

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Property dan real estate merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa dari sektor property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan property dan real estate menjual beberapa produk, diantaranya tanah, bangunan, apartemen, dan lain-lain. Sub sektor bidang property dan real estate memegang peran penting dalam perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Bidang property dan real estate bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh setiap tahunnya, berjalan dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia. Hal itu dikarenakan saham-saham dari perusahaan-perusahaan dalam sub sektor Property dan Real Estate masih memperlihatkan prospeknya. Terlihat dari beberapa perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang sudah menunjukkan prospek perusahaannya dengan maksimal.

Sehingga property dan real estate tentunya menjadi salah satu sub sektor incaran para investor karena diyakini sebagai tempat berinventasi yang menjanjikan. Tentunya dalam berinvestasi para investor ingin berinvestasi di perusahaan dengan prospek yang menjanjikan. Para investor saham tidak akan sembarangan menginvestasikan uang mereka pada perusahaan. Saham sektor properti masih terkoreksi karena pertumbuhan ekonomi belum sepenuhnya pulih. Investor lebih melihat untuk mengamankan assetnya ke investasi yang lebih likuid, namun tertinggalnya saham properti ini merupakan peluang yang bagus untuk memulai

investasi dari sektor ini seiring membaiknya pemulihan pertumbuhan ekonomi. Maka dari itu sebelum para investor akan menginvestasikan uangnya, mereka akan melihat terlebih dahulu nilai perusahaan tersebut. Dapat dikatakan bahwa investasi saham akan dipengaruhi oleh adanya nilai perusahaan. Apabila kinerja suatu perusahaan baik, maka nilai perusahaan itu akan baik juga.

Nilai perusahaan dapat dijadikan sebagai suatu ukuran keberhasilan manajemen perusahaan sehingga akan meningkatkan kepercayaan bagi para investor saham dan terpenuhinya kesejahteraan para investor saham. Nilai perusahaan akan tercermin melalui harga saham yang terlihat di pasar modal. Semakin tinggi harga saham perusahaan maka semakin baik pula nilai perusahaan tersebut. Hal ini akan mengundang para investor untuk melakukan investasi dalam perusahaan tersebut.

Menurut (Harmono, 2017) dalam (Evelin dan Vhanny, 2021), menyatakan nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Bagi perusahaan yang sudah go public, nilai perusahaan akan tercermin dari nilai pasarnya.

Dalam penelitian ini untuk mengukur nilai perusahaan, penulis menggunakan rasio Price Book Value (PBV) yang merupakan bagian dari nilai pasar yang dicapai dari setiap periodenya. PBV merupakan rasio yang sering digunakan untuk menentukan nilai perusahaan dalam mengambil keputusan investasi dengan cara membandingkan harga per saham dengan nilai buku perusahaan. Dalam nilai perusahaan, ada beberapa hal yang mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya adalah pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, dan struktur aset.

Pertumbuhan perusahaan akan mempengaruhi nilai perusahaan, pertumbuhan perusahaan menurut (Faizal dan Astrid, 2021), menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan merupakan rasio yang menggambarkan presentase pertumbuhan perusahaan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan perusahaan mencerminkan pencapaian sebelumnya yang dapat dimanfaatkan di masa mendatang. Jika pertumbuhan perusahaan positif maka akan menunjukkan nilai perusahaan yang besar. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan, begitu juga sebaliknya. Dalam penelitian ini menyatakan bahwa, pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hal ini berarti dengan adanya peningkatan pada pertumbuhan perusahaan maka berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan.

Tetapi hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Idris dan Mayar, 2021) dan (Nurhayati, Eka, dan Ariawan, 2021), menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Artinya ini berarti tinggi rendahnya pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap peningkatan nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan menunjukkan memiliki pengaruh yang kecil sehingga belum mampu untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Penyebab tidak berpengaruhnya pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan disebabkan karena saat pertumbuhan perusahaan tinggi, maka semakin tinggi juga biaya yang dibutuhkan untuk mengelola kegiatan operasional suatu perusahaan. Penyebab lainnya tidak berpengaruhnya pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan bagi para investor adalah pertumbuhan perusahaan yang tinggi akan menyebabkan tingginya dana yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan.

Hal itu mengakibatkan pertumbuhan perusahaan yang tinggi tidak akan meningkatkan kepercayaan para investor maupun meningkatkan nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Menurut (Brigham dan Houston, 2010) dalam (Evelyn dan Vhanny, 2021) menyatakan ukuran perusahaan menunjukkan besar kecilnya sebuah perusahaan yang di tunjukan atau dinilai oleh total aset, total penjualan, jumlah laba, beban pajak dan lain-lain. Sehingga ukuran perusahaan juga bisa diartikan sebagai keseluruhan kekayaan yang dimiliki oleh suatu perusahaan, baik dalam bentuk aset lancar maupun aset tetap. Ukuran perusahaan dinyatakan dengan total aset, jadi jika semakin besar total asset suatu perusahaan, maka akan semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut. Perusahaan yang memiliki total asset yang besar, menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap kedewasaan dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang lama, selain itu juga mencerminkan bahwa perusahaan stabil dan mampu menghasilkan laba dibanding perusahaan yang total asetnya kecil.

Ada penelitian menurut (Siti, Endang, dan Purnama, 2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Artinya hal ini, ukuran perusahaan yang besar menunjukkan bahwa perusahaan sedang mengalami pertumbuhan yang baik. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Jessica dan Yuliani, 2021) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Maka artinya bahwa besar kecilnya ukuran suatu perusahaan tidak memengaruhi kinerja suatu perusahaan dalam proses operasionalnya.

Selain pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan, struktur aset juga merupakan faktor penentu dalam nilai perusahaan. Struktur aset atau struktur aktiva merupakan rasio yang membandingkan antara aset tetap dengan total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Menurut (Weston & Copeland, 2010) dalam (Febri, Suhendro, dan Endang, 2021), menyatakan struktur aset adalah kekayaan yang dimiliki perusahaan yang diharapkan agar dapat memberikan manfaat di masa yang akan datang. Perusahaan yang struktur asetnya baik pasti memiliki aset yang besar. Dalam penelitiannya, menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Artinya hal ini, struktur aset menentukan nilai perusahaan sampai batas yang tinggi.

Dalam aset tetap, keuangan yang stabil memiliki nilai investasi yang tinggi pada sebagian besar perusahaan. Saat aset perusahaan dimanfaatkan dengan optimal oleh pengelola, maka akan meningkatkan tingkat pengembalian perusahaan sehingga berpengaruh pada pertumbuhan nilai perusahaan. Perusahaan dengan aset tetap yang tinggi maka memiliki nilai yang lebih tinggi daripada perusahaan dengan aset tetap yang lebih rendah.

Tetapi hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Siti, Endang, dan Purnama, 2021) yang menyatakan bahwa struktur aset tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Jika suatu perusahaan memiliki aset yang besar, maka semakin kecil juga manajemen perusahaan membutuhkan modal sehingga tidak mempengaruhi pada nilai perusahaan. Minat para investor untuk berinvestasi juga sangat rendah di perusahaan tersebut.

Berikut ini data Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Struktur Aset dan Nilai Perusahaan yang dikutip dari idx.com, disini diambil 6 perusahaan dari yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia, terdapat 65 perusahaan yang bergerak dalam sub sektor property dan real estate pada periode 2017-2021.

Tabel 1.1
Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Struktur Aset dan Nilai Perusahaan
Pada Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Tercatat di BEI 2017-2021

Nama Perusahaan	Tahun	Pertumbuhan Perusahaan (%)	Ukuran Perusahaan (%)	Struktur Aset (%)	PBV (x)
PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN)	2017	11,9	24,08	13,96	0,46
	2018	2,75	24,11	14,99	0,33
	2019	-0,41	24,11	12,42	0,36
	2020	3,16	24,14	12,87	0,50
	2021	0,51	24,11	12,95	0,31
PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)	2017	2,68	23,75	5,91	4,59
	2018	0,78	23,76	6,36	0,64
	2019	4,80	23,81	5,93	0,21
	2020	-3,04	23,78	5,93	0,44
	2021	3,33	23,81	5,51	0,33
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA)	2017	-1,09	28,50	7,91	0,18
	2018	-1,71	28,48	7,29	0,18
	2019	1,08	28,49	7,86	0,17
	2020	35,3	28,79	5,39	0,18
	2021	-4,02	28,75	5,19	-0,56
PT Jaya Real Property Tbk (JRPT)	2017	11,6	22,97	42,43	2,07
	2018	11,2	23,08	42,06	1,22
	2019	5,91	23,14	32,76	0,77
	2020	2,83	23,16	34,07	1,00
	2021	2,32	23,19	32,65	0,84
PT Modernland Realty Tbk (MDLN)	2017	0,40	30,31	9,06	0,58
	2018	4,30	30,35	8,98	0,39
	2019	5,89	30,41	8,74	0,17
	2020	-7,90	30,33	9,30	0,15
	2021	-2,09	30,31	9,07	0,26
PT Sentul City Tbk (BKSL)	2017	31,8	30,34	1,42	1,07
	2018	8,51	30,42	1,33	0,55
	2019	6,29	30,48	1,21	0,31
	2020	6,34	30,54	1,04	0,42
	2021	-9,34	30,44	1,17	0,33

