

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Perusahaan *property & real estate* hingga saat ini mengalami kemajuan, dengan banyaknya pembangunan dan masih dikerjakan hingga sekarang. Adapun salah satu faktor yang dapat menjadikan perusahaan *property* semakin maju, seperti banyaknya permintaan pasar terhadap sektor ini dengan banyaknya bangunan, seperti apartemen, hotel dan perkantoran yang masih dibangun hingga sekarang dalam hal ini diperkirakan akan terus berkembang. Namun setiap bangunan yang akan dibangun akan berdiri di atas tanah, dan tanah tidak akan pernah bertambah, hal ini dikarenakan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran dan tanam hiburan dan yang lainnya, ini akan membuat permintaan lebih tinggi daripada penawaran yang akan memicu naiknya harga di sektor *property & real estate*.

Indonesia sendiri merupakan salah satu negara yang mengalami kemajuan di sektor *property*, di lansir di halaman www.kompas.com. Indonesia peringkat ke-40 dunia dalam indeks transparansi *property* secara global atau *Global Real Estate Transparency Index (GRETI) 2020*. Bisa dilihat di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, Surabaya serta Medan hingga sekarang sektor *property* masih berkembang dan bukan hanya kota-kota besar saja di kota yang lainnya industri ini mulai berkembang dengan mulai banyaknya bangunan yang di kerjakan sampai sekarang, hal ini akan menghasilkan para investor dari negara lain akan terus tertarik menanamkan modalnya di industri *property* Indonesia.

Perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di BEI merupakan salah satu sektor yang mengalami penurunan yang dikarenakan para investor sangat tertarik untuk menanamkan modalnya di sektor ini. Semakin berkembangnya perusahaan di sektor *property*, perusahaan yang bergerak di sektor ini akan semakin banyak menerima dana untuk modal di perusahaan mereka sehingga tujuan jangka panjang perusahaan akan tercapai, yaitu memaksimumkan kemakmuran pemegang saham melalui maksimasi nilai perusahaan.

Nilai perusahaan sering dilihat dari harga saham yang semakin tinggi yang membuat para investor yakin bahwa nilai perusahaan tersebut memiliki manajemen yang bagus, banyak faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan, keputusan investasi, dan biman investasi. Pada penelitian ini peneliti memilih tiga faktor yaitu: struktur modal, profitabilitas, kebijakan dividen.

Struktur modal merupakan suatu perbandingan modal, modal yang di dapat dari total hutang dengan modal yang dimiliki perusahaan. Struktur modal dapat menunjukkan pinjaman pinjaman atau hutang perusahaan yang digunakan untuk meningkatkan harga saham, Semakin besar rasio antara hutang dengan modal maka semakin besar juga harga saham dan hal itu terjadi dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Kodrat dan Indonanjaya 2010:283). Struktur modal dan Profitabilitas memiliki hubungan yang tidak bisa dilewatkan, Hubungan struktur modal dan profitabilitas sangat mempengaruhi satu sama lain, karena perusahaan membutuhkan peningkatan laba, agar bisa bertahan dalam jangka panjang dan mempengaruhi nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan suatu hal yang penting bagi perusahaan untuk mempertahankan usahanya karena apabila tingginya return on asset suatu perusahaan akan meningkatkan

kepercayaan investor untuk memiliki saham perusahaan, dan begitu sebaliknya jika rendahnya return on asset suatu perusahaan akan menyebabkan kepercayaan investor, jika return on asset tinggi maka harga saham juga meningkat. Sehingga informasi return on asset akan menjadi nilai positif bagi investor (Yulianti dan Zakaria 2016). Selain Struktur modal, Profitabilitas juga adalah salah satu faktor yang mempengaruhi kebijakan deviden dalam perusahaan yang dimana, membutuhkan peningkatan dalam profitabilitas sehingga akan menaikkan kebijakan deviden.

