

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Dalam mendirikan suatu perusahaan tentu memiliki tujuan yang jelas yaitu pertama adalah untuk mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya. Tujuan perusahaan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Namun, dalam kondisi lingkungan bisnis yang terus berubah-ubah dan dan globalisasi yang berkembang dengan pesat, perusahaan perlu suatu strategi untuk dapat terus bertahan hidup.

Salah satu industri yang sedang mengalami perkembangan yang sangat pesat adalah industri *Real Estate*. Mengutip pada situs *hore-indonesia.com* sejak tahun 2003, pertumbuhan bisnis properti nasional tidak bisa dibendung lagi. Akibatnya, nilai kapitalisasi proyek properti nasional mengalami lonjakan yang tidak pernah terjadi sebelumnya. Puncaknya terjadi tahun 2005, dengan nilai kapitalisasi bisnis properti Rp 91,01 triliun. Atau meningkat hampir sepuluh kali lipat dibandingkan dengan nilai kapitalisasi tahun 2000 yang "hanya" Rp 9,51 triliun. Pertumbuhan bisnis properti yang sangat fantastis itu tak terbendung lagi oleh politik (pelaksanaan Pemilu 2004) dan kebijakan kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM), bahkan sebanyak enam kali terjadi sejak tahun 2004(*hore-indonesia.com*) . Perkembangan ini didukung oleh kondisi Indonesia dimana terdapat potensi

jumlah penduduk yang besar dengan rasio kepemilikan rumah yang rendah. Potensi lainnya adalah semakin meningkatnya daya serap pasar terhadap produk-produk property dan adanya usaha-usaha dari pemerintah untuk menarik investor. Sektor real estat dan properti di Indonesia saat ini didaulat menjadi negara tujuan investasi kelompok bintang tiga dan menjadi negara tujuan investasi terbaik ketiga di kawasan Asia untuk industri properti. Malaysia dan Thailand menempati posisi pertama dan kedua dengan kategori bintang empat berdasarkan tinjauan prospek investasi properti jangka panjang (*bisnis.com*).

Pesatnya pertumbuhan industri Real Estate ini terbukti dari hanya dalam tempo dua tahun (2007-2009), tidak kurang dari 33.000 unit rumah susun sederhana milik (rusunami) diluncurkan para pengembang. Jika harga rusunami itu rata-rata Rp 175 juta per unit, nilai kapitalisasi dari proyek rusunami saja mencapai Rp 5,7 triliun. Yang lebih fantastis, para pengembang juga terus merancang berbagai megaprojek properti lewat superblok (*kompas.com*).

Sehubungan dengan kondisi yang terjadi pada industri *Real Estate* saat ini, perusahaan *Real Estate* dihadapkan kepada suatu keputusan penting di bidang keuangan yaitu masalah pendanaan dalam rangka pemenuhan permintaan dan perkembangan usaha supaya dapat bersaing di dalam industri *Real Estate*.

Keputusan untuk mendapatkan dana dari pihak luar, membawa konsekuensi masuknya pihak lain dalam pengendalian perusahaan, sehingga segala keputusan keuangan yang diambil oleh perusahaan merupakan cerminan dari keputusan dari pihak manajemen maupun pemegang saham. Semua keputusan yang berkaitan dengan kinerja perusahaan akan menjadi pertimbangan bagi investor untuk

menanamkan modalnya melalui pembelian saham perusahaan. Apabila kinerja keuangan perusahaan menunjukkan prospek yang baik, maka saham perusahaan akan diminati sehingga harganya menjadi naik. Kenaikan harga saham ini secara otomatis akan meningkatkan nilai perusahaan di mata investor.

Analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan sangat penting untuk dilakukan oleh para investor mengingat risiko dan jumlah dana yang akan diinvestasikan cukup signifikan bagi investor tersebut. Analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan menjadi suatu kewajiban bagi para investor sebelum mereka mengambil keputusan dalam berinvestasi, apakah saham akan dibeli, dijual atau tetap dipertahankan. Analisis terhadap kinerja keuangan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan informasi dari data keuangan yang ada dalam laporan keuangan. Rasio keuangan menjadi suatu instrumen dalam menganalisis kinerja keuangan suatu perusahaan yang dapat menjadi indikator dalam menggambarkan kondisi keuangan perusahaan. Rasio keuangan juga dapat diperbandingkan sehingga dapat digunakan sebagai dasar pengukuran kinerja dan dapat digunakan untuk menjelaskan berbagai hubungan dalam konteks akuntansi.

