

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Setiap perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang, tujuan jangka pendeknya adalah perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang semaksimal mungkin dengan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sedangkan tujuan jangka panjang adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan harga yang harus dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual.

Indonesia sempat mengalami pelambatan ekonomi berturut-turut pada kuartal II, III dan IV tahun 2020 akibat pandemik Covid-19. Pelambatan tersebut berdampak negatif ke berbagai sektor di Indonesia, tak terkecuali sektor properti. Sebagian besar harga properti seperti rumah, apartemen, hingga kendaraan bermotor mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran di tengah pandemi. Namun adanya penurunan harga properti, tidak selalu berdampak buruk. Adanya penurunan harga properti dapat menguntungkan bagi sebagian masyarakat yang tetap membutuhkan properti sebagai kebutuhan primer. Terlebih banyaknya penawaran penurunan suku bunga dan kemudahan transaksi, cukup banyak menarik minat masyarakat untuk bertransaksi properti. Selain kebutuhan primer masyarakat, properti merupakan produk investasi yang cukup menjanjikan, khususnya jenis properti real estate seperti rumah, tanah dan bangunan lainnya. Nilai aset yang terus meningkat, fluktuasi harga yang jarang terjadi, ditambah risiko yang relatif rendah menjadikan properti salah satu produk investasi yang didam- idamkan masyarakat.

Di sisi lain, para pengembang properti juga merespon positif adanya subsidi bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 138/2020 tentang Tata Cara Pemberian Subsidi Bunga/Subsidi Margin Dalam Rangka Mendukung Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional. Dimana, berdasarkan Pasal 7 PMK 138/2020, subsidi bunga KPR diberikan kepada debitur perbankan atau perusahaan pembiayaan sampai dengan tipe 70. Menurut Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia pada triwulan II 2021, terjadi peningkatan harga properti residensial, dimana (IHPR) tercatat sebesar 1,49% (yoy) lebih tinggi dibandingkan pada triwulan I-2021 yaitu sebesar 1,35% (yoy). Data tersebut menunjukkan masih adanya pergerakan harga properti yang positif di tengah pandemi.

Tabel 1.1
Fenomena Penelitian

Nama Perusahaan	Tahun	Leverage	Ukuran Perusahaan	Pertumbuhan Perusahaan	Profitabilitas	Nilai Perusahaan
PT Agung Podomoro Land Tbk	2017	80,3%	Rp 28,790,100,000	11,97%	6,9%	36,95%
	2018	85,2%	Rp 29,583,800,000	2,75%	0,7%	26,12%
	2019	76,4%	Rp 29,460,300,000	0,41%	0,4%	34,28%
	2020	87,7%	Rp 30,391,400,000	3,16%	0,6%	18%
	2021	95,8%	Rp 29,611,100,000	2,56 %	1,6%	33%
PT Alam Sutera Realty Tbk	2017	142%	Rp 20,728,430,000	2,68%	5%	80,91%
	2018	119%	Rp 20,890,926,000	0,78%	7%	65,53%
	2019	107%	Rp 21,894,272,000	4,80%	5%	47,17%
	2020	126%	Rp 21,226,815,000	3,04%	5%	45,83%
	2021	130%	Rp 21,933,975,000	3,61%	1%	32,65%
PT Sentul City Tbk	2017	33,61%	Rp 14,997,041,000	31,85%	4,06%	72,22%
	2018	34,65%	Rp 16,252,732,000	8,52%	3,33%	57,36%
	2019	61,50%	Rp 17,275,273,000	6,29%	1,37%	44,73%
	2020	79,23%	Rp 18,371,230,000	6,34%	1,31%	33,33%
	2021	58,83%	Rp 16,654,989,000	9,34%	2,99%	36,87%

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

Dari data di atas dapat dilihat pada PT Agung Podomoro Land Tbk ditemukan data Profitabilitas pada tahun 2018 sebesar 0.7% terjadi penurunan pada tahun 2019 sebesar 0,4% . Sedangkan pada tabel Pertumbuhan Perusahaan pada tahun 2018 sebesar 2,75% mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar 0,41%.