Kebijakan Deviden adalah dalam suatu keputusan perusahaan dalam menentukan jumlah laba yang dibagikan ke para pemegang saham dan jumlah laba ditahan, digunakan untuk investasi perusahaan (Thirtayatra dan Arlianto;2013). Tujuan investor berinvestasi untuk memperoleh pengembalian yang salah satunya adalah dalam bentuk deviden, sedangkan perusahaan mengharapkan pertumbuhan terus menerus untuk memberikan kemakmuran bagi pemegang saham. Adapun hubungan Kebijakan Deviden dengan Ukuran perusahaan adalah jika tingkat ukuran perusahaan semakin besar, maka tingkat pembayaran deviden akan semakin besar.

Ukuran Perusahaan merupakan besar kecilnya suatu perusahaan menurut dari berbagai cara, antara lain dengan total aktiva, log size, nilai pasar saham, dan lainnya. Dalam besar perusahaan akan mempengaruhi kemampuan dalam menghadapi risiko dari berbagai situasi yang dihadapi perusahaan. Hal ini dikarenakan perusahaan besar memiliki kontrol yang baik terhadap kondisi pasar, selain itu perusahaan-perusahaan besar memiliki banyak sumber daya untuk meningkatkan nilai perusahaan karena memiliki akses yang lebih baik terhadap sumber-sumber informasi eksternal dibandingkan dengan perusahaan kecil (Yunita 2011).

Dari uraian yang sudah peneliti buat, peneliti berikan tabel fenomena Nilai Perusahaan pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020.

Tabel I.1
Fenomena Penelitian
(Dalam Satuan Rupiah)

Kode Emiten	Tahun	Total Hutang	Total Aktiva	Deviden	Harga Saham
BSDE	2018	21,814,594,254,302	52,101,492,204,552	67,813,057,500	1,255
	2019	20,897,343,170,602	54,444,849,052,447	110,113,140,796	1,255
	2020	26,391,824,110,926	60,862,926,586,750	186,525,119,946	1,225
JRPT	2018	3,847,899,580	10,541,248,267	357,500,000	740
	2019	3,762,437,184	11,164,935,100	330,000,000	600
	2020	3,606,436,882	11,481,521,265	389,230,255	600
DUTI	2018	3,227,976,940,583	12,642,895,738,823	63,324,307,500	4,390
	2019	3,197,457,277,140	13,788,227,459,960	107,847,390,796	5,000
	2020	3,423,402,804,653	13,753,624,738,885	678,036,784,546	3,800
SMRA	2018	14,238,537,503	23,299,242,068	72,133,908	805
	2019	14,990,297,354	24,441,657,276	72,133,908	1,005
	2020	15,836,845,684	24,922,534,224	1,876,755	805

Sumber : www.idx.co.id

Berdasarkan Tabel I.1 diatas, menunjukkan bahwa total hutang yang terjadi di PT Bumi Serpong Damai Tbk ditahun 2020 sebesar 20,81% yang meningkat dibandingkan dengan tahun 2019 dengan tingkat harga saham di tahun 2020 sebesar 2,40% yang menurun dibandingkan tahun 2019. Hal ini menunjukkan bahwa total hutang meningkat dapat memicu penurunan harga saham yang bertolak belakang dengan pendapat dari Kodrat dan Indonanjaya 2010:283 yang menyatakan bahwa Semakin besar rasio antara hutang dengan modal maka semakin besar juga harga saham.

Total asset yang terjadi di PT Jaya Real Tbk di tahun 2019 sebesar 5,60% yang meningkat dibandingkan tahun 2018 dengan tingkat harga saham ditahun 2019 sebesar 18,91% yang menurun dibandingkan menggunakan tahun 2018. Hal ini mmembagikan bahwa total asset semakin tinggi dapat memicu penurunan harga saham yang bertolak belakang dengan pendapat dari Yuliati dan Zakaria 2016 yang menyatakan bahwa bila return on asset tinggi maka harga saham pula semakin tinggi.