Sumber tabel: idx.com, data di olah

Keterangan Tabel

 : Adanya Penurunan Kinerja

 : Gap empiris

Berdasarkan tabel diatas terlihat 6 perusahaan yang terdaftar pada sub sektor property dan real estate di BEI mengalami fluktuatif. Bila melihat pada tabel diatas, dari tahun 2018 hingga 2021 terlihat dari tabel diatas pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan struktur asset mengalami fluktuatif yang berdampak pada Nilai Perusahaan (PBV).

Enam perusahaan diatas yang terdaftar pada sub sektor property dan real estate mengalami penurunan pertumbuhan perusahaan pada tahun 2018-2021. Pertumbuhan perusahaan menurun disebabkan oleh total asset dari tahun sebelumnya tidak lebih besar dari tahun tersebut. Hal ini dikarenakan total asset pada tahun sebelumnya tidak lebih besar dari tahun tersebut. Bila melihat pada ukuran perusahaan asset perusahaan tersebut stabil. Namun peningkatan pada asset belum cukup menutupi asset tahun sebelumnya. Hal itu dikarenakan perusahaan mengalami kerugian. Kinerja perusahaan yang menurun mempengaruhi turunnya harga saham perusahaan yang berdampak pada turunnya nilai perusahaan. (Databoks.katadata.co.id)

Ukuran perusahaan mengalami penurunan dari tahun 2019-2021 pada PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Modernland Realty Tbk dan PT Sentul City Tbk. Ukuran perusahaan diperoleh dari total asset perusahaan yang disederhakan. Total asset pada tahun tersebut mengalami

penurunan. Sektor properti mengalami kesulitan, sektor properti diperkirakan masih akan stagnan seiring dengan makin banyaknya regulasi yang diterbitkan dan dinilai mempersulit bertumbuhnya sektor ini. Kelesuan di industri properti saat ini masih belum teratasi. Sehingga berdampak besar pada penurunan kinerja perusahaan yang juga berdampak pada nilai perusahaan tersebut. (Cnbcindonesia.com)

Pada tahun 2018-2021 terdapat penurunan struktur asset pada PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Binakarya Jaya Abadi Tbk, PT Jaya Real Property Tbk, PT Modernland Realty Tbk, dan PT Sentul City Tbk. Struktur asset diukur dengan perbandingan antar asset tetap dan total asset yang dimiliki perusahaan. Struktur asset menurun dapat diakibatkan karena terjadi depresiasi atau penyusutan pada asset tetap. Penyusutan aset tetap terjadi karena adanya penurunan nilai asset pada perusahaan tersebut. Dapat juga diakibatkan penurunan total asset perusahaan. Kinerja perusahaan sub sektor property mengalami penurunan. Menurut sejumlah kalangan, sektor properti lesu, terbukti dari laporan keuangan sejumlah emiten properti. Beberapa dari perusahaan tersebut menunjukkan pertumbuhan pendapatan yang tipis. Penurunan pendapatan mempengaruhi pada turunnya asset lancar yang berdampak pada total asset perusahaan. (Kompas.com)

Pada tahun 2020-2021 rata-rata perusahaan mengalami penurunan pada pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan struktur asset. Mayoritas perusahaan properti mencatatkan penurunan kinerja di sepanjang semester 1 tahun 2020. Pandemi covid-19 menjadi penyebab turunnya permintaan di sektor properti.

