

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Ekonomi maju, mengharuskan industri bekerja berhasil berdaya guna untuk melindungi kestabilan dan mengawasi perkembangan hidup dalam persaingan bisnis terpenting bahwa *go public* di pasar modal. Perusahaan bertujuan memaksimalkan laba atau profit. Apabila laba besar akan dapat menaikkan kuantitas industri. Kolaborasi pemegang saham dan pemangku kepentingan perlu dilakukan industri dalam memutuskan keuangan dapat menumbuhkan pendanaan perusahaan. Masalah agensi (*agency theory*) dapat terjadi antara manajer dengan pemegang saham. Masalah tidak akan terjadi diantara kedua pihak apabila tindakan tersebut berjalan sesuai.

Jensen beserta Meckling mengembangkan teori keagenan tahun 1976 sebagai dasar untuk menjalankan bisnis. Konflik keagenan sering terjadi antara manajer beserta pemegang saham. Manajer lebih individualis daripada memenuhi harapan pemegang saham. Observasi berbuhungan bagai memiliki fungsi penting sebagai latar menjalankan bisnis untuk mengembangkan industri dan kenyamanan pemegang saham. Memiliki hubungan perilaku manajer dalam hal pengambilan keputusan.

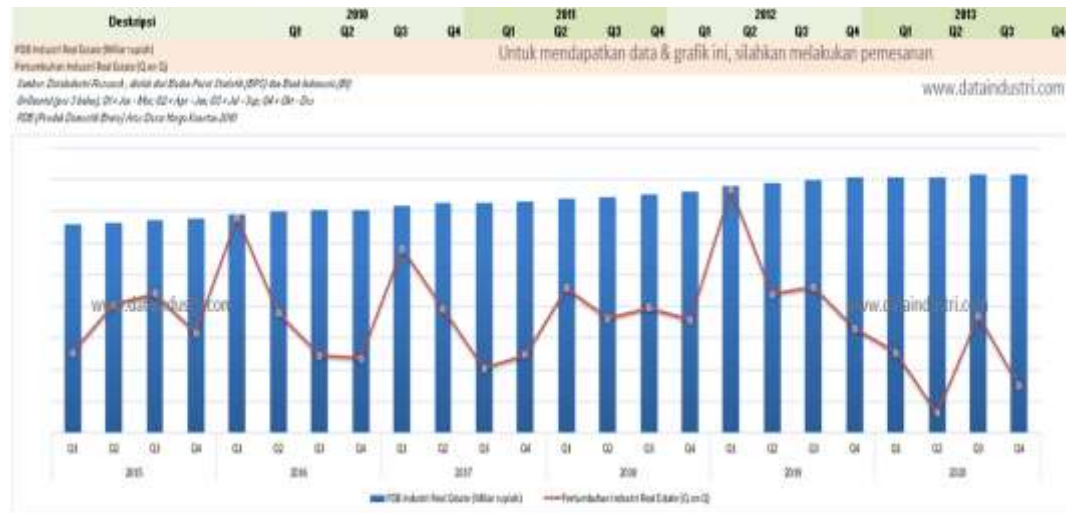
Nilai perusahaan adalah kondisi industri pada periode tertentu (Rahayu, 2018). Industri memiliki fungsi sebagai investasi, pendanaan dan keputusan deviden yang dicerminkan melalui harga saham (Partha dan Noviari, 2016). Interaksi antara penjual dan pembeli saham dilatarbelakangi oleh laba perusahaan,

sehingga dapat mencerminkan kinerja perusahaan bagi persepsi pemegang saham terhadap nilai perusahaan (Erawati dan Latifah, 2018). Perusahaan dengan posisi finansial teratur memiliki kualitas industri yang tinggi (Dhani beserta Utama, 2017). Nilai perusahaan dapat diukur dengan tiga teknik yaitu pertimbangan cermat, pasti, dengan berlandas modal (Irwan Djaja, 2017:37). Modal diukur dengan mencocokkan modal yang sudah digunakan sebelumnya. Model aset yang biasanya diperlukan oleh pemodal yakni rasio keuangan.

