

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sub sektor *property* dan *real estate* adalah salah satu sektor yang berkembang dan berperan penting dalam pembangunan. Perkembangan sub sektor *property* dan *real estate* di suatu negara dapat mencerminkan peningkatan akan kebutuhan infrastruktur, baik infrastruktur perumahan maupun apartemen sebagai hunian yang layak, begitu juga dengan infrastruktur kebutuhan bisnis seperti hotel, perkantoran, pergudangan, dan lainnya. Peran dari sub sektor ini akan mendukung perkembangan sektor industri lainnya. Para investor akan tertarik untuk berinvestasi di sub sektor ini karena penilaian bahwa di masa yang akan datang sub sektor *property* dan *real estate* ini memiliki prospek bisnis yang sangat bagus (Aini, 2015).

Secara triwulanan, indeks harga *property* komersial pada triwulan III-2018 mengalami kenaikan sebesar 0,03%, lebih tinggi dibandingkan kontraksi sebesar -0,16% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan harga terutama terjadi pada segmen convention hall dan hotel. Sementara itu indeks pasokan *property* komersial secara triwulan meningkat sebesar 0,35% lebih tinggi dari 0,20% pada triwulan sebelumnya. Kenaikan pasokan terutama berasal dari segmen perkantoran khususnya perkantoran jual. Kemudian pada triwulan III-2018 indeks permintaan *property* komersial secara triwulanan tumbuh sebesar 0,42% lebih tinggi dibandingkan pada triwulan sebelumnya (sumber: <https://www.bi.go.id/id/>, diakses September 2020).

Menurut Santoso (2005), salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang berkembangnya perekonomian suatu negara adalah industri *property* dan *real estate*. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sub sektor *property* dan *real estate* menandakan perkembangan perekonomian di Indonesia. Investasi di bidang ini umumnya bersifat jangka panjang dan akan sejalan dengan pertumbuhan perekonomian sehingga diyakini sebagai salah satu investasi yang menjanjikan. Wibowo dan Pujiati (2011) menyatakan bahwa infrastruktur yang berkembang pesat dan kemudahan pengusaha untuk berinvestasi antar negara menjadikan dunia usaha semakin kompetitif. Oleh karena ini, setiap perusahaan dituntut untuk mempertaruhkan kelangsungan usahanya dan menciptakan strategi yang tepat untuk dapat bersaing dengan kompetitor.

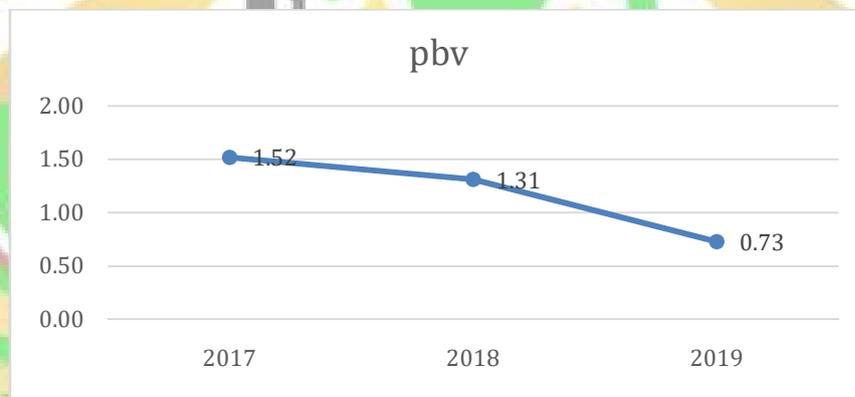
Perusahaan adalah suatu organisasi yang dibentuk oleh perseorangan atau sekelompok orang atau badan lainnya dengan mengumpulkan faktor produksi dan melakukan kegiatan produksi untuk memenuhi kebutuhan dan memperoleh keuntungan. Pendirian suatu perusahaan didasarkan dari tujuan tertentu yang jelas dan ingin dicapai oleh perusahaan. Tujuan yang ingin dicapai diantaranya adalah maksimalisasi laba dan kekayaan pemegang saham. Namun, untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan harus dapat memaksimalkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan diartikan sebagai nilai pasar karena nilai perusahaan akan menentukan kemakmuran pemegang saham secara maksimum sejalan dengan peningkatan harga saham perusahaan, sehingga manajemen akan mengambil kebijakan sebagai upaya untuk meningkatkan nilai perusahaan dengan

peningkatan kemakmuran dari pemegang dan pemilik saham yang tercermin dari harga saham (Brigham & Houston, 2011).

Pendekatan dalam menentukan nilai perusahaan salah satunya adalah dengan menggunakan *price book value*. *Price book value* (PBV) merupakan rasio perbandingan antara nilai saham menurut pasar dengan harga saham berdasarkan buku/*book value* (Brigham & Houston, 2011). Semakin tinggi rasio PBV diartikan sebagai semakin tingginya keberhasilan perusahaan dalam menciptakan nilai pemegang saham, yang akan berdampak pada nilai perusahaan. Berikut ini disajikan data PBV sebagai proksi dari nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019.

Grafik 1.1
Rata-rata *Price to Book Value* (PBV) sebagai proksi dari nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019



Sumber : www.idx.co.id diakses Oktober 2020

Berdasarkan grafik 1.1 diatas terlihat bahwa nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019 mengalami penurunan setiap tahunnya. Penurunan nilai perusahaan ini bertentangan dengan harapan setiap perusahaan yang mengharapkan adanya kenaikan nilai perusahaan. Penurunan nilai ini mencerminkan rendahnya minat

investor dikarenakan penurunan kepercayaan, sehingga berdampak pada penurunan harga saham dan nilai perusahaan.