Pada Perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan Leverage tahun 2018 sebesar 119 % mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar 107%. Sedangkan pada tabel Nilai Perusahaan pada tahun 2018 sebesar 65,53% mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar 47,17%. Dilihat dari tabel fenomena apabila Leverage mengalami penurunan maka Nilai Perusahaan mengalami penurunan

Pada Perusahaan Sentul City Tbk menunjukkan Ukuran Perusahaan tahun 2020 sebesar Rp18,371,230,000 mengalami penurunan pada tahun 2021 sebesar Rp 16,654,989,000 sedangkan pada tabel Nilai perusahaan pada tahun 2020 sebesar 33,33% naik pada tahun 2021 sebesar 36,87%. Dilihat dari tabel fenomena apabila Ukuran Perusahaan mengalami Penurunan maka Nilai Perusahaan akan Mengalami kenaikan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2017-2021”**

1.2. Landasan Teori

1.2.1. Nilai Perusahaan

Sedangkan menurut Silvia Indrarini (2019:2) pengertian nilai perusahaan adalah sebagai berikut :“Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dipercayakan kepadanya yang sering dihubungkan dengan harga saham.”

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham, dimana harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga akan tinggi. (Jogiyanto, 2016:188). Nilai Perusahaan dihitung menggunakan Price to Book Value (PBV) dengan rumus:

$$PBV = \frac{\text{Nilai Pasar Per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku Per Lembar Saham}} \times 100\%$$

1.2.2. Pengaruh Leverage terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Suwardika dan Mustanda (2017) Hasil pengujian hipotesis membuktikan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai *leverage* maka nilai perusahaan juga akan semakin meningkat. Apabila perusahaan dikenakan pajak penghasilan maka penggunaan hutang merupakan keputusan yang tepat diambil oleh perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Menurut Irham Fahmi (2018:75) rasio *Leverage* adalah rasio yang mengukur seberapa besar perusahaan dapat dibiayai dengan hutang. Sedangkan menurut Mamduh M. Hanafi (2017:40) rasio *Leverage* yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya. *Leverage* dihitung menggunakan DER (*Debt to Equity Ratio*) dengan rumus :

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Modal Sendiri}} \times 100\%$$

1.2.3. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Novari dan Lestari (2017) hasil pengujian menunjukan bahwa ukuran perusahaan mempunyai arah hubungan yang positif dan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil yang positif menunjukan bahwa ukura prusahaan yang besar mengakibatkan nilai perusahaan juga akan semakin besar, karena perusahaan yang besar aka memiliki kondisi perusahaan yang stabil. Dengan kondisi perusahaan seperti demikian, maka investorpun akan manaruh ekspektasi yang tinggi terhadap perusahaan tersebut, dimana hal tersebut dapat meningkatkan permintaan saham perusahaan karena dana akan memicu kenaikan hara saam dipasar modal.

Ukuran perusahaan menurut Nyoman Agus suwardika dan Ketut Mustanda (2017) adalah ukuran perusahaan yang besar atau kecil tidak akan mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Seorang investor

apabila ingin menilai sebuah perusahaan tidak akan melihat dari segi ukuran perusahaan yang mencerminkan melalui total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan tersebut.

$$Size = \log (\text{total aktiva})$$

1.2.4. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Suastini, dkk (2018) Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan memiliki arah hubungan yang positif dan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini membuktikan bahwa pertumbuhan perusahaan dipertimbangkan dalam meningkatkan nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan merupakan suatu aspek positif yang diharapkan pemilik maupun investor terhadap perusahaan. Dilihat dari sudut pandang investor, perusahaan yang terus tumbuh cenderung memiliki prospek yang baik, sebab perusahaan akan mampu menghasilkan *rate of return* (tingkat pengembalian) yang lebih tinggi seiring dengan pertumbuhan yang dialami perusahaan tersebut. Prospek yang baik akan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Penelitian ini menemukan pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan yang menunjukkan semakin tinggi pertumbuhan perusahaan maka nilai perusahaan juga semakin tinggi.

