

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Perusahaan dalam menjalankan kegiatannya tentu membutuhkan modal, baik itu dari modal sendiri ataupun modal dari pihak lain, perusahaan yang membutuhkan modal biasanya akan menawarkan saham di pasar modal, yang kemudian akan ditawarkan kepada para investor, keberadaan investor sering dibutuhkan oleh sebuah perusahaan karena dari penanaman modal yang diberikan oleh investor dapat membantu pendanaan perusahaan dalam menjalankan kegiatannya. Investor menanamkan modal dengan cara membeli saham perusahaan dan mempunyai kepemilikan terhadap perusahaan tersebut. Ketika akan membeli saham sebuah perusahaan, investor akan melihat kinerja perusahaan yang bersangkutan, karena dari kinerja keuangan tersebut investor dapat meramalkan keuntungan yang akan didapat. Setiap investor tentu menginginkan *return* yang besar dari kegiatan investasinya dan sebuah perusahaan harus mempunyai nilai, dimana perusahaan tersebut memiliki kelebihan atau keunggulan atas kinerjanya.

Secara umum, nilai perusahaan berperan penting dalam menunjukan kemakmuran pemegang saham dalam perusahaan. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan. Tinggi rendahnya tingkat *return* yang mungkin diterima oleh investor biasanya mempengaruhi penilaian investor. Semakin tinggi penilaian investor akan suatu saham, maka harga saham tersebut akan semakin tinggi. Harga saham yang semakin tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan (Kasmir, 2020).

Nilai perusahaan dapat diukur melalui harga saham yang terbentuk dari proses permintaan dan penawaran di pasar modal, yang mencerminkan penilaian publik terhadap kinerja perusahaan. Jadi sudah sewajarnya jika para investor mengharapkan *return* setinggi-tingginya dari investasi yang dilakukannya (Harmono, 2022).

Nilai perusahaan akan tergambar dari harga pasar dari saham, perusahaan yang menunjukkan keberhasilan yang lebih baik dari perusahaan lain akan mempunyai harga pasar saham yang lebih tinggi dan dapat mengumpulkan lebih banyak modal. Apabila modal mengalir kepada perusahaan-perusahaan yang sahamnya terus meningkat, maka sumber-sumber ekonomi telah diarahkan kepada pemakaian yang efisien.

Menurut Hilda B Alexander dalam berita harian Kompas per 16 September 2023 menjelaskan bahwa Badan Pusat Statistik (BPS) 2023, menyatakan bahwa

pertumbuhan perekonomian Indonesia mengalami pertumbuhan yang stabil dengan peningkatan dalam berbagai sektor. Salah satu sektor yang paling penting dalam perekonomian adalah sektor industri, karena merupakan yang paling kuat dan bisa berdaya saing salah satunya perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate. Hal ini ditandai dengan banyaknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, perhotelan, pusat pembelajaran, ruko dan tempat-tempat rekreasi yang tersebar di berbagai daerah berpotensi kuat di Indonesia. Peranan subsektor ini tidak diragukan lagi karena perkembangannya membuka kesempatan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat serta memiliki prospek yang baik untuk dikembangkan.