Kondisi ini bertentangan dengan PBV yang tinggi seharusnya akan meningkatkan kepercayaan pasar pada prospek perusahaan dan menandakan kemakmuran yang tinggi dari pemegang saham (Hermuningsih, 2013). Tingginya rasio dari PBV akan berpengaruh pada harga saham dari perusahaan karena peningkatan rasio yang semakin tinggi berarti perusahaan berhasil menciptakan nilai (*return*) bagi pemegang saham dan meningkatkan penilaian perusahaan dimata investor (Brigham & Houston, 2011).

Perihal ini sejalan dengan teori sinyal (*signaling theory*) yang menjelaskan bahwa sinyal adalah petunjuk dari perusahaan yang terkait dengan tindakan manajemen dalam upaya penilaian proyek perusahaan. Fokus dari teori sinyal ini adalah menginformasikan tindakan-tindakan yang diambil oleh internal perusahaan yang tidak dapat diamati secara langsung oleh pihak luar perusahaan. Informasi ini yang nantinya akan dimanfaatkan oleh pihak luar khususnya investor untuk menangkap dan mengartikan sinyal ini sebagai sinyal positif maupun negatif (Brigham dan Houston, 2011). Keputusan-keputusan yang diambil oleh manajer keuangan perusahaan dimaksudkan untuk meningkatkan kemakmuran dari pemegang saham yang ditunjukkan melalui peningkatan nilai perusahaan (Husnan dan Pudjiastuti, 2012).

Pada penelitian ini faktor-faktor yang akan diteliti guna mempengaruhi nilai perusahaan berfokus kepada struktur modal. Struktur modal berarti perimbangan jumlah utang jangka pendek yang bersifat permanen dan utang jangka panjang yang bersifat saham preferen dan saham biasa (Sartono, 2010).

Sawir (2009) mengatakan bahwa struktur modal merupakan pendanaan permanen yang terdiri atas utang jangka panjang, saham preferen serta modal pemegang saham. Salah satu alat ukur untuk menilai tingkat struktur modal perusahaan adalah *debt to equity ratio*. Struktur modal yang diukur dengan *debt to equity* adalah rasio digunakan untuk menilai utang dan ekuitas (Sjahrial dan Purba, 2013).

Pengambilan keputusan pendanaan yang berkenaan dengan struktur modal harus dilakukan dengan hati-hati oleh perusahaan, dikarenakan struktur ini akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan tersebut. Struktur modal sendiri akan menunjukkan perbandingan dari jumlah utang jangka panjang dan modal. Dalam operasinya, perusahaan yang mengenakan utang akan mendapatkan penghematan pajak, karena pajak dihitung dari laba operasi setelah dikurangi dengan bunga utang. Sehingga laba bersih menjadi lebih besar dibandingkan dengan perusahaan yang tidak menggunakan hutang (Meythi, 2012). Pembiayaan utang dipilih karena lebih murah daripada pembiayaan ekuitas. Inilah alasan mengapa utang lebih disukai daripada ekuitas, di samping keuntungan pajak dari utang.

Hal ini mengindikasikan bahwa semakin besar struktur modal maka nilai perusahaan akan semakin meningkat, namun perusahaan tidak mungkin untung menggunakan 100% utang sebagai struktur modal. Karena besaran hutang berpengaruh terhadap resiko keuangan perusahaan. Resiko tersebut adalah risiko finansial, yakni resiko yang akan timbul dikarenakan ketidakmampuan perusahaan untuk membayar bunga dan angsuran pokok dalam keadaan keuangan yang buruk. Dalam kondisi ini, besaran utang akan menjadi bumerang dan menurunkan nilai dari perusahaan. Perusahaan paksa untuk mampu menentukan besaran utang yang

dapat ditanggungnya, karena utang dalam batas waktu tertentu dapat meningkatkan nilai perusahaan. Sehingga dapat dinyatakan bahwa struktur modal dapat berpengaruh kepada nilai perusahaan (Syahadatina dan Suwitho, 2015). Prediksi dari teori *trade-off* menyatakan adanya pengaruh positif dari struktur modal terhadap nilai perusahaan, karena tekanan biaya finansial dan keagenan lebih kecil dibanding keuntungan pajak (Brigham dan Houston, 2011).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut;

Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah;

Untuk menguji secara empiris dan menganalisis perubahan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada Sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk;

1. Bagi Akademisi

Hasil penelitian dapat dimanfaatkan sebagai referensi bagi peneliti lainnya di masa depan yang tertarik untuk melakukan penelitian yang sama dengan penelitian ini.

2. Bagi Emiten

Hasil penelitian dapat dimanfaatkan untuk menjadi acuan dalam mengambil keputusan untuk perusahaan guna meningkatkan nilai perusahaan dengan memperhatikan struktur modal seperti pada penelitian ini.

3. Bagi Investor

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan penelitian ini terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini merupakan pendahuluan dari penelitian yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini dijelaskan tentang landasan teori yang digunakan, penelitian-penelitian yang berhubungan, kerangka pemikiran, serta hipotesis dari penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang jenis penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data yang diperoleh, variabel penelitian, metode analisis data dengan uji hipotesis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai deskripsi sampel penelitian yang terdiri dari gambaran umum tentang pengumpulan data, deskripsi variabel penelitian, hasil analisis data, serta pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi penjelasan mengenai kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran dari penelitian ini.