Pertumbuhan (*Growth*) dapat mempengaruhi nilai perusahaan dimana menurut Nyoman Agus suwardika dan Ketut Mustanda (2017) “bahwa semakin cepat pertumbuhan perusahaan akan mengakibatkan penurunan pada nilai perusahaan. Hal ini dapat terjadi karena semakin cepat pertumbuhan perusahaan maka semakin besar pula dana yang harus tersedia untuk kegiatan investasi perusahaan, baik sumber dana dari dalam maupun luar perusahaan. nilai perusahaan juga akan meningkat. Pertumbuhan Perusahaan dihitung menggunakan rumus :

$$PP = \frac{Total\ Aktiva\ t - Total\ Aktiva\ t1}{Total\ Aktiva\ t1} \times 100\%$$

1.2.5. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

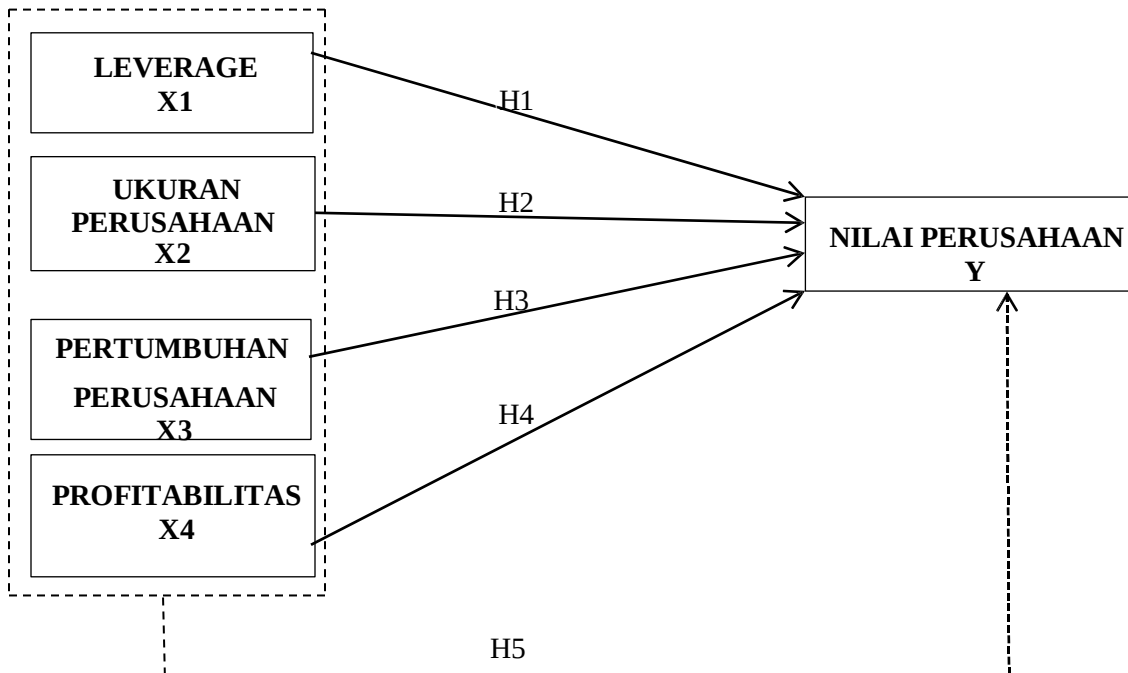
Menurut Hidayah dan Widyawati (2018), Hasil pengujian hipotesis membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan. hasil uji mempunyai arti bahwa semakin tinggi nilai profitabilitas akan berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan. Apabila perusahaan mampu menghasilkan laba yang meningkat maka berdampak pada harga saham yang semakin meningkat. Nilai profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan juga meningkat, sehingga kemampuan perusahaan dalam membagikan dividen kepada pemegang saham juga akan semakin meningkat. Kegiatan ini akan menjadi informasi positif yang ditangkap oleh investor sehingga dapat meningkatkan penilaian pasar terhadap perusahaan.

Menurut Nyoman Agus suwardika dan Ketut Mustanda (2017) rasio profitabilitas bahwa semakin tinggi nilai profitabilitas akan berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan. Apabila perusahaan

mampu menghasilkan laba yang meningkat maka berdampak pada harga saham yang semakin meningkat. Nilai profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan juga meningkat, sehingga kemampuan perusahaan dalam membagikan dividen kepada pemegang saham juga akan semakin meningkat. Profitabilitas dihitung menggunakan ROA (*Return on Asset*):

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Asset}} \times 100\%$$

1.3. Kerangka Konseptual



1.4. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah awal dan kerangka konseptual yang telah diuraikan maka hipotesis dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

H1: Leverage berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan

H2: Ukuran Perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan

H3: Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan

H4: Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan

H5: Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan dan Profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan