

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latarbelakang Masalah

Akibat wabah Covid-19, Indonesia kini mengalami banyak kesulitan ekonomi. Sebagian besar bisnis berusaha untuk menjaga perusahaan tetap hidup untuk mencapai perusahaan. Dalam hal harga saham, tujuan perusahaan adalah memaksimalkan nilainya. Pertumbuhan nilai bisnis menentukan jangka waktu yang harus dicapai perusahaan, yang akan signifikan dalam harga pasar sahamnya yang disebabkan oleh penilaian perusahaan terhadap investor dilihat dari harga saham perusahaan yang dapat dicapai di bursa. Investor akan membayar harga premium agar saham Perseroan bisa menembus harga tinggi.

Harga saham digunakan untuk menghitung kondisi perusahaan secara keseluruhan, yang kemudian digunakan untuk menghitung nilai perusahaan. Nilai perusahaan sering digunakan sebagai indikasi ukuran perusahaan, dan ini biasanya dilakukan melalui kepemilikan saham. Nilai perusahaan sangat penting karena berkontribusi di tingkat kesejahteraan pemegang saham yang tinggi. Semakin tinggi tingkat harga saham, semakin besar nilai Perusahaan yang mewakili seluruh kekayaan perusahaan.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan pengaruh secara keseluruhan. Ukuran bisnis menunjukkan perusahaan yang diukur dengan asetnya. Oleh karena itu, setiap aktivitas dan pekerjaan bisnis yang menggunakan pembelian dapat dilacak melalui ukuran perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan menunjukkan bahwa nilai aset perusahaan semakin meningkat, sehingga meningkatkan kekayaan pemegang saham dan nilai perusahaan.

Profitabilitas menunjukkan upaya manajemen untuk meningkatkan pendapatan. ROE dari modal sendiri mendukung profitabilitas dalam penelitian ini. ROE menunjukkan bahwa kemampuan manajemen untuk mengelola uang mereka sendiri menghasilkan keuntungan yang besar, sehingga meningkatkan ROE menunjukkan bahwa manajemen berhasil menggunakan modalnya, yang meningkatkan nilai bisnis karena investor percaya di keuntungan perusahaan.

Pertumbuhan juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Ungkapan "pertumbuhan perusahaan" mengacu di ekspansi perusahaan berdasarkan penjualan, aset, atau laba. Dalam penelitian ini, pertumbuhan penjualan diukur dengan penjualan, sehingga jika pertumbuhan bisnis lebih signifikan menunjukkan bahwa perusahaan menghasilkan lebih banyak penjualan dari periode sebelumnya. Nilai perusahaan meningkat sebagai akibat dari kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan.

Manfaatkan rasio kredit yang menghasilkan keuntungan. DER berfungsi sebagai pengganti leverage dalam penelitian ini. Semakin tinggi DER, semakin besar tingkat kesulitan keuangan; dengan demikian, kenaikan DER menunjukkan bahwa

masalah laba secara keseluruhan memburuk, mengakibatkan penurunan nilai perusahaan karena investor tidak ingin menghabiskan lebih banyak uang.

Dari penjelasan diatas maka peneliti bisa memperjelas gambaran fenomena-fenomena dari data Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, Leverage dan Nilai Perusahaan di Perusahaan Properti periode 2017-2019.

Table I.1
Fenomena Riset

Kode	Periode	Total Aset	Laba Bersih Setelah Pajak	Penjualan	Total Hutang	Harga Saham
ASRI	2017	20.728.430.487.000	1.385.189.177.000	3.917.107.098.000	12.155.738.907.000	356
	2018	20.890.925.564.000	970.586.600.000	3.975.258.160.000	11.339.568.456.000	312
	2019	21.894.272.005.000	1.012.947.312.000	3.475.677.175.000	11.332.052.391.000	238
CTRA	2017	31.706.163.000.000	1.018.529.000.000	6.442.797.000.000	16.255.398.000.000	1.185
	2018	34.289.017.000.000	1.297.465.000.000	7.670.405.000.000	17.644.741.000.000	1.010
	2019	36.196.024.000.000	1.283.281.000.000	7.608.237.000.000	18.434.456.000.000	1.040
PWON	2017	23.358.717.736.000	2.024.627.040.000	5.717.537.579.000	10.567.227.711.000	685
	2018	25.018.080.224.000	2.826.936.213.000	7.080.668.385.000	9.706.398.758.000	620
	2019	26.095.153.343.000	3.239.796.227.000	7.202.001.193.000	7.999.510.286.000	570

Table I.1 memaparkan ukuran Perusahaan yang diamati dari total aset di PT Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI), yang meningkat sebanyak 0,78 % dari periode 2017-2018, sedangkan harga saham turun 12,36 %. 2018. Profitabilitas dari laba bersih setelah pajak meningkat 39,63 % di PT Pakuwon Jati, Tbk (PWON) di 2017-2018, sementara harga saham turun 9,49 %.