Pembayaran deviden yang terjadi di Duta Pertiwi Tbk di tahun 2020 sebesar 84,09% yang meningkat dibandingkan dengan tahun 2019 dengan tingkat harga saham tahun 2020 sebesar 24% yang menurun dibandingkan tahun 2019. Hal ini menunjukkan bahwa pembayaran deviden meningkat dapat memicu penurunan harga saham yang bertolak belakang dengan teori kebijakan deviden, jika pembayaran deviden tinggi maka harga saham akan tinggi.

Total aktiva yang terjadi di PT Summarecon Agung Tbk di tahun 2020 sebesar 1,92% yang meningkat dibandingkan dengan tahun 2019 dengan tingkat harga saham ditahun 2020 sebesar 19,90% yang menurun dibandingkan 2019. Hal ini menunjukkan bahwa total asktiva meningkat dapat memicu penurunan harga saham yang bertolak belakang dengan teori ukuran perusahaan jika total aktiva meningkat maka harga saham juga meningkat.

I.2 Tinjauan Pustaka

I.2.1 Struktur Modal

Struktur Modal merupakan komposisi pendanaan yang terdiri dari total hutang perusahaan dengan total modal sendiri. Pemilik perusahaan dan manajemen keuangan harus dapat mengambil keputusan yang tepat, karena satu keputusan dapat berdampak pada nilai perusahaan Mulyawan (2015:241). Semakin besar rasio antara hutang dengan modal maka semakin besar juga harga saham dan hal itu terjadi dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Kodrat dan Indonanjaya 2010:283). Struktur Modal diukur dengan skala rasio dan dihitung dengan rumus :

$$Debt\ to\ Equity\ Ratio = \frac{Total\ Hutang}{Ekuitas}$$

I.2.2 Profitabilitas

Profitabilitas dapat diartikan bahwa kekuatan perusahaan mendapatkan laba dari segala kemampuan serta sumber daya, contohnya kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang dan lain sebagainya. Jika tingkat profitabilitas tinggi perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan, juga terhadap pada bagaimana pertimbangan investor

terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan. Profitabilitas adalah indikator yang selalu digunakan investor untuk dapat dilihat dari perusahaan. (Susilawati, 2012). Profitabilitas diukur dengan skala rasio dan dihitung dengan rumus:

$$Return\ on\ Asset = \frac{EBIT}{Total\ Asset}$$

I.2.3 Kebijakan Deviden

Kebijakan deviden adalah dalam suatu perusahaan dalam menentukan jumlah laba yang dibagikan kepada para pemegang saham dan jumlah laba ditahan, yang digunakan untuk investasi perusahaan (Thirtayatra dan Arlianto;2013). Semakin besar yang diperoleh, semakin besar deviden yang digunakan dan sebaliknya, jika laba kecil, deviden yang terbentuk juga kecil (Mulyawan 2015:257-258), Jika tinggi nilai perusahaan dapat dipengaruhi dengan tingginya pembayaran deviden, dimana ketika pembya harga akan tinggi dan dapat berdampak terhadap tingginya nilai perusahaan. Kebijakan Deviden diukur dengan skala rasio dan dihitung dengan rumus :

$$DPR = \frac{Deviden\ per\ share}{Earning\ per\ share}$$

I.2.4 Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan cerminan dari total aset yang dimiliki perusahaan yang jika semakin besar total aset di perusahaan, maka semakin besar juga dana yang dibutuhkan perusahaan untuk mempertahankan kegiatan operasionalnya (Pratama dan Wiksuana:2016). Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan tercermin dari berbagai hal, salah satunya terlihat dari total aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Jika ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa, perusahaan dengan pertumbuhan yang besar akan mendapat kemudahan untuk memasuki pasar modal karena untuk meningkatkan ketertarikan investor agar menanamkan modalnya. Ukuran perusahaan diukur dengan skala rasio dan dihitung dengan rumus :

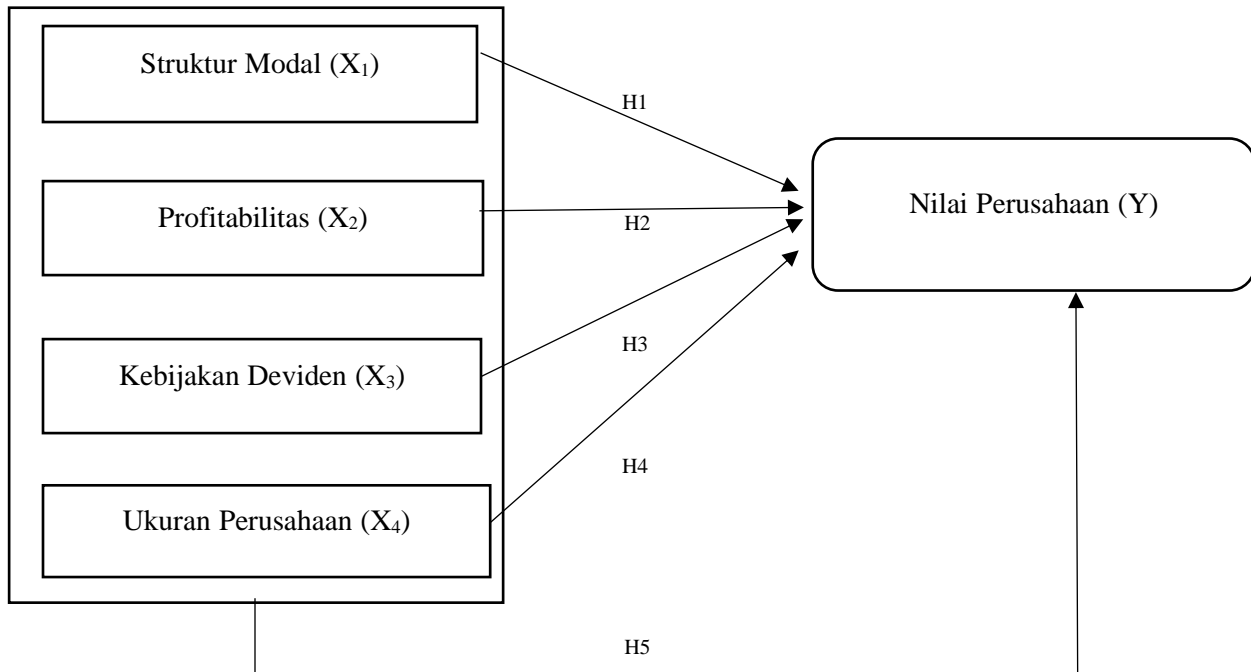
$$Firm\ Size = Log\ Total\ Aktiva$$

I.2.5 Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah suatu kinerja perusahaan dapat ditentukan dari perolehan harga saham yang telah dibentuk oleh suatu permintaan dan penawaran pasar modal yang mengevaluasi evaluasi masyarakat terhadap kinerja perusahaan (Harmono 2017,233). Tujuan dari analisis laporan keuangan perusahaan untuk mengidentifikasi setiap kelemahan dari keadaan keuangan yang dapat menimbulkan masalah di masa depan, dan menentukan setiap kekuatan yang dapat digunakan. Nilai perusahaan diukur dengan skala rasio dan dihitung dengan rumus:

$$PBV = \frac{Harga\ Saham}{Nilai\ Buku}$$

I.3 Kerangka Konseptual



I.4 Hipotesis Penelitian :

Berdasarkan kerangka konsep yang telah diuraikan diatas, maka hipotesis dalam penelitian ini dapat dikembangkan sebagai berikut :

- H₁: Struktur Modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- H₂: Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- H₃: Kebijakan Deviden berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- H₄: Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- H₅: Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Deviden, Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai perusahaan pada Property & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.