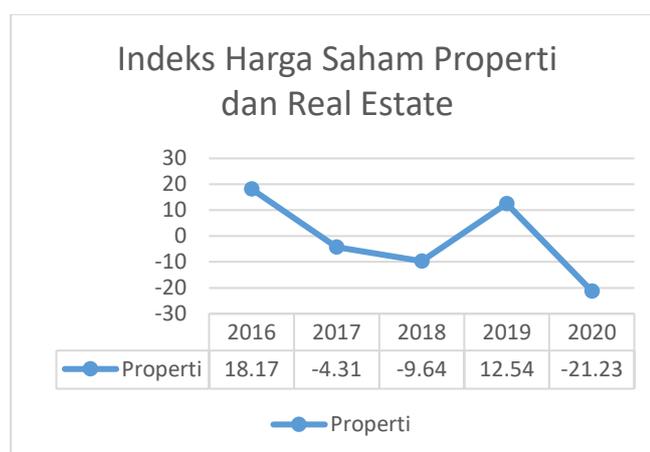
Perkembangan bisnis mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dengan kondisi perekonomian yang semakin membaik. Munculnya banyak perusahaan merupakan salah satu dampak dari kemajuan teknologi dan globalisasi yang menimbulkan tingkat persaingan yang ketat dalam ruang lingkup kegiatan bisnis. Dengan adanya kesempatan perusahaan untuk memasuki lingkungan bisnis yang luas, para pelaku bisnis dituntut untuk mengembangkan strategi dalam memenangkan persaingan dengan begitu kesejahteraan pemegang saham dapat tercapai sesuai dengan tujuan perusahaan (Dhani & Utama, 2017). Untuk mencapai tujuan perusahaan, tugas manajemen perusahaan adalah memaksimalkan nilai emiten agar menjaga keberlangsungan hidup perusahaan. Hal penting yang perlu diperhatikan *shareholder* dalam melakukan pemodal di pasar bursa yaitu memperhatikan nilai perusahaan karena hal tersebut akan mencerminkan kemakmuran pemegang saham dari perusahaan tersebut (Siregar, Dalimunthe, & Trijunianto, 2019).

Sektor industri yang akan dibahas dalam riset ini adalah sektor properti dan *real estate* dimana kinerja emiten properti sangat sulit ditebak dan bergantung pada kondisi ekonomi. Salah satu penyebab investor melakukan penanaman modal pada sektor properti untuk jangka panjang, berkembang pesat dan cukup menjanjikan karena semakin banyaknya jumlah penduduk sehingga kebutuhan manusia akan produk properti dari perusahaan pada sektor ini juga semakin tinggi. Perusahaan properti akan mengalami peningkatan bahkan *over supplied* apabila pertumbuhan kondisi ekonomi suatu negara meningkat dan perusahaan akan mengalami penurunan drastis serta memiliki risiko yang tinggi ketika pertumbuhan ekonomi suatu negara lesu atau tidak baik karena sumber dana yang diperoleh berasal dari pendanaan eksternal (Pratiwi & Wiksuana, 2020). Ketika perusahaan mengalami kesulitan keuangan akan sulit untuk membayar hutang dengan tepat waktu karena perusahaan properti memiliki aset tetap berupa tanah dan bangunan tetapi aset tetap tersebut akan cenderung sulit untuk likuid masuk ke dalam kas perusahaan.

