BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan perekonomian saat ini telah menciptakan suatu persaingan yang ketat antar perusahaan *property & real estate* yang mengharuskan setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuan perusahaan dapat tercapai. Setiap perusahaan pada umumnya mempunyai suatu tujuan utama dalam jangka panjang yaitu meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan, (Salvatore, 2011). Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, dimana semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang saham juga meningkat (Hanafi, 2008:4).

Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu aspek penilaian yang fundamental mengenai kondisi keuangan perusahaan yang dapat dilakukan berdasarkan analisis terhadap rasio-rasio keuangan perusahaan yang dapat dicapai oleh perusahaan dalam suatu periode tertentu. Menurut Brigham dan Houston (2010) kinerja keuangan memiliki hubungan yang positif terhadap nilai perusahaan, dimana semakin tinggi kinerja yang dicapai suatu perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaannya.

Nilai perusahaan diukur dengan *Price to book value* (PBV), Rasio ini merupakan rasio antara harga saham terhadap nilai bukunya. Perusahaan yang berjalan dengan baik umumnya mempunyai rasio PBV di atas satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya (Wardjono,

2010:86). Berdasarkan tujuan perusahaan yaitu meningkatkan kemakmuran pemilik dan memaksimumkan kekayaan pemegang saham, maka salah satu cara pengukuran kinerja keuangan perusahaan dapat dilihat dari tingkat profitabilitas. Menurut Brigham dan Houston (2011) juga menyatakan bahwa profitabilitas adalah hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan dalam suatu perusahaan. Penelitian ini menggunakan Laba per lembar saham (EPS) sebagai alat ukur dalam penentuan profitabilitas perusahaan.

Laba per lembar saham merupakan hasil laba bersih yang diperoleh perusahaan (*Net Income*) dibagi dengan jumlah saham yang beredar (*Shares outstanding*) Ross (2010). Menurut Kasmir (2013:207), laba per lembar saham merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham. Informasi laba per lembar saham suatu perusahaan juga menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan bagi semua pemegang saham perusahaan (Tandelilin, 2010:374).

Menurut Tandelilin (2001) menyatakan bahwa laba per lembar saham yang berhubungan positif dengan harga saham sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa terdapat hubungan antara perubahan *earning* dengan perubahan harga saham. Karena pada umumnya investor menginginkan pendapatan yang besar atas suatu saham, maka semakin tinggi laba per lembar saham suatu saham, hal ini akan menarik investor untuk membeli saham perusahaan tersebut. Semakin tinggi permintaan investor untuk membeli saham , sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran maka secara otomatis dapat mendorong naiknya harga suatu saham perusahaan dan dampak terakhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan.

Pernyataan ini sama dengan penelitian yang dilakukan oleh Tri Marlina (2013) dan Desi Irayanti (2014) menyimpulkan bahwa laba per lembar saham berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal digambarkan sebagai kombinasi dari utang dan ekuitas yang nantinya akan digunakan sebagai pendanaan bagi aktivitas perusahaan. Margetha (2011:112) menyatakan bahwa kombinasi pendanaan yang optimal akan memaksimalkan nilai perusahaan. Perusahaan akan menggunakan pendanaan dengan hutang pada tingkat tertentu untuk memperoleh keuntungan dari adanya pajak, karena pajak dihitung dari laba bersih setelah dikurangi bunga hutang sehingga laba bersih menjadi hak pemegang saham akan menjadi lebih besar dibandingkan perusahaan yang tidak menggunakan hutang. Perolehan laba bersih dari penggunaan hutang yang optimal akan meningkatkan nilai perusahaan (Meidawati, 2016).

Menurut Brigham dan Houston (2011) mengatakan struktur modal yang optimal dapat mengalami perubahan dari waktu ke waktu, di mana perubahan dalam struktur modal akan mempengaruhi tingkat risiko dan biaya dari masing-masing jenis modal, dan hal ini dapat mengubah rata-rata tertimbang biaya modalnya. Perubahan dalam biaya modal juga dapat mempengaruhi keputusan penganggaran modal dan akhirnya harga saham perusahaan tersebut.

