

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bisnis properti dan real estate di Indonesia merupakan bisnis yang mengalami perkembangan secara signifikan. Terlihat dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru dengan harga yang bersaing. Tingkat persaingan di dunia bisnis saat ini khususnya di Indonesia semakin pesat dan persaingan yang semakin ketat dalam pasar modal merupakan suatu tantangan dan peluang bagi setiap pengusaha untuk melakukan pengembangan usahanya. Paling menarik dari bisnis properti Indonesia kini ialah pembangunan superblok. Meski harus mengeluarkan investasi lebih besar dibandingkan dengan membangun perumahan biasa, pengembang (*developer*) semakin agresif mengembangkan kawasan superblok.

Pengembang (*developer*) meyakini bahwa pembangunan superblok memiliki daya tarik lebih tinggi dibandingkan dengan perumahan biasa, apalagi kenaikan harganya juga jauh lebih tinggi. Persaingan usaha dalam sektor properti dan real estate dituntut untuk meningkatkan nilai perusahaan yang tinggi.

Nilai perusahaan merupakan indikator yang dilihat oleh investor dalam menentukan saham mana yang akan dibeli karena nilai perusahaan juga mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan, Nilai perusahaan yang tinggi menggambarkan bahwa kinerja perusahaan perusahaan dalam keadaan baik sehingga dapat meyakinkan investor akan baiknya prospek perusahaan dimasa mendatang.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuangan, jika perusahaan ingin menarik investor diperlukan prospek yang baik untuk menghasilkan keuntungan yang maksimal bagi investor.

Struktur modal yang baik adalah struktur modal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan sehingga perusahaan yang memiliki struktur modal yang baik akan mampu meningkatkan nilai perusahaan.

Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, semakin tinggi likuiditas maka menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Berikut disajikan mengenai data variabel Nilai Perusahaan (*Price book Value*), Profitabilitas (*Return On Equity*), Struktur Modal (*Debt Equity Ratio*), Likuiditas (*Current Ratio*) pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate di BEI periode 2014-2018.

Tabel 1. Data Profitabilitas, Struktur Modal, Likuiditas, dan Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur sektor Properti dan Real Estate yang ada di Bursa Efek Indonesia.

Kode	Tahun	PBV	Naik/ (Turun)	ROE	Naik/ (Turun)	DER	Naik/ (Turun)	CR	Naik/ (Turun)
APLN	2014	0.87	(Turun)	11.63	Naik	1.80	(Turun)	1.83	(Turun)
	2015	0.75		12.31		1.71		1.38	
	2016	0.45	(Turun)	9.42	(Turun)	1.58	(Turun)	1.06	(Turun)
	2017	0.40	(Turun)	16.37	Naik	1.50	(Turun)	1.30	Naik
	2018	0.25	(Turun)	4.09	(Turun)	1.46	(Turun)	1.06	(Turun)
ASRI	2014	1.81	(Turun)	18.47	(Turun)	1.66	Naik	1.13	(Turun)
	2015	1.02	(Turun)	10.36	(Turun)	1.83		0.71	(Turun)
	2016	0.94	(Turun)	7.10	(Turun)	1.81	(Turun)	0.89	Naik
	2017	0.82	(Turun)	16.15	Naik	1.42	(Turun)	0.73	(Turun)
	2018	0.67	(Turun)	6.93	(Turun)	1.28	(Turun)	0.71	(Turun)
BEST	2014	2.57	(Turun)	13.73	(Turun)	0.28	Naik	2.39	Naik
	2015	0.93		6.97		0.52		3.92	
	2016	0.74	(Turun)	9.92	Naik	0.54	Naik	3.39	(Turun)
	2017	0.63	(Turun)	12.56	(Turun)	0.49	(Turun)	2.76	(Turun)
	2018	0.51	(Turun)	3.93	(Turun)	0.47	(Turun)	7,76	Naik
BSDE	2014	1.89	(Turun)	21.67	(Turun)	0.52	Naik	2.05	Naik
	2015	1.57		10.64		0.63		2.73	
	2016	1.44	(Turun)	8.37	(Turun)	0.57	(Turun)	2.91	Naik
	2017	1.12	(Turun)	17.77	Naik	0.56	(Turun)	2.37	(Turun)
	2018	0.81	(Turun)	2.92	(Turun)	0.75	Naik	3.36	Naik
CTRA	2014	1.78	(Turun)	15.71	(Turun)	1.04	(Turun)	1.42	Naik
	2015	1.72		14.44		1.01		1.56	
	2016	1.52	Naik	8.19	(Turun)	1.03	Naik	1.87	Naik
	2017	1.47	(Turun)	6.59	(Turun)	1.05	Naik	1.94	Naik
	2018	1.17	(Turun)	4.11	(Turun)	1.10	Naik	2.02	Naik

