

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dewasa ini banyak bermunculan perusahaan besar maupun perusahaan kecil yang menandai semakin ketatnya persaingan usaha, maka dengan demikian perusahaan dituntut untuk dapat meningkatkan daya saingnya. Kuatnya persaingan dalam dunia bisnis dikarenakan setiap perusahaan berusaha untuk dapat mencapai tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham atau *maximization wealth of stockholders* melalui maksimisasi nilai perusahaan. Nilai perusahaan adalah harga yang mampu dibayar oleh calon pembeli ketika perusahaan tersebut dijual (Husnan, 2014:7). Nilai perusahaan dapat mencerminkan nilai asset yang dimiliki oleh perusahaan tersebut, semakin tinggi nilai perusahaan maka perusahaan akan memiliki citra yang semakin baik. Para calon investor memiliki pertimbangan khusus sebelum berinvestasi, melalui kinerja keuangan perusahaan, para calon investor akan menilai terlebih dahulu apakah perusahaan tersebut layak mendapatkan investasi atau tidak. Laporan keuangan perusahaan adalah cerminan dari kinerja keuangan perusahaan, dalam artian laporan keuangan perusahaan memuat informasi yang dapat menjelaskan kondisi keuangan perusahaan dalam suatu periode. Oleh karena itu sebelum berinvestasi, penting bagi para calon investor untuk mempelajari dengan baik laporan keuangan perusahaan karena hal itu merupakan dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan di pasar modal.

Sektor *property, real estate, dan building construction* merupakan salah satu sektor penting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di sektor *property, real estate, dan building construction* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Investasi di bidang *property, real estate, dan building construction* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Menurut Michael C Thomsett (2009), ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; *commercial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Perkembangan sektor *property, real estate, dan building construction* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. Supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis *property, real estate, dan building construction* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat. Saham perusahaan *property, real estate, dan building construction* di Indonesia

mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor. Namun berbeda dengan saat ini, di tahun 2019 ini industri sector *property*, *real estate*, dan *building construction* mengalami stagnasi di Indonesia. Pertumbuhan sektor properti dalam beberapa tahun terakhir selalu mentok di angka 3% dan di tahun 2019 ini di angka 3,8% saja. Bahkan sektor ini pertumbuhannya berada di bawah angka pertumbuhan ekonomi nasional. Para pengusaha properti mengaku kebijakan pemerintah salah satunya mengenai validasi Pph Tanah dan penjualan bangunan yang rumit dinilai telah membuat sektor properti lambat, hal ini dikutip dari berita okezone.com pada Rabu, 20 November 2019.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari rasio *price book value* (PBV) atau rasio harga per nilai buku. Rasio *price book value* telah biasa digunakan untuk menilai semua jenis perusahaan karena nilai buku dapat menjadi ukuran yang rasional untuk menilai perusahaan. Rasio *price book value* dapat digunakan untuk membandingkan perusahaan-perusahaan yang memiliki standar akuntansi yang sama dalam suatu sector industry, bahkan rasio ini juga dapat diterapkan pada perusahaan yang memiliki pendapatan negatif atau bahkan aliran kas negatif (Yuliningsih, 2013 dalam Christiana dan Putri, 2017).

Rasio harga pasar suatu saham terhadap nilai bukunya mengindikasikan pandangan investor terhadap perusahaan. Perusahaan yang dipandang baik oleh investor yang artinya perusahaan dengan laba dan arus kas yang aman serta terus mengalami pertumbuhan, dijual dengan rasio nilai buku yang lebih tinggi

dibandingkan perusahaan dengan pengembalian yang rendah (Brigham dan Houston, 2014:151). Berdasarkan rasio PBV dapat dilihat jika nilai PBV di atas satu (*overvalued*) yaitu nilai pasar lebih besar daripada nilai buku perusahaan mencerminkan bahwa nilai perusahaan itu baik, sebaliknya jika PBV di bawah satu (*undervalued*) yaitu nilai pasar lebih rendah dari nilai buku perusahaan mencerminkan nilai perusahaan tidak baik. Jadi semakin tinggi PBV berarti perusahaan semakin berhasil menciptakan nilai atau kemakmuran bagi para pemegang sahamnya.

Melihat kondisi di sektor properti yang pertumbuhannya lambat, peneliti menyajikan data PBV perusahaan sektor *property*, *real estate* dan *building construction* yang terdaftar di BEI periode 2015 sampai 2018.

