

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan era globalisasi, memiliki dampak pertumbuhan ekonomi di Indonesia ditunjukkan dengan berkembang dan semakin banyak perusahaan yang ada di Indonesia. Hal ini mendorong masing-masing perusahaan untuk melakukan berbagai strategi agar dapat tetap bersaing dan terhindar dari kebangkrutan, yaitu dengan berusaha meningkatkan keunggulan yang dimiliki perusahaan sebagai salah satu upaya dalam pencapaian tujuan perusahaan.

Pengelolaan perusahaan yang baik dapat meningkatkan keuntungan dan dapat mengurangi tingkat resiko kerugian perusahaan di masa yang akan datang sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan di masa depan. Perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang, dalam jangka pendek perusahaan bertujuan memperoleh laba secara maksimal. Sementara dalam jangka panjang tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap suatu perusahaan yang berkaitan dengan harga saham. Semakin tinggi nilai perusahaan menggambarkan semakin sejahtera pula pemiliknya. Penurunan nilai perusahaan dapat mempengaruhi beberapa hal bila tidak di tindak lanjuti. Penurunan nilai perusahaan ini dapat mempengaruhi keputusan investasi yang dilakukan oleh para investor, karena nilai perusahaan yang kecil dapat menggambarkan ketidaksejahteraan para pemegang saham. Untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan perlu diperhatikan faktor yang mempengaruhinya. Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan, profitabilitas, dan *leverage*.

Ukuran perusahaan turut menentukan tingkat kepercayaan investor. Semakin besar perusahaan, maka semakin dikenal oleh masyarakat yang artinya semakin mudah untuk mendapatkan informasi yang akan meningkatkan nilai perusahaan. Bahkan perusahaan besar yang memiliki total aktiva dengan nilai

aktiva yang cukup besar dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam mencapai laba melalui kegiatan operasional usahanya. Profitabilitas menunjukkan kinerja perusahaan tersebut, semakin besar profitabilitas perusahaan, semakin baik kinerja perusahaan tersebut.

Leverage merupakan pengukuran seberapa besar perusahaan didanai oleh utang atau pihak luar terhadap modal sendiri serta menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

Bisnis properti sangat menjanjikan, adanya prospek bisnis yang menjanjikan akan menjadi daya tarik para investor untuk menanamkan modalnya. Alasan peneliti memilih industri ini karena industri *real estate* dan properti memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar. Kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk dan bertambahnya kebutuhan manusia.

Kontan.co.id - Jakarta. Selama *year to date*, saham-saham di sektor properti sudah mencatatkan penurunan yang cukup signifikan. Dari data yang ada di BEI, saham-saham yang berada di sektor properti, *real estate*, dan konstruksi menurun sebesar 7,84% sejak awal tahun. Menurut Direktur Investa Saran Mandiri Hans Kwee, saham properti memang masih agak sulit dilirik. Apalagi dengan kenaikan suku bunga dan juga perlambatan pertumbuhan di sektor properti sehingga valuasi sahamnya pun mencatatkan penurunan. Hans melihat, di tahun 2016 dan 2017 menjadi tahun yang buruk bagi properti dan tahun 2018 properti memperlihatkan pertumbuhan namun cukup lambat. Menurut Hans, saham sektor ini sebaiknya ditahan dulu sampai jangka panjang sampai kondisi properti benar-benar pulih.

Berdasarkan data variabel dependen dalam penelitian pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2017 masih mengalami permasalahan. Fenomena tersebut dapat dilihat dari tabel 1 berikut ini.

Tabel 1. Data Nilai Perusahaan (PBV), Ukuran Perusahaan (SIZE),

NO	Nama Perusahaan	Tahun	PBV (X)	Naik/ Turun	SIZE Ln(Total Asset)	Naik/ Turun	ROA (%)	Naik/ Turun	DER (X)	Naik/ Turun
1	Agung Podomoro Land Tbk	2015	0,75	Turun	24.559.175	Naik	4,55	Turun	1,71	Turun
		2016	0,45		25.711.953		3,65		1,58	
		2017	0,40		28.790.116		6,54		1,5	
2	Alam Sutera Realty Tbk	2015	1,02	Turun	18.709.870	Naik	3,66	Turun	1,83	Turun
		2016	0,94		20.186.131		2,53		1,81	
		2017	0,82		20.728.430		6,68		1,42	
3	Binakarya Jaya Abadi Tbk	2015	1,69	Turun	2.137.500	Naik	3,58	Turun	2,21	Naik
		2016	0,42		2.400.682		-3,25		2,59	
		2017	0,28		2.374.443		-1,87		2,41	
4	Bumi Serpong Damai Tbk	2015	1,57	Turun	36.022.148	Naik	6,53	Turun	0,63	Turun
		2016	1,44		38.292.206		5,32		0,57	
		2017	1,12		45.951.188		11,24		0,57	
5	Ciputra Development Tbk	2015	1,72	Turun	26.258.719	Naik	7,18	Turun	1,01	Turun
		2016	1,52		29.072.250		4,03		1,03	
		2017	1,47		31.706.163		3,21		1,05	
6	Lippo Karawaci Tbk	2015	1,26	Turun	41.326.558	Naik	2,48	Naik	1,18	Turun
		2016	0,76		45.603.683		2,69		1,07	
		2017	0,43		56.772.116		1,51		0,9	

Profitabilitas (ROA), dan Leverage (DER) pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar pada BEI Periode 2015-2017

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan table diatas, dapat dilihat bahwa ukuran perusahaan, profitabilitas, *leverage*, dan nilai perusahaan dari perusahaan properti dan *real estate* mengalami ketidakstabilan. Nilai perusahaan akan meningkat seiring dengan besarnya ukuran perusahaan. Investor telah menjadikan ukuran perusahaan sebagai bahan pertimbangan di dalam melakukan transaksi pembelian saham (Riza Bernandhi dan Abdul Muid, 2014). Hal tersebut bertolak belakang dengan data, dimana ukuran perusahaan pada perusahaan Agung Podomoro Land Tbk, Alam Sutera Realty Tbk, Bumi Serpong Damai Tbk, Ciputra Development Tbk, & Lippo Karawaci Tbk pada periode 2015-2017 mengalami kenaikan tetapi nilai perusahaan mengalami penurunan.

Memakmurkan pemilik perusahaan (investor) sangat erat hubungannya dengan kemampuan perusahaan memperoleh laba (Harjito & Martono, 2013 hlm.3). Hal tersebut bertentangan dengan data dimana, profitabilitas pada

perusahaan Agung Podomoro Land Tbk, Alam Sutera Realty Tbk, Binakarya Jaya Abadi Tbk, Bumi Serpong Damai Tbk pada periode 2016-2017 mengalami kenaikan tetapi nilai perusahaan mengalami penurunan.

Penggunaan utang yang semakin besar dibandingkan modal sendiri akan berdampak pada penurunan nilai perusahaan artinya bahwa penggunaan utang yang rendah akan meningkatkan nilai perusahaan (Sudana, 2015 hlm 173). Hal tersebut bertentangan dengan data dimana, *leverage* pada perusahaan Agung Podomoro Land Tbk, Alam Sutera Realty Tbk, Bumi Serpong Damai Tbk, dan Lippo Karawaci Tbk pada periode 2015-2017 mengalami penurunan tetapi nilai perusahaan mengalami penurunan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan Novari dan Lestari (2016) menemukan dalam penelitiannya bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian lain yang dilakukan oleh Entis Haryadi (2016) menemukan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian William Sucuahi & Jay Mark Cambarihan (2016) yang menyimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh *Khumairoh et al.*(2016) menemukan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Rudangga dan I Gede Merta Sudiarta (2016), menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Aniela Nurmindia *et al.*(2017), menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan dari fenomena dan *gap research* diatas, maka dengan ini penulis tertarik menganalisis dan meneliti komponen variabel faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan diantaranya ukuran perusahaan, profitabilitas, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan dengan mengambil judul :

Faktor yang Memengaruhi Nilai Perusahaan Pada Subsektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek

1.2. Perumusan Masalah

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

- a. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
- b. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
- c. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

1.3. Tujuan penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
- b. Mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
- c. Mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.

1.4. Manfaat Hasil Penelitian


Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dikemukakan diatas maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, antara lain:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang sejauh mana pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, dan *leverage*.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Investor

Memberikan kontribusi bagi investor untuk menambah kajian dan pengetahuan mengenai faktor  faktor yang berpengaruh dalam berinvestasi.

2) Bagi Manajer Keuangan

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pihak manajemen dalam mengambil langkah untuk memperhatikan ukuran perusahaan, profitabilitas, dan *leverage* dalam rangka memaksimalkan nilai perusahaan.