Perkembangan perusahaan *property* dan *real estate* sangat bergantung pada modal yang diperoleh dari investor. Oleh karena itu, perusahaan *property* dan *real estate* harus dapat menunjukkan kinerja dan kondisi perusahaan yang baik dan selalu bertumbuh atau berkembang, sehingga investor percaya untuk tetap berinvestasi dan calon investor tertarik untuk menanamkan modalnya. Permintaan akan saham yang semakin tinggi akan menaikkan harga saham. Harga saham meningkat berarti nilai perusahaan juga mengalami peningkatan. Jika dibandingkan dengan

jenis investasi lainnya, seperti emas, suku bunga deposito, pasar uang, valuta asing, ataupun obligasi, saham masih lebih unggul menghasilkan keuntungan atau return bagi pemiliknya.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh PT Finansial Bisnis Informasi (FBI) pada periode 28 Desember 2006, saham masuk sebagai urutan pertama yang menghasilkan *return* paling tinggi selama periode 2001-2006 dengan *return* sebesar 338,47%. Urutan kedua ditempati oleh emas dengan return sebesar 97,51% lalu diikuti oleh pasar uang pada urutan ketiga dengan *return* sebesar 72,39% dan menempati urutan keempat adalah deposito dengan *return* sebesar 58,41%. Return saham selama tahun 2006-2008 mencapai 93,37 %. Angka itu jauh di atas imbal hasil dari obligasi, pasar uang, emas, valuta asing, maupun suku bunga deposito. Bila suku bunga deposito rata-rata 18,91 % per tahun, dalam tiga tahun instrument itu hanya menghasilkan keuntungan 56,74 %. Melonjaknya tingkat keuntungan investasi pada saham itu seiring dengan kenaikan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) BEI yang mencapai 211,86 %.

Telah banyak penelitian mengenai pengaruh kinerja keuangan dalam hal ini *Return On Asset* (ROA) terhadap nilai perusahaan. Modigliani dan Miller dalam Ulupui (2007) menyatakan bahwa nilai perusahaan ditentukan oleh Kemampuan menghasilkan laba (*earnings power*) dari aset perusahaan. Hasil positif menunjukkan bahwa semakin tinggi *earnings power* semakin efisien perputaran aset dan atau semakin tinggi profit margin yang diperoleh perusahaan. Hal ini berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Ulupui (2007) menemukan hasil bahwa *Return On Assets* (ROA) berpengaruh

positif signifikan terhadap return saham satu periode ke depan. Oleh karena itu, *Return On Assets* (ROA) merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain ROA, terdapat faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan. Salah satunya adalah *Leverage*. Tingginya tingkat pertumbuhan industri Real Estate pasca krisis moneter yang dapat dilihat pada semakin banyaknya pembangunan pusat-pusat perdagangan, hunian mewah serta gedung-gedung perkantoran yang menunjukkan bahwa industri ini berkembang dengan pesat. Dalam rangka pelaksanaan dan pengembangan usaha, industri *Real Estate* memerlukan sumber pembiayaan dalam bentuk modal. Secara umum terdapat dua sumber pembiayaan, yaitu sumber pembiayaan internal dan sumber pembiayaan eksternal. Sumber internal yang berasal dari dalam perusahaan diambil dari dana yang dihasilkan oleh perusahaan sendiri. Sumber internal ini seringkali disebut sebagai sumber utama pembiayaan perusahaan. Namun, seiring dengan perkembangan perusahaan, sumber internal ini terkadang tidak mampu untuk membiayai keseluruhan operasional perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan mencari tambahan sumber pembiayaan dari luar perusahaan dengan cara meminjam kepada kreditur atau melalui penerbitan saham.

Hasil riset properti dari Knight Frank menyatakan bahwa harga rata-rata perumahan di kota besar seperti Jakarta dan sekitarnya khususnya di beberapa daerah mewah mengalami kenaikan di atas 10%. Indonesia menempati peringkat 14 terbesar dari 50 negara di dunia yang disurvei, yang mengalami kenaikan harga rata-rata perumahan residensial. Di wilayah Asia Pasifik, Indonesia menempati

peringkat 6 setelah Hong Kong, Taiwan, Singapura, China, dan Malaysia. Secara regional, Asia masih menunjukkan pertumbuhan harga yang positif sebesar 8,4% selama 12 bulan terakhir meskipun pertumbuhan tersebut lebih rendah dari tahun sebelumnya sebesar 17,8% (*realestateindonesia.org*).

