

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Persaingan perusahaan di Indonesia semakin hari semakin berkembang. Dalam persaingan bisnis, perusahaan dituntut agar meningkatkan dan mempertahankan keunggulan bisnisnya pada masa sekarang. Perusahaan seperti manufaktur, jasa dan dagang bersaing untuk menjadi yang terbaik. Sehingga memacu perusahaan melakukan berbagai inovasi dan strategi bisnis untuk menghindari kerugian. Dalam meningkatkan persaingan, perusahaan dituntut juga untuk mempertahankan dan meningkatkan keunggulan bisnisnya. Untuk membangun keunggulan bisnis, perusahaan memerlukan modal yang digunakan untuk membiayai segala operasional perusahaan. Salah satu cara agar perusahaan dapat mendapatkan modal adalah dengan melakukan *Initial Public Offering* (IPO) atau penawaran saham perdana di pasar modal Indonesia menjadi perusahaan *go public*.

Perusahaan yang sudah *go public* akan memperoleh sumber pendanaan modal dari masyarakat, memberikan *competitive advantage* untuk pengembangan usaha, meningkatkan citra perusahaan dan meningkatkan nilai perusahaan. Ada beberapa hal yang mengemukakan tentang tujuan pendirian suatu perusahaan. Tujuan perusahaan yang pertama adalah untuk mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya. Tujuan perusahaan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham dan sedangkan tujuan

yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan (Martono , 2005).

Setiap perusahaan yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia atau *go public* pasti mengharapkan harga saham yang dijual memiliki potensi harga tinggi dan menarik minat para investor untuk membelinya. Hal ini dikarenakan, semakin tinggi harga saham, maka akan semakin tinggi nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang diindikasikan dengan *price to book value* (PBV) yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, atau menjadi tujuan perusahaan bisnis pada saat ini, sebab akan meningkatkan kemakmuran para pemegang saham atau *stockholder wealth maximization*. Nilai perusahaan merupakan harga yang harus bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual dipasar saham. Informasi mengenai kondisi perusahaan publik (emiten) sangat berharga bagi para investor terhadap perkembangan bisnis dalam bentuk perdagangan saham di pasar modal. Setiap informasi yang relevan mengenai emiten, dengan cepat diserap oleh pasar dalam bentuk perubahan harga saham (Dwipayana, 2017). Hal tersebut berdampak pada pengambilan keputusan investor dalam berinvestasi yang akan didasarkan pada pemilihan investasi yang efisien.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor, antara lain terdapat pada beberapa penelitian terdahulu. Pada penelitian Sondakh, Ivonne dan Reity (2019), dimana nilai perusahaan dipengaruhi oleh *Return On Asset*, *Return On Equity* dan *Debt to Equity Ratio*. Sedangkan pada penelitian Yuniningsih, Tri Kartika dan Eko Purwanto (2019) dimana nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu pendanaan dengan nilai ukur *Debt to Equity Ratio*, keputusan investasi

dengan *Price Earning Ratio*, dan dividen. Serta pada penelitian Yuniningsih (2017) dimana nilai perusahaan dipengaruhi kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional.

Beberapa penelitian diatas telah dilakukan dan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Faktor tersebut antara lain struktur modal, keputusan investasi, dan *Return On Equity*. Alasan memilih beberapa faktor tersebut karena jika dilihat dari struktur modal atau masalah pendanaan berperan penting terhadap daya tarik investor dalam menanamkan modalnya di suatu perusahaan. Struktur modal adalah perimbangan atau perpaduan antara modal asing dengan modal sendiri (Husnan & Enny, 2006). Sebab struktur modal digunakan perusahaan dalam menjalankan aktivitas operasionalnya bisa berasal dari modal asing (hutang) dan modal sendiri perusahaan. Dengan demikian, hutang merupakan bagian dari struktur modal yang merupakan *complex capital structure* karena perusahaan tidak hanya menggunakan modal sendiri tetapi juga menggunakan modal pinjaman dalam struktur modalnya (Fahmi, 2016). Hutang adalah instrumen yang sangat sensitif terhadap perubahan nilai perusahaan. Semakin tinggi hutang dalam suatu perusahaan maka akan semakin tinggi nilai perusahaan. Namun dengan syarat penggunaan proporsi hutang pada tingkat tertentu untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Selain itu investor juga memperhatikan pada sisi keputusan investasi perusahaan. Keputusan investasi merupakan salah satu dari fungsi manajemen keuangan yang menyangkut dalam pengalokasian dana baik yang bersumber dari dalam maupun luar perusahaan pada berbagai bentuk keputusan investasi dengan