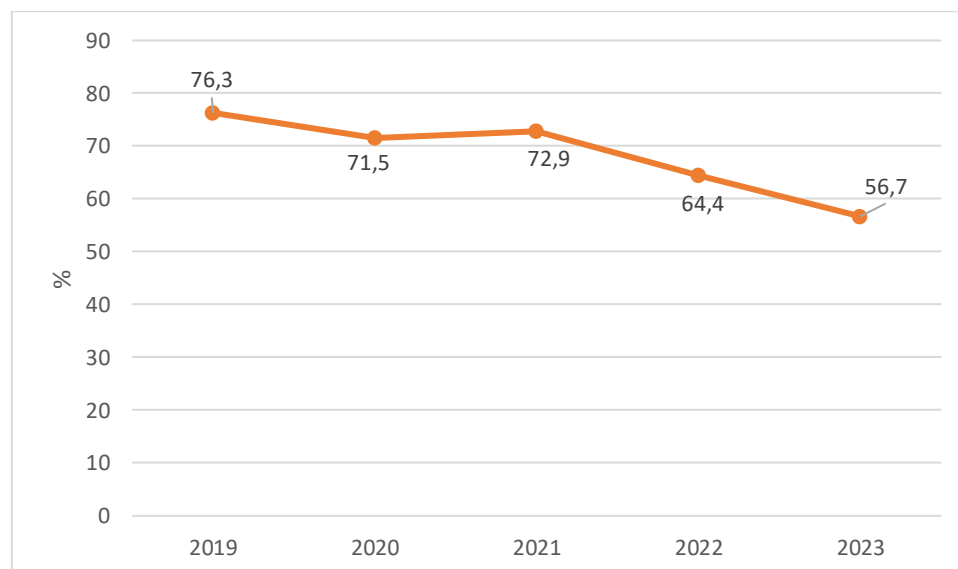
Menurut berita harian CNBC Indonesia yang ditulis oleh Susi Setawati per tanggal 10 Juli 2023 dengan judul artikel “Pasar Properti Makin Ketat, Kinerja Sahamnya Kian Bertenaga. Melihat pada sumber yang telah di jelaskana terdapat fenomena penurunan harga saham pada perusahaan sektor properti dan real estate yang telah listing dibursa efek pada periode penelitian tertentu perlu menjadi perhatian khusus. Adanya penurunan harga saham perusahaan dapat merubah citra atau pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut, yang akan berdampak pula pada minat para investor terhadap perusahaan.

Berdasarkan data terkini, perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang merupakan papan utama berjumlah 35 perusahaan. Berdasarkan kriteria yang digunakan penulis yaitu perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI dan mempublikasikan laporan keuangannya secara berturut-turut dan lengkap pada periode 2019-2023, maka digunakan enam perusahaan: PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), PT Intiland Development Tbk (DILD), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Natura City Development Tbk (CITY).

Dalam melakukan investasi, seorang investor perlu memahami operasi pasar modal untuk menghindari resiko berinvestasi. Investasi bisa didefinisikan sebagai komitmen sejumlah uang atau sumber daya lainnya yang dilakukan saat ini (*present time*) dengan harapan memperoleh manfaat (*benefit*) di kemudian hari (*in future*). Ketika akan melakukan investasi, seorang investor membutuhkan penilaian kinerja perusahaan yang diberikan modal. Harga saham merupakan cerminan dari kinerja perusahaan. Harga saham yang semakin tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan sering diproksikan dengan *price to book value*. *Price to book value* dapat diartikan sebagai hasil perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. *Price to book value* merupakan gambaran hubungan antara harga pasar saham dan nilai buku perlembar saham yang dapat digunakan untuk menentukan nilai suatu saham dimana nilai pasar suatu saham harus mencerminkan nilai bukunya

Berikut adalah grafik rata-rata *Price to Book Value Ratio* (PBV) perusahaan subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023:



Sumber : www.idx.co.id (data diolah 2024)