Kasmir (2015:152) yang menyatakan perusahaan yang memiliki rasio solvabilitas yang tinggi, akan berdampak timbulnya risiko kerugian lebih besar, tetapi juga ada kesempatan mendapat laba yang besar. Pernyataan ini diperkuat dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Tri Marlina (2013), Ida Ayu (2016),

Desi Irayanti (2014) menyimpulkan bahwa rasio hutang (DER) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Oktavina Tiara Sari (2013), A.A. Ayu Kemara (2017), bahwa rasio hutang (DER) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, Artinya tinggi rendahnya rasio hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Pendapat lain oleh Nurul Hidayah (2014) struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan Hatta Saleh (2015) struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Jadi rasio hutang yang diukur dengan DER dapat berpengaruh positif dan negatif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini berdasarkan pada fenomena nilai perusahaan yang terjadi diperusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia yaitu terdapat ketidaksesuaian teori dengan fakta yang terjadi dilapangan.

Tabel 1.1
Data rata-rata Laba Per Lembar Saham, Rasio Hutang dan Nilai Perusahaan pada Perusahan Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015

Perusahaan	Tahun	EPS (Rp)	DER (X)	Tahun	PBV (X)
		⇧	⇧⇩		⇧
Alam Tbk Sutera Realty (ASRI)	2011	33,68	1,16	2012	2,49
	2012	60,70	1,31	2013	1,58
	2013	44,62	1,71	2014	1,81
	2014	59,90	1,66	2015	1,02
	2015	34,82	1,83	2016	0,94
Sentul City Tbk (BKSL)	2011	4,32	0,15	2012	1,23
	2012	7,04	0,28	2013	0,72
	2013	19,27	0,55	2014	0,47

Perusahaan	Tahun	EPS (Rp)	DER (X)	Tahun	PBV (X)
		⇧	⇧⇩		⇧
	2014	1,30	0,58	2015	0,31
	2015	1,79	0,70	2016	0,47
Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	2011	48,05	0,55	2012	1,84
	2012	84,52	0,59	2013	1,68
	2013	166,07	0,68	2014	1,89
	2014	217,53	0,52	2015	1,57
	2015	122,17	0,63	2016	1,44
Ciputra Development Tbk (CTRA)	2011	21,42	0,51	2012	1,43
	2012	56,01	0,77	2013	1,16
	2013	93,20	1,06	2014	1,78
	2014	118,30	1,04	2015	1,72
	2015	122,96	1,01	2016	1,52
Lippo Karawaci Tbk (LPKR)	2011	30,69	0,94	2012	2,01
	2012	57,32	1,17	2013	1,48
	2013	69,01	1,21	2014	1,44
	2014	135,85	1,14	2015	1,26
	2015	44,38	1,18	2016	0,76
Summarecon Agung Tbk (SMRA)	2011	57,04	2,27	2012	3,59
	2012	109,81	1,85	2013	2,42
	2013	75,96	1,93	2014	4,00
	2014	96,18	1,57	2015	3,16
	2015	73,76	1,49	2016	2,48
Pakuwon Jati Tbk (PWON)	2011	28,81	1,42	2012	3,46
	2012	15,92	1,41	2013	3,17
	2013	23,60	1,27	2014	4,57
	2014	53,97	1,02	2015	2,53

Perusahaan	Tahun	EPS (Rp)	DER (X)	Tahun	PBV (X)
		⇧	⇧⇩		⇧
	2015	**29,08**	**0,99**	**2016**	**2,56**

Sumber: www.idx.co.id

Pada tabel diatas terdapat fenomena yang tidak sesuai dengan teori pendukung dimana yang seharusnya laba per lembar saham yang meningkat akan diikuti oleh kenaikan nilai perusahaan. Penggunaan hutang pada titik optimal akan meningkatkan nilai perusahaan.