tujuan memperoleh keuntungan yang lebih besar dari biaya dan dimasa yang akan datang. Keputusan investasi berhubungan dengan penanaman modal saat ini untuk memperoleh laba dimasa yang akan datang. Semakin tinggi keputusan investasi yang ditetapkan oleh perusahaan maka semakin tinggi kesempatan perusahaan dalam memperoleh laba atau tingkat pengembalian yang besar. Karena dengan keputusan investasi yang tinggi maka akan mampu mempengaruhi pemahaman investor terhadap perusahaan, sehingga mampu meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan tersebut. Dengan demikian semakin tinggi minat investor dalam berinvestasi pada perusahaan maka keputusan investasi berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan (Setyowati dkk 2018).

Tidak hanya itu saja, investor juga memperhatikan *return on equity*. *Return on equity* adalah rasio laba bersih setelah pajak terhadap modal sendiri digunakan untuk mengukur tingkat hasil pengembalian dari investasi para pemegang saham, atau efektifitas perusahaan di dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Rasio ini mengukur keuntungan bersih yang yang diperoleh dari pengelola modal yang diinvestasikan oleh pemilik perusahaan. ROE sangat penting bagi para pemegang saham dan calon investor, karena ROE yang tinggi berarti para pemegang saham akan memperoleh dividen yang tinggi pula dan kenaikan ROE akan menyebabkan kenaikan saham (Riyadi, 2006). Tingkat ROE memiliki hubungan yang positif dengan harga saham, sehingga semakin besar pula harga pasar, karena besarnya ROE memberikan indikasi bahwa pengembalian yang akan diterima investor akan tinggi sehingga investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut dan

menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. Peningkatan harga saham serta harga pasar tersebut akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Harahap, 2007).

Dalam penelitian ini, perusahaan yang digunakan adalah perusahaan sektor *property and real estate*. Sektor Properti dan Real Estate merupakan salah satu sektor penting bagi suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator analisis dalam menilai kondisi ekonomi suatu negara. Menurut (Santoso, 2005) industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan real estate mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Pertumbuhan sektor properti dan real estate yang ditandai dengan kenaikan harga tanah dan bangunan yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya menyebabkan semakin banyak investor yang tertarik untuk melakukan investasi di sektor ini. Namun Properti dan real estate merupakan aset yang memiliki nilai investasi yang tinggi, namun dengan kondisi yang tidak stabil.

Berikut ini disajikan data hasil nilai rata-rata PBV populasi dan sampel perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Indonesia periode 2015-2018 (dikutip dari www.idx.co.id diakses pada 31 Oktober 2019).

Tabel 1.1
Rata-Rata Nilai PBV Populasi Perusahaan *Property and Real Estate* Periode
2015-2018

Keterangan	PBV (Kali)			
	2015	2016	2017	2018
Rata-Rata Nilai PBV 53 Perusahaan	1,67	1,62	1,65	2,2

Sumber: www.idx.co.id (Lampiran 1)

Berdasarkan dengan tabel 1.1 menunjukkan nilai rata-rata PBV perusahaan yang menghasilkan nilai berbeda tiap tahunnya. Nilai perusahaan dari tahun 2015 sebesar 1,67 kali. Penurunan terjadi pada tahun 2016 dengan nilai PBV sebesar 1,62 kali, dan mengalami kenaikan pada tahun 2017 sebesar 1,65 kali dan tahun 2018 sebesar 2,2 kali. Namun berbeda dengan hasil rata-rata nilai PBV perusahaan *property and real estate* yang sudah listing dari tahun 2015-2018.

Tabel 1.2
Rata- Rata Nilai PBV Sampel Perusahaan *Property and Real Estate* Periode
2015-2018.