Yogaswara, 2020

ANALISIS DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN MANUFAKTUR SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Manajemen S1

[www.upnvj.ac.id – www.library.upnvj.ac.id – www.repository.upnvj.ac.id]

DART	2014	0.68		12.57		0.58		1.87	
	2015	0.38	(Turun)	5.19	(Turun)	0.67	Naik	0.66	(Turun)
	2016	0.33	(Turun)	5.30	Naik	0.65	(Turun)	0.64	(Turun)
	2017	0.27	(Turun)	0.85	(Turun)	0.79	Naik	0.53	(Turun)
	2018	0.21	(Turun)	0.44	(Turun)	0.83	Naik	0.39	(Turun)
KIJA	2014	1.31	(Turun)	8.45	(Turun)	0.82	Naik	5.04	Naik
	2015	1.03		6.66		0.96		6.34	
	2016	1.10	Naik	7.56	Naik	0.90	(Turun)	6.44	Naik
	2017	1.02	(Turun)	2.54	(Turun)	0.88	Turun	7.19	Naik
	2018	1.03	Naik	1.33	(Turun)	1.07	(Turun)	7.15	(Turun)
EMDE	2014	0.78	(Turun)	7.47	Naik	0.96	(Turun)	1.62	(Turun)
	2015	0.73		9.28		0.81		1.49	
	2016	0.68	(Turun)	9.52	Naik	0.98	Naik	2.06	Naik
	2017	1.11	Naik	13.50	(Turun)	1.37	Turun	3.01	Naik
	2018	1.07	(Turun)	0.60	(Turun)	1.60	Naik	3.03	Naik
MTLA	2014	1.76	(Turun)	15.18	(Turun)	0.60	Naik	2.45	(Turun)
	2015	0.74		10.84		0.64		2.32	
	2016	1.15	Naik	12.65	Naik	0.57	(Turun)	2.59	Naik
	2017	1.16	Naik	18.37	(Turun)	0.59	Naik	2.51	(Turun)
	2018	1.05	(Turun)	10.13	(Turun)	0.52	(Turun)	3.08	Naik
MDLN	2014	1.26	(Turun)	13.34	(Naik)	0.96	Naik	1.20	(Turun)
	2015	0.97	(Turun)	14.42	(Naik)	1.12	Naik	0.99	(Turun)
	2016	0.70	(Turun)	7.60	(Turun)	1.20	Naik	1.34	Naik
	2017	0.52	(Turun)	8.69	(Turun)	1.06	(Turun)	1.33	(Turun)
	2018	0.41	(Turun)	1.06	(Turun)	1.25	Naik	2.19	Naik
PWON	2014	4.57	(Turun)	31.38	(Turun)	1.02	(Turun)	1.40	(Turun)
	2015	2.53	(Turun)	14.81	(Turun)	0.99	(Turun)	1.22	(Turun)
	2016	2.56	Naik	16.16	Naik	0.88	(Turun)	1.32	Naik
	2017	2.58	Naik	15.83	(Turun)	0.83	(Turun)	1.71	Naik
	2018	2.06	(Turun)	13.82	Naik	0.70	(Turun)	2.31	Naik
GPRA	2014	1.55	(Turun)	10.29	(Turun)	0.71	(Turun)	2.97	Naik
	2015	0.90	(Turun)	7.70	(Turun)	0.66	(Turun)	3.12	Naik
	2016	0.80	(Turun)	4.65	(Turun)	0.55	(Turun)	4.21	Naik
	2017	0.43	(Turun)	3.61	(Turun)	0.45	(Turun)	4.59	Naik
	2018	0.44	Naik	2.72	(Turun)	0.43	(Turun)	5.70	Naik
PLIN	2014	5.80	Naik	15.13	(Turun)	0.92	(Naik)	1.85	(Turun)
	2015	5.90	Naik	11.62	(Turun)	0.94	(Naik)	1.67	(Turun)
	2016	8.30	Naik	31.75	Naik	1.01	Naik	0.89	(Turun)
	2017	12.77	Naik	29.01	(Turun)	3.70	Naik	1.16	Naik
	2018	9.73	(Turun)	3.20	(Turun)	3.76	Naik	1.24	(Turun)