Pertumbuhan ini menarik minat investor untuk berinvestasi, sehingga perusahaan mendapatkan dana eksternal untuk pengembangan usahanya. Namun, di sisi lain dengan adanya dana eksternal berarti perusahaan memiliki sejumlah hutang. Hutang atau *Leverage* dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Hutang yang terlampau besar dikhawatirkan dapat menyebabkan kebangkrutan. Sehingga perusahaan perlu untuk mengontrol tingkat hutang yang dimilikinya.

Terdapat beberapa penelitian yang meneliti mengenai pengaruh hutang terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Sujoko dan Ugie Soebiantoro (2007) menunjukkan bahwa *Leverage* keuangan mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini mendukung teori struktur modal model *trade off* yang menyatakan bahwa jumlah hutang yang semakin meningkat akan menurunkan nilai perusahaan. Pada dasarnya, jika perusahaan meningkatkan jumlah utang sebagai sumber dananya hal tersebut dapat meningkatkan risiko keuangan. Jika perusahaan tidak dapat mengelola dana yang diperoleh dari utang secara produktif, hal tersebut dapat memberikan pengaruh negatif dan berdampak terhadap menurunnya profitabilitas perusahaan. Perusahaan yang memiliki hutang yang banyak tentu akan mengurangi penilaian dari para investor. Dimana jumlah hutang yang banyak dapat memberikan gambaran bahwa perusahaan sedang berada pada kondisi yang kurang baik.

Faktor lain yang dianggap berpengaruh terhadap nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan (*Firm Size*). Dalam berinvestasi tentu investor lebih memilih perusahaan yang berukuran besar dibandingkan dengan perusahaan kecil. Hal ini dikarenakan perusahaan besar dianggap lebih mampu untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya dan dapat memberikan laba yang cukup besar dibandingkan dengan perusahaan kecil.

Harga tanah yang terus meningkat dari tahun ke tahun turut mempengaruhi penilaian investor terhadap perusahaan Real Estate. Menurut data yang didapatkan oleh Knight Frank Indonesia, harga tanah yang berada pusat bisnis Jakarta saat ini berkisar antara Rp. 42 Juta/m<sup>2</sup> ([realestateindonesia.org](http://realestateindonesia.org)). Dengan harga yang cukup tinggi ini, maka hanya perusahaan besar yang mampu untuk membeli tanah dan membangun property di kawasan ini. Namun dibalik mahalanya harga tanah di kawasan pusat bisnis Jakarta, perusahaan property tentu akan mendapatkan keuntungan yang cukup besar apabila berhasil membangun property di kawasan ini. Selain itu, minat investor untuk berinvestasi pun akan meningkat karena adanya prospek keuntungan yang cukup besar di masa mendatang.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Sujoko dan Ugie Soebiantoro (2007) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dinilai melalui total aktiva yang dimiliki perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati dan Triatmoko (2007), menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki total aktiva yang besar mencerminkan bahwa perusahaan relatif lebih stabil dan dan lebih mampu menghasilkan laba dibanding perusahaan dengan total aset yang kecil.

Berdasarkan uraian yang telah diungkapkan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam penyusunan skripsi dengan judul ” PENGARUH KINERJA KEUANGAN, *LEVERAGE*, DAN *FIRM SIZE* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA .”

### **1.2.Rumusan Masalah**

Mengacu pada latar belakang permasalahan yang telah disampaikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah Kinerja keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Firm Size* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah Kinerja Keuangan, *Leverage*, dan *Firm Size* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diajukan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan
2. Mengetahui pengaruh *Leverage* terhadap nilai perusahaan
3. Mengetahui pengaruh *Firm Size* terhadap nilai perusahaan

### **1.4. Manfaat Penelitian**



Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada beberapa pihak, diantaranya :

1. Bagi Perusahaan *Real Estate*

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pimpinan perusahaan berupa bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha di masa mendatang.

2. Bagi penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat tambahan informasi yang sifatnya empiris mengenai terhadap Pengaruh Kinerja Keuangan, *Leverage*, Dan *Firm Size* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Real Estate* Yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia

## **BAB II**