Berdasarkan data empiris pada *sector property* dan *real estate* penurunan nilai perusahaan rata-rata terjadi ditahun 2013 dan 2015. Hal ini tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa semakin tinggi laba per lembar saham maka harga saham akan tinggi dan dampak terakhirnya nilai perusahaan akan meningkat (Tjiptono Darmaji dan Hendy W, 2010:195).

Fenomena yang terjadi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* diatas diperkuat dengan berbagai artikel yang memuat bahwa pada tahun 2013 terdapat faktor ekonomi makro yang menyebabkan penurunan harga saham diikuti juga penurunan nilai perusahaan pada perusahaan *sector property* dan *real estate* yaitu pada pertengahan kedua tahun 2013, berdasarkan informasi dari Indonesia-*investments*.com, Bank Indonesia mengetatkan kebijakannya dengan menaikkan persyaratan uang muka minimum dan memotorng pinjaman hipotek untuk kepemilikan rumah kedua (untuk mencegah peningkatan berlebihan dari pinjaman untuk hunian).

Selain itu, Bank-bank juga dilarang memberikan pinjaman untuk properti-properti yang masih dalam proses pembangunan (untuk para pembeli hunian kedua atau lebih). Persyaratan uang muka yang lebih tinggi (atau rasio *loan-to-value* yang lebih rendah) diaplikasikan untuk properti-properti berukuran lebih dari 70 meter persegi, dan karenanya secara spesifik ditujukan untuk pasar menengah ke atas.

Perubahan penting lainnya termasuk tingkat suku bunga Indonesia. Setelah menyentuh titik rendah dalam sejarah pada 5,75% dari Februari 2012, Bank Indonesia secara bertahap, namun agresif, menaikkan BI rate antara Juni 2013 sampai November 2013 menjadi 7,50%. Peraturan ini diimplementasikan dalam rangka melawan inflasi tinggi yang terjadi setelah pemerintah menaikkan harga bahan bakar bersubsidi. (www.indonesia-investments.com)

Sedangkan penyebab ditahun 2015 masih sama dengan tahun 2013, berdasarkan informasi dari properti.bisnis.com, kelesuan bisnis properti disebabkan oleh kondisi makro nasional yang mengalami pelemahan pertumbuhan ekonomi pada kuartal I/2015 hanya sebesar 4,71% atau 0,5% lebih rendah dari periode sama tahun 2014. Selanjutnya keperkasaan dollar semakin mendepresiasi nilai tukar terhadap rupiah, sehingga mendorong naiknya harga bahan bangunan, dan berdampak pada kenaikan harga jual properti.

Dua kondisi tersebut membuat perilaku pasar lebih memilih memenuhi kebutuhan sehari-hari karena harganya ikut naik, daripada membeli properti. sejumlah kebijakan dinilai masih memberatkan pengembang properti dan masyarakat sebagai konsumen. Pertama, suku bunga acuan BI yang masih tinggi

di level 7,5% menyebabkan suku bunga untuk KPR (kredit pemilikan rumah) dan KPA (kredit pemilikan apartement) berpotensi di kisaran dua digit. Kedua, tidak adanya sistem KPR inden (pemesanan terlebih dahulu), dan ketiga, perubahan peraturan perpajakan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) yang masih simpang siur, serta penetapan batasan barang sangat mewah senilai Rp5 miliar.

Salah satu yang menghambat ialah bunga tetap tinggi. Kemudian tadinya pemesanan terlebih dahulu bisa, jadi tidak. Pelonggaran LTV (*Loan to value*/uang muka) kita harapkan bisa menggerakkan lagi dan terakhir yang dikhawatirkan ialah masalah pajak. Inilah yang sangat besar pengaruhnya terhadap pasar sehingga orang mau beli jadi menahan. (www.properti.bisnis.com)

Berdasarkan latar belakang penelitian dan fenomena yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **"Pengaruh Laba Per Lembar Saham dan Rasio Hutang terhadap Nilai Perusahaan pada perusahan Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia"**