Yogaswara, 2020

ANALISIS DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN MANUFAKTUR SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Manajemen S1

[www.upnvj.ac.id – www.library.upnvj.ac.id – www.repository.upnvj.ac.id]

Dari tabel diatas dapat terlihat perusahaan sektor properti dan real estate , pada tahun 2014 sampai 2018.

Dari tabel diatas terjadi kenaikan PBV pada perusahaan MTLA, PWON, PLIN. Kenaikan PBV tidak diikuti dengan kenaikan ROE, secara teori jika PBV mengalami kenaikan maka diikuti kenaikan ROE. Pada perusahaan ASRI, BEST, BSDE, CTRA, DART, KIJA, MTLA, MDLN, PWON, GPRA, PLIN terjadi penurunan PBV namun ROE perusahaan justru mengalami penurunan. (Murhadi, 2013 hlm.64). Menyatakan seharusnya ketika PBV mengalami kenaikan akan diikuti oleh kenaikan ROE perusahaan. Namun teori diatas bertentangan dengan fenomena yang menyatakan semakin rendah ROE tidak berpengaruh terhadap PBV. Fenomena diatas didukung oleh Sari dan Ardiana (2014).

PBV pada perusahaan MTLA, PWON, PLIN mengalami kenaikan, akan tetapi DER justru mengalami kenaikan, secara teori jika PBV mengalami kenaikan akan diikuti dengan penurunan DER. Sedangkan pada perusahaan BEST, CTRA, DART, MTLA, MDLN, PLIN. Terjadi sebaliknya penurunan PBV yang tidak diikuti kenaikan DER. (Murhadi, 2013 hlm.61) Seharusnya ketika PBV mengalami kenaikan akan diikuti oleh penurunan DER. Fenomena diatas didukung oleh Dhani dan Utama (2016).

PBV pada perusahaan MTLA, PWON, PLIN mengalami kenaikan, akan tetapi CR justru mengalami penurunan, secara teori jika PBV mengalami kenaikan akan diikuti dengan kenaikan CR. Sedangkan pada perusahaan APLN, ASRI, BEST, DART, MTLA, MDLN, PLIN. Terjadi sebaliknya penurunan PBV yang tidak diikuti kenaikan CR. (Murhadi, 2013 hlm.57) Seharusnya ketika PBV mengalami kenaikan akan diikuti oleh kenaikan CR. Fenomena diatas didukung oleh Chasanah dan Adhi (2017).

Dari fenomena diatas maka peneliti tertarik menganalisis dan meneliti dengan judul: **“Analisis Determinan Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
- b. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate properti yang terdaftar di BEI.
- c. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan permasalahan yang telah dijelaskan, maka tujuan penelitian sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
- b. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.
- c. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dan kajian untuk penelitian selanjutnya terkait dengan penelitian yang sejenis serta dapat memperluas wawasan dan pengetahuan yang secara teoritis berhubungan dengan pembahasan penelitian ini sendiri, yaitu Profitabilitas, Struktur Modal, Likuiditas, dan Nilai Perusahaan.

b. Praktis

1) Bagi Perusahaan.

Sebagai bahan pertimbangan manajemen perusahaan dalam menentukan kebijakan yang menyangkut tentang profitabilitas, struktur modal, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan sehingga bila diperlukan dapat segera melakukan antisipasi dan tindakan perbaikan dalam menjaga nilai perusahaan.

2) Bagi Investor.

Dapat memberikan informasi tentang pengaruh profitabilitas, struktur modal dan likuiditas, terhadap nilai perusahaan sehingga dapat memperkecil resiko yang mungkin saja terjadi terhadap investor dalam melakukan investasinya pada perusahaan.