Peningkatan pendapatan PT Pakuwon Jati, Tbk (PWON) sebanyak 23,84 % di 2017-2018, sementara harga saham turun 9,49 % di saat yang sama.

PT Ciputra Development, Tbk. (CTRA) meningkatkan leverage utang secara keseluruhan sebanyak 4,48 % antara 2018 dan 2019, sementara harga saham meningkat sebanyak 2,97 %.

I.2 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Bersumber dari Novari dan Lestari (2016), ukuran perusahaan yang tinggi menyiratkan bahwasannya perusahaan melalui pertumbuhan besar akan lebih mudah memasuki pasar modal dikarenakan membelanjakan uangnya akan meningkatkan minat investor. Respon yang luar biasa ini akan berikan peluang yang signifikan agar meningkatkan nilai perusahaan.

Bersumber dari Oktaviani (2019), ukuran perusahaan yang besar akan memudahkan perusahaan agar memperoleh sumber pendanaan baik internal maupun external, dan uang yang diperoleh akan membantu kegiatan operasional agar meningkatkan harga dan nilai saham perusahaan dipasar saham.

Bersumber dari Ramdhonah (2019), semakin besar perusahaan, semakin mudah bagi perusahaan agar mendapatkan sumber pendanaan internal dan external. Jikalau dana ini bisa dikelola melalui sukses buat menawarkan umpanbalik Perusahaan

yang baik, calon investor mungkin tertarik agar berinvestasi di perusahaan terkait. Ini akan sesuai melalui peningkatan nilai perusahaan.

Berlandaskan uraian diatas, bisa disimpulkan bahwasannya ukuran perusahaan yang besar mencerminkan perusahaan melalui pertumbuhan yang cepat, sehingga semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah agar memperoleh sumber pendanaan, baik internal maupun external, yang bisa meningkatkan minat investor, yang bisa meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan.

I.3 Teori Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Suwardika (2017), profitabilitas Perusahaan yang meningkat mempertunjukkan peningkatan efisiensi perusahaan, sehingga mempertunjukkan peningkatan kinerja perusahaan. Perusahaan melalui kinerja yang sangat baik dilihat melalui keuntungannya, sehingga meningkatkan kepercayaan investor yang mencari pengembalian investasinya, sehingga tindakan ini bisa meningkatkan persepsi pasar dan meningkatkan nilai perusahaan.

Fatimah (2018), semakin tinggi peningkatan profitabilitas menyiratkan bahwasannya prospek perusahaan juga dianggap lebih baik, artinya semakin baik nilai perusahaan dimata investor. Jikalau profitabilitas perusahaan meningkat, maka harga saham juga meningkat.

Lubis (2017), melaporkan bahwasannya kemampuan Perusahaan besar agar menghasilkan keuntungan juga mempertunjukkan manajemen perusahaan yang sangat baik, sehingga mendorong kepercayaan investor dan melalui demikian berhasil meningkatkan harga saham perusahaan. Menaikkan harga saham berarti meningkatkan nilai perusahaan, sehingga menjamin kemakmuran pemegang saham. Lain halnya Jikalau Perusahaan tidak memiliki kemampuan menghasilkan keuntungan yang kuat, maka investor enggan menanamkan sahamnya. Ketidakpercayaan ini yakni penyebab signifikan dari penurunan harga saham Perusahaan sehingga nilai perusahaan juga akan menurun.

Dari sudut pandang diatas, bisa disimpulkan bahwasannya semakin besar profitabilitas perusahaan, semakin baik prospek perusahaan, semakin tinggi kepercayaan investor sehingga harga saham bisa naik dan nilai perusahaan.

I.4 Teori Pengaruh perusahaan terhadap nilai perusahaan

Nama resmi Suryandani yakni Suryandani Suryandani Sury (2018), Perusahaan yang berkembang pesat mencapai kesuksesan luar biasa didalam hal meningkatkan posisinya di lingkungan yang kompetitif, melalui peningkatan pendapatan yang signifikan didukung oleh peningkatan pangsa pasar. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin cepat pertumbuhan perusahaan. Dewi dkk (2014) Pertumbuhan perusahaan berdampak langsung dan positif terhadap harga sahamnya, yang menyiratkan bahwasannya investor merespons melalui baik informasi mengenai pertumbuhan perusahaan sehingga menghasilkan harga saham meningkat.

Bersumber dari Dewi (2018), pertumbuhan Perusahaan yakni langkah maju yang sangat positif bagi perusahaan, dan sangat dinantikan oleh para pemangku kepentingan baik internal maupun external. Investor luar yang mengamati pertumbuhan aset ini akan tertarik melalui Perusahaan ini dikarenakan mewakili kemampuan perusahaan agar menghasilkan pendapatan yang dipakai agar meningkatkan total aset didalam portofolio perusahaan, sehingga meningkatkan nilai perusahaan.