1.2 Identifikasi Dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Laba per lembar saham dan rasio hutang mengalami peningkatan akan tetapi diikuti oleh penurunan harga saham, hal ini disebabkan oleh adanya kebijakan pemerintah yang meningkatkan suku bunga secara agresif dan adanya regulasi mengenai persyaratan uang muka yang lebih tinggi, pelemahan mata uang rupiah, serta rendahnya produktivitas. Hal tersebut menjadi sinyal negatif bagi para calon investor sehingga terjadi penundaan pembelian saham dan

menyebabkan harga saham menurun dan dampak terakhirnya nilai perusahaan juga ikut menurun.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dipaparkan diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan Laba Per Lembar Saham pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia
2. Bagaimana perkembangan Rasio Hutang pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia
3. Bagaimana perkembangan Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia
4. Seberapa besar pengaruh Laba Per Lembar Saham dan Rasio Hutang terhadap Nilai Perusahaan baik secara Parsial maupun Simultan pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia

1.3 Maksud Dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data-data bahan yang diperlukan sebagaimana yang digambarkan dalam perumusan masalah mengenai pengaruh laba per lembar saham dan rasio hutang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perkembangan Laba Per Lembar Saham pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui perkembangan Rasio Hutang pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui perkembangan Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Laba Per Lembar Saham dan Rasio Hutang terhadap Nilai Perusahaan baik secara Parsial maupun Simultan pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Praktis

1. Bagi perusahaan yang diteliti, diharapkan akan memberikan gambaran informasi tentang pengaruh laba per lembar saham dan rasio hutang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia, sehingga bisa digunakan dalam mengamati peningkatan dan penurunan kinerja perusahaan.
2. Sebagai bahan tinjauan investor untuk melakukan keputusan investasi.

1.4.2 Kegunaan Akademis

1. Bagi Perkembangan Ilmu Manajemen Keuangan

Diharapkan dapat dijadikan pembanding antara ilmu manajemen keuangan yang dipelajari dibangku kuliah dengan keadaan yang terjadi dilapangan sehingga dapat diterapkan dalam pembelajaran perkuliahan.

2. Bagi Peneliti Lain

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian sejenis pada masa yang akan datang.

1.5 Lokasi Dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia. Untuk memperoleh data sekunder dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan penelitian ini, penulis melakukan penelitian yang terkait dengan data laporan keuangan perusahaan.

- Perusahaan Alam Sutera Realtyb Tbk (ASRI) Jln. Jalur Sutera Barat No. 17 Alam Sutera, Tangerang- 15143 www.alam-sutera.com
- Perusahaan Sentul City Tbk (BKSL) Jln. M. H. Thamrin Kav. 8 Bogor 16810 www.bukitsentul.co.id
- Perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) Sinar Mas Land Plaza Grand Boulevard, BSD Green Office Park Tangerang15345 www.bsdcity.com
- Perusahaan Ciputra Development Tbk (CTRA) Jln. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5 Jakarta 12940 www.ciputradevelopment.com
- Perusahaan Lippo Karawaci Tbk (LPKR) Menara Mantahari FL. 22, 7 Boulevard Raya Lippo Karawaci Central Tangerang- 15811 www.lippokarawaci.co.id
- Perusahaan Summarecon Agung Tbk (SMRA) Jln. Perintis kemerdekaan No.42 Jakarta Timur 13210 www.summarecon.com
- Perusahaan Pakuwon Jati Tbk (PWON) Jln. Kejawan Putih Mutiara No.17, Surabaya www.pakuwon.com

1.5.2 Waktu Penelitian

Adapun waktu pelaksanaan penelitian dilakukan selama 6 bulan yang dimulai dari bulan Februari 2017 sampai dengan Juli 2017.

Tabel 1.2
Pelaksanaan Penelitian

No	Jadwal Kegiatan	Bulan																							
		Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Survey Awal																								
2.	Pengumpulan Data																								
3.	Penetapan Hipotesis																								
4.	Penulisan Laporan Penelitian																								
5.	Bimbingan Laporan Penelitian																								
6.	Revisi Laporan Penelitian																								
7.	Sidang Laporan Penelitian																								