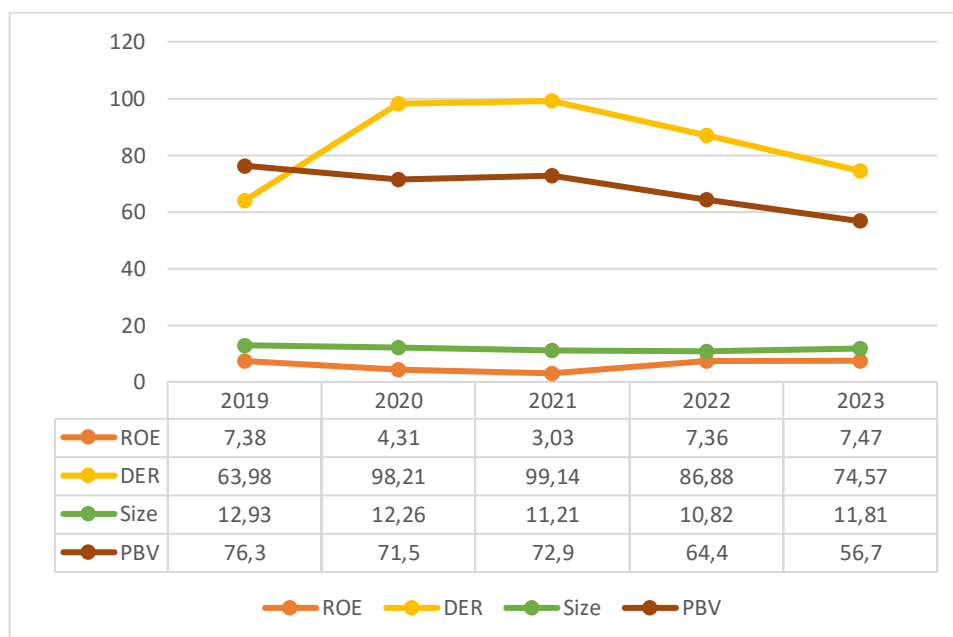
Gambar 1.1 Grafik Rata-Rata Tahunan *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023 (dalam percentase)

Berdasarkan gambar 1.1. di atas, pergerakan rata-rata *price to book value* (PBV) tahunan cenderung mengalami penurunan selama periode penelitian. Nilai rata-rata *price to book value* sebesar 68,36%. Pada tahun 2022 (64,4%) dan 2023 (56,7%) mengalami penurunan sebesar 7,7%. Penurunan nilai perusahaan dalam sektor industri Properti dan Real Estate dapat tergambarkan dalam perubahan harga sahamnya di pasar modal. Terjadinya penurunan harga saham tersebut mengindikasikan adanya penurunan nilai perusahaan yang harus segera diatasi agar kepercayaan investor dan calon investor tidak menurun, sehingga investor dan calon investor tidak beralih kepada perusahaan lain yang memiliki prospek yang lebih baik kedepannya dan kesempatan perusahaan mendapatkan investor baru tidak akan berkurang. Nilai perusahaan memiliki beberapa faktor diantaranya yaitu profitabilitas, kebijakan utang dan ukuran perusahaan.

Dari data di atas, penulis ingin meneliti apakah pergerakan kinerja keuangan dengan indikator yang dipilih yaitu: profitabilitas, kebijakan utang dan ukuran perusahaan bergerak searah atau sebaliknya dengan nilai perusahaan dan dikaitkan dengan teori yang dipilih.

Berikut adalah grafik rata-rata *Price to Book Value* (PBV), *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan ukuran perusahaan pada

perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023:



Sumber : www.idx.co.id (data diolah 2024)

Gambar 1.2 Grafik Rata-Rata Tahunan *Return On Equity* (ROE), *Debt to Equity Ratio* (DER), Ukuran Perusahaan, dan *Price to Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023 (dalam persentase)

Berdasarkan grafik 1.2 di atas, *return on equity* mengalami penurunan fluktuatif. Nilai rata-rata *return on equity* sebesar 5,91%. Pada tahun 2020 (4,31%) dan 2021 (3,03%) mengalami penurunan ROE sedangkan PBV mengalami kenaikan. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan *return on equity* dan nilai perusahaan bergerak searah. Adapun penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Sansutri et al. (2023), Dita & Sri (2022), Ni Nyoman et al. (2021), Chindy et al. (2021), Prasetyo et al. (2021) dan Mellinda Lestari & Muthia Harnida (2020) menyatakan bahwa hasil dari profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan grafik 1.2 di atas, *debt to equity ratio* mengalami penurunan fluktuatif. Nilai rata-rata *debt to equity ratio* sebesar 84,56%. Pada tahun 2023 (74,57%) DER mengalami penurunan sedangkan PBV nya pada tahun tersebut mengalami penurunan juga. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* bergerak tidak searah dengan nilai perusahaan. Adapun penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hakinis et al. (2022) dan Chindy et al. (2021), dan Santuri et al. (2023) yang menyatakan kebijakan utang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan gambar 1.2 di atas, ukuran perusahaan mengalami trend menurun selama periode penelitian. Nilai rata-rata ukuran perusahaan sebesar 11,81%. Ukuran perusahaan pada tahun 2021 (11,21%) dan 2022 (10,82%) mengalami penurunan sedangkan PVB pada tahun tersebut mengalami kenaikan.