Tabel 1. Data Kinerja Indeks Saham Sektoral Tahun 2016-2020

No.	Sektor	Data Kinerja Indeks Sektor (%)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Pertanian	5.47	-13.3	-3,21	-2,55	-1,74
2.	Pertambangan	1.31	15.11	11,45	-12,83	23,69
3.	Industri Dasar dan Kimia	7.57	28.06	24,01	14,44	-5,84
4.	Aneka Industri	8.43	0.77	0,96	-12,23	-11,67
5.	Industri Barang Konsumsi	31.96	23.11	-10,21	-20,11	-10,74
6.	Infrastruktur dan Transportasi	15.90	12.14	-10,09	6,88	-12,00
7.	Keuangan	29.64	40.52	3,05	15,22	-1,59
8.	Perdagangan, Jasa dan Investasi	70.73	7.08	-14.94	-1.79	-0,45
9.	Properti dan Real Estate	18.17	-4.31	-9,64	12,54	-21.23

Sumber: www.idx.co.id (2021)



Sumber: www.idx.co.id (2021)

Gambar 1. Grafik Kinerja Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate*

Dari gambar 1 bahwa sektor properti mengalami fluktuasi indeks harga saham tahun 2016-2020 dimana cenderung mengalami penurunan signifikan. Pada tahun 2016 indeks harga saham properti dan *real estate* sebesar 18.17% kemudian turun pada tahun 2017 sebesar -4.31% dan pada tahun 2018 mengalami penurunan menjadi -9.64%. Pada tahun 2019 indeks harga saham mengalami kenaikan sebesar 22.18% sehingga indeks saham pada sektor properti menjadi 12.54%. Namun sektor properti dan *real estate* menempati peringkat terendah pada tahun 2020

dalam kinerja indeks seluruh sektor yaitu sebesar -21.23%. Jika dilihat berdasarkan tabel 1, indeks harga saham sektor ini mengalami penurunan terbesar diantara semua sektor yaitu sebesar -33.77%. Hal ini disebabkan karena adanya pandemi *covid-19* serta kebijakan yang dikeluarkan pemerintah untuk menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sehingga harga saham-saham di perusahaan sektor properti mengalami penurunan (Putra, 2020).

Harga saham yang terkoreksi dimana perusahaan yang terdaftar dalam sektor ini merupakan perusahaan pengembang pusat perbelanjaan alias mall karena pemberlakuan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sehingga mall tidak bisa beroperasi dan pemasukan perusahaan berkurang drastis. Selain itu, perusahaan yang terdaftar dalam sektor ini merupakan pengembang (developer) perumahan atau apartemen yang terkena dampak dari *covid-19* karena rumah merupakan *big ticket items* (Rahmawati, 2021). *Big ticket items* (BTI) merupakan item yang jumlah nominal atau harga yang cukup tinggi seperti rumah atau mobil. Penerapan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) tersebut mengakibatkan terjadinya penurunan daya beli masyarakat sehingga tingkat penjualan perusahaan-perusahaan pada sektor properti mengalami kesulitan dalam menawarkan produknya sehingga berpengaruh terhadap tingkat pendapatan yang diperoleh perusahaan.

Tingkat kepercayaan investor terhadap kinerja suatu perusahaan dapat terbentuk dari *stock price* emiten, sehingga pengukuran nilai emiten dapat digunakan melalui harga saham perusahaan (Iskandar, Mandra, & Oktariyani, 2020). Oleh karena nya, sektor properti dan *real estate* harus mampu menjaga serta meyakinkan para investor untuk melakukan penanaman modal sehingga dapat meningkatkan nilai emiten dengan menjaga kestabilan *stock price* sehingga mencerminkan kemakmuran investor melalui tingginya return yang diperoleh investor.

Beberapa indikator yang dapat mempengaruhi *value* perusahaan diantaranya yaitu profitabilitas, struktur modal dan tingkat suku bunga. Parameter keuntungan ini digunakan buat mengukur kapabilitas perusahaan ketika memperoleh tingkat keuntungan hasil perolehan pendapatan yang diterima dari sales, aktiva dan ekuitas (Nauli, Halim, & Sonia, 2021). Besarnya laba yang diperoleh perusahaan akan mencerminkan kesejahteraan pemilik modal dengan menyerahkan hasil dari tingkat

pemulangan dana yang besar sehingga profitabilitas dapat meningkatkan *value* perusahaan.