Kinerja emiten properti rata-rata mengalami penurunan pendapatan. (Katadata.co.id). Indonesia Property Watch menyatakan bahwa sektor properti terpukul hebat akibat sentimen yang melanda perekonomian, salah satunya dikarenakan adanya pandemi Covid-19. sektor properti terjadi penjualan yang merosot tajam. Penjualan yang merosot tajam akan mempengaruhi pada kas perusahaan. Sehingga membuat pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan struktur asset menurun. Akibatnya hal ini berpengaruh pada penurunan nilai perusahaan pada tahun tersebut karena kinerja perusahaan yang menurun. (Bisnis.com)

Melihat fenomena diatas dengan adanya research gap dan terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan namun beberapa dari penelitian-penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang tidak konsisten dan memiliki perbedaan. Maka menjadi menarik untuk diteliti lebih mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan menggunakan variabel Nilai Perusahaan sebagai variabel terikat dengan menggunakan variabel Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Struktur Aset sebagai variabel bebas.

Maka dengan ini peneliti memiliki ketertarikan untuk meneliti dikarenakan adanya fenomena baik gap theory dengan gap empiris yang terjadi dan memutuskan untuk mengambil judul **Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Struktur Aset terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia 2017-2021.**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut.

1. Terdapat gap antara teori dengan kenyataan di perusahaan.
2. Adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu yang mempengaruhi nilai perusahaan.
3. Adanya penurunan kinerja pada tingkat pertumbuhan perusahaan dan struktur asset.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perkembangan pertumbuhan perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
2. Bagaimana perkembangan ukuran perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
3. Bagaimana perkembangan struktur aset pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
4. Bagaimana perkembangan nilai perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
5. Seberapa besar pengaruh pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, struktur aset terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021 baik secara parsial maupun secara simultan.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui perkembangan pertumbuhan perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
2. Mengetahui perkembangan ukuran perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
3. Mengetahui perkembangan struktur aset pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
4. Mengetahui perkembangan nilai perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.
5. Mengetahui besarnya pengaruh pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, struktur aset terhadap nilai perusahaan baik secara parsial secara simultan pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2017-2021.

1.5 Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini di harapkan akan memberikan manfaat baik secara praktis maupun akademis, sebagai berikut:

1. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi untuk perusahaan dalam mengambil keputusan tentang kebijakan nilai perusahaan untuk bagian manajemen keuangan perusahaan. Serta dapat memberi masukan kepada perusahaan bagaimana dalam pengambilan keputusan kedepan ketika sudah melihat hasil penelitian ini.

2. Kegunaan Akademis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, struktur aset dan nilai perusahaan khususnya dan pengembangan ilmu manajemen bidang keuangan yang sudah di pelajari selama di perguruan tinggi dan diharapkan bisa menjadi landasan penelitian selanjutnya.

1.6 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.6.1. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan, penulis melakukan penelitian pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2017-2021 (data bersumber dari www.idx.co.id), yang terdiri dari :

Tabel 1.2
Lokasi Penelitian

Nama Perusahaan	Lokasi Perusahaan
PT Agung Podomoro Land Tbk	APL Tower 43rd - 45th floor, Podomoro City Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 28 Jakarta 11470 Indonesia
PT Alam Sutera Realty Tbk	Perumahan Alam Sutera, Synergy Building - Ground Floor, Jl. Jalur Sutera Bar. No.17, RT.002/RW.003, Panunggangan Tim., Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15143
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	Mall Taman Palem, Lantai 3, Jl. Kamal Raya Outer Ringroad, RT.13/RW.10, Cengkareng Tim., Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10730

PT Jaya Real Property Tbk	CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Jl. Boulevard Bintaro Jaya, Parigi, Kec. Pd. Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten 15227
PT Modernland Realty Tbk	Green Central City, Commercial Area 5th Floor Jl. Gajah Mada no.188 Jakarta Barat 11120 Indonesia
PT Sentul City Tbk	Sentul City Building, Jl.MH. Thamrin Kav.8, Sentul City, Bogor 16810 Indonesia

1.6.2. Waktu Penelitian

Tabel 1.3
Waktu Penelitian

No.	Kegiatan Penelitian	April				Mei				Juni				Juli				Agustus				September			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1.	Persiapan Judul	■																							
2.	Pengajuan Judul		■																						
3.	Melakukan Penelitian			■																					
4.	Mencari Data				■																				
5.	Membuat Proposal					■	■	■	■																
6.	Seminar									■															
7.	Revisi Proposal Penelitian										■														
8.	Pengolahan Data											■	■	■	■	■									
9.	Penyusunan Draft Hasil Penelitian															■	■	■							
10.	Sidang																			■	■				