Bersumber dari analisis sebelumnya, pertumbuhan perusahaan yang cepat bisa menawarkan informasi yang bagus ke investor dikarenakan kenaikan penjualan yang signifikan setiap kuartal, yang menghasilkan harga saham dan nilai perusahaan yang lebih tinggi.

I.5 Teori Pengaruh Nilai Perusahaan

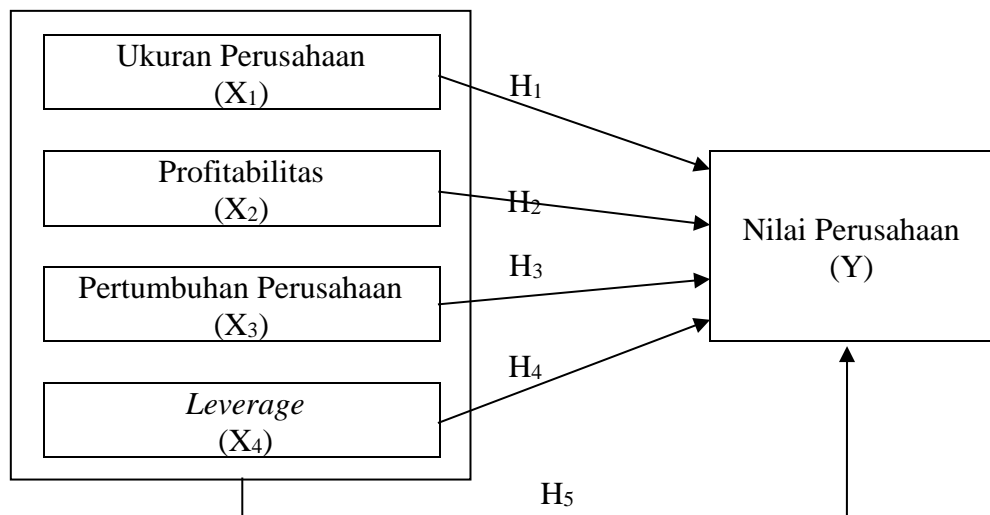
Bersumber dari Khumairoh (2016), kapasitas perusahaan agar memanfaatkan aset ataupun uang agar menaikkan tingkat pendapatan (return) bagi pemilik Perusahaan melalui menaikkan derajat leverage menyiratkan bahwasannya tingkat ketidakpastian (uncertainty) return akan berkurang juga tinggi, menghasilkan penurunan nilai perusahaan.

Darmawan (2020) menilai utang perusahaan yang meningkat akan berikan sinyal buruk ke investor. Pemakaian utang didalam total besar diperkirakan akan mengurangi pendapatan operasional dan dividen yang dibayarkan investor, sehingga nilai perusahaan turun seiring melalui harga saham. Bersumber dari Hidayat (2019), semakin besar leverage, semakin banyak pinjaman yang dipakai agar membiayai struktur modal, meningkatkan ketergantungan di kreditur perusahaan. Akibatnya, semakin rendah kepercayaan investor didalam berinvestasi saham, semakin rendah nilai perusahaan.

Berlandaskan hal tersebut diatas, ditetapkan bahwasannya kemampuan Perusahaan agar memanfaatkan pinjaman uang bisa menimbulkan risiko kerugian yang signifikan sebagai akibat dari penurunan pendapatan perusahaan dan pengurangan dividen yang diterima oleh investor, sehingga semakin besar hutang perusahaan, menurunkan nilai perusahaan.

I.6 Kerangka konsep

Gambaran kerangka konseptual yang bisa dihubungkan dari variabel bebas ke variabel terikat yakni:



Gambar I.1 Kerangka Konseptual

I.7 Hipotesis Riset

Dari uraian diatas, maka hipotesis riset ini bisa dibuat:

- H1: Secara Parsial Ukuran Perusahaan Berdampak dan Signifikan di Sektor Properti dan Real Estate di BEI Tahun 2017-2019
- H2: Secara Parsial Profitabilitas berdampak besar dan besar terhadap nilai properti dan real estate BEI Tahun 2017-2019
- H3: Secara Parsial Pertumbuhan perusahaan sebagian berdampak di nilai perusahaan di industri properti dan real estate yang tercatat di BEI tahun 2017-2019.
- H4: Secara Parsial Leverage berdampak besar dan besar terhadap nilai properti dan real estate BEI tahun 2017-2019
- H5: Secara simultan ukuran perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, leverage berdampak terhadap sektor properti dan real estate di BEI tahun 2017-2019