Indikator lain yang menyebabkan perubahan nilai perusahaan adalah struktur modal (*capital structure*) yang digunakan untuk memperkuat kestabilan keuangan suatu perusahaan. Struktur modal merupakan perimbangan antara jumlah liabilitas yang diperoleh dari kreditur dan modal yang didapat dari penerbitan saham. Perusahaan harus mengambil keputusan pendanaan yang digunakan untuk mendanai operasional perusahaan dan menentukan penggunaan utang maupun ekuitas dalam struktur modal perusahaan sehingga berpengaruh terhadap tingkat kepercayaan investor dan nilai perusahaan.

Indikator eksternal yang menyebabkan perubahan *value* perusahaan adalah tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga rendah dan stabil maka tujuan perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan dapat tercapai dan tingkat kepercayaan investor meningkat yang diikuti dengan kenaikan harga saham karena banyaknya investor menanamkan modalnya sehingga nilai perusahaan akan mengalami peningkatan (Nuryani, Wijayanti, & Masitoh, 2021). Dan pada saat derajat suku bunga tinggi, maka penanaman modal akan beralih menanamkan modalnya ke dalam bentuk tabungan karena risiko yang ditanggung penanam modal akan lebih tinggi jika menanamkan modal di pasar modal (Natasiya & Idayati, 2020). Hal tersebut diakibatkan oleh tingkat bunga yang tinggi maka biaya bunga yang dikeluarkan perusahaan tinggi sehingga mengurangi jumlah laba perusahaan.

Tabel 2. Data Nilai Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal dan Tingkat Suku Bunga Pada Sektor Properti dan Real Estate tahun 2016-2020

Kode	Tahun	Nilai Perusahaan	Naik/ Turun	Profitabilitas	Naik/ Turun	Struktur Modal	Naik/ Turun	Tingkat Suku Bunga	Naik/ Turun
APLN	2016	0.450		0.094		1.640		11.47	
	2017	0.400	-0.050	0.164	0.069	1.580	-0.060	11.17	-0.308
	2018	0.250	-0.150	0.055	-0.109	1.460	-0.120	11.10	-0.067
	2019	0.260	0.010	0.007	-0.048	1.270	-0.190	10.65	-0.452
	2020	0.390	0.130	-0.052	-0.059	1.770	0.500	10.10	-0.546
ASRI	2016	0.940		0.071	0.091	1.720	-0.270	11.47	
	2017	0.840	-0.100	0.162		1.450		11.17	-0.308
	2018	0.670	-0.170	0.092	-0.069	1.280	-0.170	11.10	-0.067
	2019	0.480	-0.190	0.027	-0.065	1.240	-0.040	10.65	-0.452
	2020	0.500	0.020	-0.138	-0.165	1.300	0.060	10.10	-0.546

Kode	Tahun	Nilai Perusahaan	Naik/ Turun	Profitabilitas	Naik/ Turun	Struktur Modal	Naik/ Turun	Tingkat Suku Bunga	Naik/ Turun
BCIP	2016	0.520	-0.030	0.162	-0.013	1.220	0.080	11.47	
	2017	0.490		0.149		1.300		11.17	-0.308
	2018	0.310	-0.180	0.160	0.011	1.060	-0.240	11.10	-0.067
	2019	0.210	-0.100	0.074	-0.086	0.980	-0.080	10.65	-0.452
	2020	0.240	0.030	0.049	-0.025	0.940	-0.040	10.10	-0.546
CTRA	2016	1.520	-0.050	0.082	-0.016	1.020	0.120	11.47	
	2017	1.470		0.066		1.140		11.17	-0.308
	2018	1.170	-0.300	0.055	-0.011	1.100	-0.040	11.10	-0.067
	2019	1.140	-0.030	0.032	-0.023	1.090	-0.010	10.65	-0.452
	2020	1.080	-0.060	0.018	-0.014	1.300	0.210	10.10	-0.546
DUTI	2016	1.460	-0.240	0.108	-0.030	0.270	-0.020	11.47	
	2017	1.220		0.078		0.250		11.17	-0.308
	2018	0.890	-0.330	0.119	0.041	0.310	0.060	11.10	-0.067
	2019	0.920	0.030	0.087	-0.031	0.330	0.020	10.65	-0.452
	2020	0.690	-0.230	0.046	-0.042	0.310	-0.020	10.10	-0.546
FMII	2016	2.020	0.060	0.412	-0.399	0.290	-0.115	11.47	
	2017	2.080		0.013		0.175		11.17	-0.308
	2018	2.800	0.720	0.015	0.002	0.390	0.215	11.10	-0.067
	2019	1.780	-1.020	-0.006	-0.021	0.340	-0.050	10.65	-0.452
	2020	2.900	1.120	0.001	0.007	0.390	0.050	10.10	-0.546
KIJA	2016	1.100	-0.080	0.076	-0.050	0.860	0.049	11.47	
	2017	1.020		0.025		0.909		11.17	-0.308
	2018	1.030	0.010	-0.093	-0.118	1.070	0.161	11.10	-0.067
	2019	0.990	-0.040	0.014	0.107	0.950	-0.120	10.65	-0.452
	2020	0.740	-0.250	-0.059	-0.073	1.040	0.090	10.10	-0.546
LPCK	2016	0.850	-0.370	0.127	-0.080	0.350	0.020	11.47	
	2017	0.480		0.048		0.370		11.17	-0.308
	2018	0.140	-0.340	0.514	0.466	0.250	-0.120	11.10	-0.067
	2019	0.250	0.110	0.042	-0.472	0.140	-0.110	10.65	-0.452
	2020	0.350	0.100	0.075	0.033	0.300	0.160	10.10	-0.546
MKPI	2016	7.130	0.940	0.323	-0.061	0.760	-0.220	11.47	
	2017	8.070		0.262		0.540		11.17	-0.308
	2018	4.280	-3.790	0.211	-0.052	0.350	-0.190	11.10	-0.067
	2019	2.900	-1.380	0.106	-0.105	0.330	-0.020	10.65	-0.452
	2020	4.780	1.880	0.048	-0.058	0.360	0.030	10.10	-0.546
PLIN	2016	8.300	-0.190	0.318	-0.027	0.970	0.930	11.47	
	2017	8.110		0.290		1.900		11.17	-0.308
	2018	9.730	1.620	0.043	-0.247	3.760	1.860	11.10	-0.067
	2019	1.030	-8.700	0.095	0.052	0.080	-3.680	10.65	-0.452
	2020	0.750	-0.280	0.039	-0.056	0.110	0.030	10.10	-0.546
PPRO	2016	6.920	-4.490	0.123	-0.029	1.590	-0.220	11.47	
	2017	2.430		0.094		1.370		11.17	-0.308
	2018	1.320	-1.110	0.078	-0.016	1.840	0.470	11.10	-0.067
	2019	0.700	-0.620	0.047	-0.031	2.060	0.220	10.65	-0.452
	2020	1.280	0.580	0.023	-0.025	3.080	1.020	10.10	-0.546
PWON	2016	2.560	0.120	0.162	-0.003	0.890	-0.060	11.47	
	2017	2.680		0.158		0.830		11.17	-0.308
	2018	2.060	-0.620	0.165	0.007	0.700	-0.130	11.10	-0.067
	2019	1.580	-0.480	0.179	0.014	0.480	-0.220	10.65	-0.452
	2020	1.420	-0.160	0.047	-0.133	0.510	0.030	10.10	-0.546

Sumber: www.idx.co.id (2021)