Ukuran perusahaan merupakan suatu pengukuran yang dikelompokkan berdasarkan besar dan kecilnya perusahaan terlihat dari kegiatan operasional perusahaan dan pendapatan yang diperoleh perusahaan. Semakin besar ukuran dari sebuah perusahaan, maka perusahaan membutuhkan dana lebih besar dibandingkan perusahaan yang lebih kecil. Hal ini membuat perusahaan yang besar cenderung menginginkan pendapatan yang besar. Hasil penelitian yang dilakukan Ni Nyoma et al. (2021), Prasetyo et al. (2021), Mellinda L & Muthia (2020), dan Raudhatul et al. (2023) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Utang dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023”.

1.2. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah nilai perusahaan yang dilihat dari pergerakan di pasar saham mengalami penurunan selama periode penelitian. Nilai perusahaan dapat dilihat dari besarnya profitabilitas, kebijakan utang dan ukuran perusahaan. Sukses tidaknya perusahaan dapat dilihat pada kinerja keuangan yang tercermin dalam laporan keuangan. Namun, pada rasio keuangan yang sudah diolah oleh penulis, menunjukan adanya kesenjangan antara data dan teori yang dipilih.

1. *Return On Equity* (ROE) pada tahun 2020-2021 mengalami penurunan sedangkan PBV nya mengalami kenaikan. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan *return on equity* dan nilai perusahaan bergerak searah.
2. *Debt to equity ratio* (DER) pada tahun 2023 mengalami penurunan sedangkan PBV nya pada tahun tersebut mengalami penurunan juga. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* bergerak tidak searah dengan nilai perusahaan.
3. Ukuran perusahaan pada tahun 2021-2022 mengalami penurunan sedangkan PBV pada tahun tersebut mengalami kenaikan. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan ukuran perusahaan bergerak searah dengan nilai perusahaan.
4. Pergerakan rata-rata *price to book value* (PBV) pertahun cenderung mengalami penurunan selama metode penelitian. Pada tahun 2022 dan 2023 mengalami penurunan sebesar 7,7%.

1.2.2. Perumusan Masalah

1. Apakah pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
2. Apakah pengaruh kebijakan utang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
3. Apakah pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
4. Apakah pengaruh profitabilitas, kebijakan utang dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1. Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi yang akurat dan relevan agar dapat dipelajari dan diolah menjadi data yang akurat. Selain itu, penulis berharap dengan penelitian ini dapat mengetahui pengaruh profitabilitas, kebijakan utang dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

1.3.2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.
2. Untuk menguji pengaruh kebijakan utang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.
3. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.
4. Untuk menguji pengaruh profitabilitas, kebijaka utang dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

1.4. Kegunaan Penelitian

1.4.1. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi bagi beberapa pihak, yaitu:

1. Menjadi masukan yang positif dan pertimbangan yang bermanfaat bagi perusahaan terkait pengaruh profitabilitas, kebijakan utang dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang bermanfaat bagi investor maupun masukan dalam hal pembelian atau penjualan saham.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar atau sumber informasi bagi penelitian selanjutnya.

1.4.2. Kegunaan Akademis

1. Bagi Penulis

Dengan melakukan penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk penulis sehingga dapat menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman mengenai manajemen keuangan khususnya mengenai pengaruh rasio profitabilitas, kebijakan utang dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Bagi Pembaca

Dalam penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat menambah wawasan serta ilmu pengetahuan bagi para pembaca. Khususnya mengenai pengaruh rasio profitabilitas, kebijakn utang dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.