Tabel 1.1 Price Book Value (PBV) Perusahaan Sektor Property, Real Estate dan Building Construction yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

NO	Nama perusahaan	Kode	pbv(X)			
			2015	2016	2017	2018
1	Acset Indonusa Tbk.	ACST	2.27	1.55	1.2	0.72
2	Adhi karya (persero) Tbk.	ADHI	1.48	1.43	1.14	0.92
3	Agung Podomoro Land Tbk.	APLN	0.75	0.45	0.4	0.25
4	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	1.02	0.94	0.82	0.67
5	Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA	0.33	0.32	0.51	0.58
6	Bumi Citra Permai Tbk	BCIP	4.77	0.52	0.49	0.31
7	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	BEST	0.93	0.74	0.63	0.51
8	Binakarya Jaya Abadi Tbk	BIKA	1.69	0.42	0.28	0.23
9	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	0.95	0.36	0.31	0.38
10	Bukit Darmo Property Tbk	BKDP	1.15	0.93	1.06	0.88
11	Sentul City Tbk	BKSL	0.31	0.47	0.75	0.59
12	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	1.57	1.44	1.12	0.81
13	Cowell Development Tbk	COWL	2.49	4.2	3.64	2.21
14	Ciputra Development Tbk	CTRA	1.72	1.52	1.47	1.17
15	Duta Anggada Realty Tbk	DART	0.38	0.33	0.27	0.21
16	Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk	DGIK	0.43	0.28	0.41	0.39
17	Intiland Development Tbk	DILD	1.06	1.05	0.61	0.5

18	Puradelta Lestari Tbk	DMAS	1.45	1.56	1.18	1.12
19	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	1.73	1.48	1.2	0.89
20	Bakrieland Development Tbk	ELTY	0.3	0.33	0.34	0.22
21	Megapolitan developments Tbk	EMDE	0.73	0.68	1.11	1.07
22	Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	4.89	2.02	2.08	2.8
23	Gading Development Tbk	GAMA	0.5	0.46	0.63	0.53
24	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD	1.37	1.17	1.47	2.03
25	Perdana Gapura prima Tbk	GPRA	0.9	0.8	0.43	0.44
26	Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA	0.15	0.16	0.18	0.16
27	Indonesia Pondasi Raya Tbk	IDPR	2.7	2.11	1.8	1.46
28	Jaya Konstruksi Manggala Prata	JKON	7.05	5.04	4	2.47
29	Jaya Real Property	JRPT	2.47	2.61	2.23	1.61
30	Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA	1.03	1.1	1.02	1.03
31	Eureka Prima Jakarta Tbk	LCGP	2.16	0.47	0.28	0.46
32	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	1.39	0.85	0.3	0.14
33	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	1.26	0.76	0.43	0.22
34	Modernland Realty Tbk	MDLN	0.97	0.7	0.52	0.41
35	Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI	5.66	7.13	8.07	4.28
36	Mega Manunggal Property Tbk	MMLP	1.79	1.37	1.03	0.71
37	Metropolitan Land Tbk	MTLA	0.74	1.15	1.16	1.05
38	Metro Realty Tbk	MTSM	0.69	1.16	0.87	0.8
39	Hanson Internasional Tbk	MYRX	1.49	2.18	1.28	1.31
40	City Retail Developments Tbk	NIRO	0.88	0.69	0.6	0.54
41	Nusa Raya Cipta Tbk	NRCA	1.44	0.75	0.8	0.81
42	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	0.81	0.1	0.38	0.81
43	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	5.9	8.3	12.77	9.73
44	PP Properti Tbk	PPRO	0.99	6.92	2.33	1.32
45	PP (persero) Tbk	PTPP	3.67	4.12	1.15	0.73
46	Pakuwon Jati Tbk	PWON	2.53	2.56	2.58	2.06
47	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	RBMS	0.12	0.17	0.44	0.63
48	Roda Vivatex Tbk	RDTX	1.01	1.53	0.81	0.66
49	Pikko Land Development Tbk	RODA	3.22	2.15	0.84	1.99
50	Danayasa Arthatama Tbk	SCBD	1.49	1.39	2.09	2.01
51	Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	0.18	0.15	0.2	0.26
52	Summarecon Agung Tbk	SMRA	3.16	2.48	1.65	1.34
53	Surya Semesta Internusa Tbk	SSIA	1.01	0.6	0.53	0.55
54	Sitara Propertindo Tbk	TARA	5.39	6.28	7.45	8.4
55	Total Bangun Persada Tbk	TOTL	2.42	2.94	2.32	1.86
56	Wijaya Karya Tbk	WIKA	2.99	3.71	0.95	0.96
57	Waskita karya (Persero) Tbk	WSKT	2.34	2.14	1.32	0.84

	Rata-Rata		1.83	1.74	1.51	1.26
	Pertumbuhan			-4.9%	-13.2%	-19.8%

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Berdasarkan tabel 1.1 di atas dapat diketahui bahwa dari 57 perusahaan sektor *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2018 pergerakan nilai perusahaannya mengalami penurunan. Pada tahun 2015 sampai 2016, rata-rata nilai perusahaan sektor *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menurun sebesar 4,8%. Di tahun 2016 ke 2017, rata-rata pertumbuhan nilai perusahaan sektor *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) turun sebesar 13,2%. Tahun 2018 ke 2019 rata-rata pertumbuhan nilai perusahaan sektor *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menurun sebesar 19,8%. Mengingat bahwa investor tertarik dengan perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang sehat yang tercermin dari nilai perusahaannya. Jika nilai perusahaan selalu mengalami penurunan seperti data di atas maka investor atau calon investor akan menilai bahwa manajemen tidak berhasil dalam mengelola perusahaannya. Berdasarkan fenomena di atas maka masalah penelitian ini adalah penurunan nilai perusahaan pada sector *property, real estate*, dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2018. Beberapa faktor yang berhubungan atau mempengaruhi nilai perusahaan yaitu diantaranya profitabilitas, leverage dan ukuran perusahaan.

Profitabilitas merupakan variabel yang mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Astuti (2004:36) menyatakan bahwa profitabilitas adalah keuntungan

perusahaan yang berasal dari penjualan yang telah dilakukan. Profitabilitas memangku peran penting dalam semua aspek bisnis karena profitabilitas mampu menunjukkan efisiensi dari perusahaan dan mencerminkan kinerja perusahaan. Selain itu, profitabilitas juga menunjukkan bahwa perusahaan akan membagikan hasil yang semakin besar kepada para investor. Menurut Welly dan Untu (2015), semakin tinggi profitabilitas yang diterima perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan. Perusahaan yang mempunyai profitabilitas tinggi memberikan signal positif bagi investor sehingga investor akan tertarik berinvestasi pada perusahaan dengan profitabilitas tinggi. Investor yang menanamkan saham pada suatu perusahaan tentunya memiliki tujuan untuk mendapatkan *return*, semakin tinggi kemampuan perusahaan menghasilkan laba maka semakin besar pula *return* yang diharapkan investor sehingga mengakibatkan nilai perusahaan akan meningkat pula.

Salah satu indikator penting bagi investor dalam menilai prospek perusahaan di masa depan adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan (Tandelilin, 2001:240). Besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan suatu perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan, hal ini terjadi dengan melihat profitabilitas sebagai ukuran dan kinerja perusahaan. Ukuran dan kinerja perusahaan ditunjukkan dari laba yang dihasilkan oleh perusahaan. jika perusahaan mampu meningkatkan laba perusahaan, hal itu akan memberikan respon positif dari investor karena investor akan menilai bahwa kinerja perusahaan tersebut baik sehingga harga saham dari perusahaan itu juga akan meningkat. Semakin baik pertumbuhan profitabilitas perusahaan berarti prospek perusahaan di

masa depan dinilai semakin baik, artinya nilai perusahaan juga akan dinilai semakin baik di mata investor. Apabila kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba meningkat, maka harga saham juga akan meningkat (Husnan, 2001: 317).

Selanjutnya faktor lain yang diperhitungkan dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah *leverage*. Menurut Fahmi (2011:62), rasio *leverage* adalah untuk mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang. Menurut Brigham dan Houston (2014:140), sampai sejauh apa perusahaan menggunakan pendanaan melalui utang akan memberikan tiga dampak penting yaitu dalam menghimpun dana melalui utang, pemegang saham dapat mengendalikan perusahaan dengan jumlah investasi ekuitas yang terbatas, kemudian yang kedua kreditur akan melihat ekuitas atau dana yang diberikan oleh pemilik sebagai batas pengaman. Jadi semakin tinggi proporsi total modal yang diberikan oleh pemegang saham, maka semakin kecil risiko yang dihadapi oleh kreditur. Dan yang ketiga jika hasil yang diperoleh dari asset perusahaan lebih tinggi daripada tingkat bunga yang dibayarkan, maka penggunaan utang akan memperbesar pengembalian atas ekuitas atau *Return On Equity* (ROE).