Dari Tabel 1 diketahui di tahun 2016 profitabilitas turun diikuti dengan naiknya nilai perusahaan yang terjadi pada FMII dan MKPI, kemudian di tahun 2019 profitabilitas naik diikuti dengan turunnya nilai perusahaan yang terjadi pada KIJA dan PWON. Hal tersebut bertolak belakang dengan teori yang dijelaskan tingkat rasio profitabilitas mencerminkan laba yang diperoleh emiten dan menunjukkan kinerja perusahaan dalam mengelola emiten dengan baik dan tingkat pengembalian yang tinggi akan mencerminkan *stock price* dan *value* perusahaan meningkat (Sutrisno, 2013). Penelitian terkait profitabilitas terhadap nilai perusahaan yang dilakukan oleh Lumoly, Murni & Untu (2018), Sari & Sedana (2020), Pratiwi & Wiksuana (2020), dan Siregar, Dalimunthe & Trijunianto (2019) hasil penelitian menyatakan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian lain yang dilakukan oleh Hirdinis (2019), Arafah, dkk (2021), Meilina & Tjong (2021) dan Sudrajat & Setiyawati (2021) menyatakan sebaliknya bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dari Tabel 1 diketahui di tahun 2018 struktur modal naik diikuti dengan turunnya nilai perusahaan yang terjadi pada DUTI dan PPRO, kemudian di tahun 2019 struktur modal turun diikuti dengan naiknya nilai perusahaan yang terjadi pada APLN dan LPCK. Hal tersebut bertolak belakang dengan teori yang dijelaskan dimana perusahaan yang melakukan penambahan liabilitas maka akan diikuti dengan naiknya *value* perusahaan yang didukung oleh *trade off theory* dengan asumsi penambahan hutang masih dibawah titik optimal yang ditetapkan perusahaan (Chasanah & Adhi, 2018). Penelitian terkait struktur modal memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan yang dilakukan oleh Chasanah & Adhi (2018), Yanti & Darmayanti (2019) dan Pangestuti & Tindangen (2020), akan tetapi penelitian yang dilakukan oleh Sudrajat & Setiyawati (2019), Ningsih & Waspada (2019) dan Nurhayati & Kartika (2020) menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dari Tabel 1 diketahui nilai perusahaan ASRI dan BCIP di tahun 2017 dan CTRA dan KIJA di tahun 2020 mengalami penurunan yang diikuti dengan penurunan tingkat suku bunga. Hal tersebut bertolak belakang dengan teori yang dijelaskan bahwa tingkat suku bunga rendah akan diikuti dengan naiknya *stock*

price dan *value* perusahaan karena pemilik modal akan tertarik menanamkan modal dengan melakukan investasi saham dibandingkan deposito (Samsul, 2015). Penelitian tentang tingkat suku bunga berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang dilakukan oleh Ningsih & Waspada (2019) dan Nuryani, Wijayanti & Masitoh (2021), akan tetapi penelitian lain menyatakan tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Lubis, Triwahyuningtyas & Marlina (2021), Natasiya & Idayati (2020) dan Pangestuti & Tindangen (2020).

Berdasarkan fenomena dan *gap research* yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Determinan Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia”.

I.2 Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian berdasarkan uraian yang dijabarkan di latar belakang, yaitu:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?

I.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan uraian yang dijabarkan di latar belakang dan rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

I.4 Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, antara lain:

1. Aspek Teoritis
 - a. Bagi Pembaca, hasil riset ini dapat dijadikan sebagai sarana informasi untuk meningkatkan pengetahuan mengenai pengaruh profitabilitas, struktur modal dan tingkat suku bunga terhadap *value* perusahaan.
 - b. Bagi Peneliti, hasil riset ini dapat dijadikan sebagai landasan untuk riset berikutnya yang membahas *value* perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.
2. Aspek Praktis
 - a. Bagi Investor, riset ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk menambah kajian dan pengetahuan mengenai keputusan investasi.
 - b. Bagi Manajer, riset ini diharapkan mampu memberikan kontribusi bagi pihak manajemen dalam mengelola profitabilitas, struktur modal dan tingkat suku bunga dengan tepat sehingga dapat memaksimalkan *value* perusahaan.