Keterangan	PBV (Kali)			
	2015	2016	2017	2018
Rata-Rata Nilai PBV 44 perusahaan	1,67	1,62	1,54	1,32

Sumber : www.co.id (Lampiran 2)

Dapat terlihat pada tabel 1.2 diatas terjadinya penurunan rata-rata nilai perusahaan properti dan real estate. Pada tahun 2015 nilai PBV perusahaan properti dan real estate yang didapat pada rata-rata pada tabel 1.2 sebesar 1,67 kali. Pada tahun 2016 nilai PBV perusahaan properti dan real estate mengalami penurunan yaitu menjadi 1,62 kali. Penurunan ini terus terjadi pada tahun 2017 sampai tahun 2018 dengan masing-masing nilai PBV sebesar 1,54 kali dan 1.32 kali.

Nilai PBV yang dihasilkan pada tiap perusahaan memiliki nilai yang berbeda-beda tiap tahun. Penelitian yang dilakukan Permata Irene dkk (2013) mengindikasikan jika nilai PBV yang berada dibawah 1 diindikasikan bahwa nilai pasar saham lebih kecil dari nilai bukunya (*undervalued*) harga saham yang ditawarkan perusahaan tergolong rendah, dan jika nilai PBV di atas 1 menandakan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya (*overvalued*) harga saham yang ditawarkan perusahaan tergolong tinggi. Penentuan ini juga berdasarkan pada teori yang diungkapkan Husnan (2003:27) “Untuk perusahaan-perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya rasio ini mencapai diatas satu yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. Semakin besar rasio PBV semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal relatif dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan di perusahaan”. Terlihat jika hasil rata-rata nilai PBV pada tabel 1.2 menghasilkan nilai diatas satu yang mengindikasikan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya (*overvalued*). Namun pada tabel 1.2 mengindikasikan bahwa rata-rata nilai perusahaan terus turun pada periode 2015-2018. Ini mengindikasikan adanya faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Selain dari fenomena diatas penelitian ini juga mengacu pada research gap dimana ada kesenjangan dari hasil penelitian terdahulu terkait variabel-variabel dalam penelitian ini. Penelitian mengenai pengaruh struktur modal, keputusan investasi, dan *return on equity* telah banyak dilakukan tetapi masih belum konsisten pada hasil penelitiannya. Seperti pada penelitian dari Ramdhonah Zahra, dkk (2019) dimana struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai

perusahaan. Tetapi berbeda dengan hasil penelitian dari Sondakh, P dkk (2019) yang menyatakan struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Keputusan investasi juga terdapat kesenjangan dari hasil penelitian terdahulu. Seperti penelitian Somantri dan Hadi (2019) dimana keputusan investasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Tetapi berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Yunus dan Masud (2019) yang menyatakan keputusan investasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Begitu juga dengan *return on equity* dimana hasil penelitian Primasari, N dkk (2017) yang menyatakan bahwa *return on equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Fadillah, L dkk (2019) menyatakan *return on equity* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Dengan demikian, berdasarkan penjelasan di atas maka penelitian ini berangkat dari fenomena gap dan research gap karena masih adanya hasil penelitian yang belum konsisten terkait faktor-faktor tersebut. Sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan penulis, maka rumusan masalah didalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Properti & Real Estate di BEI ?
2. Apakah Keputusan Investasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Properti & Real Estate di BEI ?
3. Apakah *Return On Equity* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Properti & Real Estate di BEI ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan Properti & Real Estate di BEI.
2. Untuk menganalisis pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan Properti & Real Estate di BEI.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap Nilai Perusahaan Properti & Real Estate di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Investor

Untuk memberikan informasi dan bahan pertimbangan para investor guna penanaman investasi modalnya pada perusahaan Properti dan Real Estate. Perusahaan menginginkan investasi yang dapat memberikan keuntungan dan memiliki prospek yang baik kedepannya.

2. Bagi Perusahaan

Sebagai sumber masukan bagi perusahaan tentang variabel-variabel yang ada pada penelitian ini guna mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan nilai perusahaan serta pengambilan keputusan keuangan pada perusahaan agar memperoleh keuntungan yang maksimal.

3. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menjadi tambahan referensi, pengetahuan, informasi, rujukan dan perbandingan pada penelitian selanjutnya terkait tema yang sama yaitu mengenai nilai perusahaan pada masa yang akan datang khususnya pada perusahaan Properti dan Real Estate.