Pemenuhan sumber dana melalui utang (pinjaman) akan mempengaruhi tingkat leverage perusahaan, karena leverage merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa jauh perusahaan menggunakan utang. Menurut Horne dan Machowicz (1997), *financial leverage* merupakan penggunaan sumber dana yang memiliki beban tetap, dengan harapan akan memberikan tambahan keuntungan yang lebih besar dari pada beban tetap, sehingga keuntungan pemegang saham bertambah. Leverage merupakan pemakaian utang oleh perusahaan untuk

melakukan kegiatan operasional perusahaan. Leverage yang merupakan rasio utang atau sering juga dikenal dengan nama rasio solvabilitas adalah rasio yang dapat menunjukkan kemampuan dari suatu perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban finansial dari perusahaan tersebut seandainya perusahaan tersebut dilikuidasi (Sawir, 2004).

Apabila perusahaan melakukan pinjaman berbunga tinggi, maka beban bunga perusahaan juga tinggi dan perusahaan dapat dikatakan kurang efisien dalam operasinya (Horne dan Machowicz, 2009). Untuk mengukur leverage perusahaan dapat digunakan rasio antara total utang dengan total aktiva. Dengan rasio ini kita dapat menilai sejauh mana perusahaan menggunakan uang yang dipinjam. Perusahaan yang memiliki rasio leverage tinggi berarti perusahaan melakukan pendanaan tinggi yang bersumber dari utang. Karena adanya risiko gagal bayar, biaya yang harus dikeluarkan perusahaan juga semakin besar. Hal ini bisa menyebabkan profitabilitas perusahaan rendah. Solvabilitas (leverage) digambarkan untuk melihat sejauh mana asset perusahaan dibiayai oleh hutang dibandingkan dengan modal sendiri. (Weston dan Copeland, 1992).

Tingginya rasio leverage menunjukkan bahwa perusahaan tidak solvabel, artinya total hutangnya lebih besar dibandingkan dengan total asetnya (Horne dan Machowicz, 1997). Karena leverage merupakan rasio yang menghitung seberapa jauh dana yang disediakan oleh kreditur, juga sebagai rasio yang membandingkan total hutang terhadap keseluruhan aktiva suatu perusahaan, maka apabila investor melihat sebuah perusahaan dengan asset yang tinggi namun risiko *leverage*-nya juga tinggi, maka akan berpikir dua kali untuk berinvestasi pada perusahaan

tersebut. Perusahaan yang terlalu banyak melakukan pembiayaan dengan hutang, dianggap tidak sehat karena dapat menurunkan laba. Peningkatan dan penurunan tingkat hutang memiliki pengaruh terhadap penilaian pasar (Nor, 2012 dalam Rudangga dan Sudiarta, 2016). Semakin besar *leverage* maka risiko perusahaan tidak mampu membayar kewajibannya semakin besar, sehingga berpengaruh terhadap turunnya nilai perusahaan (Darsono, 2006: 54).

Faktor ketiga yang berhubungan dengan nilai perusahaan yaitu ukuran perusahaan atau *firm size*. Perusahaan sendiri dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu perusahaan berskala kecil dan perusahaan berskala besar. Menurut Riyanto (2001), ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan pada total aktiva, jumlah penjualan, dan rata-rata penjualan. Perusahaan besar ataupun kecil dapat terlihat melalui sebanyak apa total aktiva yang dimiliki perusahaan. Jika perusahaan memiliki total asset yang besar, pihak manajemen lebih leluasa dalam menggunakan asset yang ada di perusahaan tersebut. Jika dilihat dari sisi manajemen, kemudahan yang dimilikinya dalam mengendalikan perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan (Suharli, 2006 dalam Prasetya, Tommy, & Saerang, 2014). Perusahaan yang memiliki ukuran semakin besar akan membuat seorang investor menaruh perhatian yang besar pada perusahaan tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena perusahaan besar cenderung memiliki kondisi yang semakin baik. Kondisi perusahaan yang baik dapat membuat investor ingin memiliki saham perusahaan sehingga dapat meningkatkan penawaran harga saham di pasaran. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan

maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti menetapkan untuk melakukan penelitian dengan judul : “**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR *PROPERTY, REAL ESTATE, DAN BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka permasalahan yang muncul dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk dapat mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk dapat mengetahui pengaruh *Leverage* terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk dapat mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini bagi beberapa pihak adalah sebagai berikut:

1. Bagi Investor

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan gambaran kepada investor mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan agar investor dapat mengambil sebuah keputusan investasi yang tepat.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan untuk memperbaiki kinerja dan kualitas manajemen guna mencapai tujuan perusahaan.

3. Bagi Akademis

Diharapkan penelitian ini mampu memberikan informasi yang dapat menambah pengetahuan mengenai manajemen keuangan, terkhusus dalam nilai perusahaan.

4. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan mengenai manajemen keuangan terkhusus dalam bahasan ini yaitu nilai perusahaan.