Pengukuran kekayaan perusahaan melalui PBV yakni perbandingan harga saham dengan nilai bukunya. Akhirnya menunjukkan keberhasilan suatu perusahaan untuk dapat memuaskan pemegang saham guna melahirkan nilai perusahaan berdasarkan total kapital tertanam. Rasio ini, memantapkan pasar bertambah yakin atas perspektif perusahaan dan dinilai berhasil dalam memuaskan pemegang saham, namun apabila rendah maka mendatangkan pemodal tidak memberi kapital pada industri tersebut (Mulyawan, 2019). *Book value* adalah parameter paling konsisten lalu simpel sehingga dapat diperbandingkan dengan harga pasar. Rasio ini membandingkan industri serupa untuk memastikan rendah atau tinggi saham industri. Tingginya nilai industri dapat berimbang persepsi pemodal atas unjuk kerja perusahaan.

Objek analisis yakni industri hak lahan milik tercatat pada perdagangan surat BEI. Selain sandang dan pangan, papan juga merupakan kebutuhan penting masyarakat dalam kelangsungan hidupnya, maka bisa mengartikan industri memegang potensi cenderung besar apalagi dimasa mendatang karena perusahaan-perusahaan pada sektor ini akan selalu dibutuhkan seiring dengan berjalannya

waktu, sehingga tidak menutup kemungkinan jika para investor akan tertarik mengadakan pemodalannya pada industri tersebut.



Gambar 1.1

Grafik pertumbuhan industri real estate (properti) tahun 2015-2020

Berdasarkan pada Gambar 1.1 dapat disimpulkan bahwa industri real estate mengalami fluktuatif. Dapat dilihat, grafik diatas bahwa warsa 2020 menemui pengurangan sangat relevan sedangkan warsa 2019 terjadi peningkatan yang sangat signifikan. Unjuk kerja industri menghadapi penurunan disebabkan oleh adanya pandemi Covid-19. Terjadi pengurangan anjuran mengenai lahan dan kesadaran publik akan pengeluaran saat pandemi meningkat. Namun penurunan harga lahan masih bermanfaat bagi mereka yang memandang lahan sebagai kebutuhan utama. Suku bunga rendah dan kemudahan perdagangan dapat merangsang minat transaksi masyarakat. Berinvestasi pada produk tanah, rumah beserta bangunan merupakan produk investasi menjanjikan. Real estate adalah produk investasi yang diinginkan karena peningkatan nilai aset yang konstan, fluktuasi harga rendah, risiko relatif rendah.

Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut Sudana (2009) faktor internal adalah faktor dari dalam perusahaan dan dapat diatasi diantaranya struktur modal, ukuran perusahaan, struktur kepemilikan, kebijakan dividen, profitabilitas, keputusan pendanaan. Menurut Hargiansyah (2015) faktor yang tidak bisa terpecahkan untuk perusahaan adalah eksternal diantaranya kurs, tingkat inflasi, suku bunga, fluktuasi nilai tukar, dan kondisi pasar modal. Penelitian menggunakan faktor internal yaitu kesempatan investasi, profitabilitas, serta kebijakan hutang diterapkan pada nilai perusahaan.

Nilai perusahaan berdampak untuk kesempatan investasi. Kesempatan investasi adalah kesempatan membuat keputusan yang akan mendorong pertumbuhan aset dan modal perusahaan. Kemampuan perusahaan dalam mengeksplorasi kesempatan investasi untuk menunjukkan adanya proyek-proyek kegiatan riset dan pengembangan. Kemungkinan ini dapat digunakan untuk membandingkan dengan perusahaan lain yang sebanding dalam kelompok industri. Jika tidak memaksimalkan peluang investasi, perusahaan akan mengeluarkan biaya tinggi.

Meningkatnya nilai pasar saham disebabkan oleh semakin luas peluang investasi bagi perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan diharapkan meningkat dengan adanya peluang tersebut. Investasi merupakan penanaman modal dalam aset untuk memperoleh pendapatan dimasa depan (Darminto, 2010). Pandangan positif bagi pemodal tercipta dari investasi yang akan menaikkan harga saham dan mempengaruhi nilai perusahaan. Kehadiran peluang investasi diharapkan dapat meneruskan sinyal positif bagi kemajuan perusahaan menunjukkan besarnya

kuantitas perusahaan di masa datang. Sehingga keuntungan tinggi mengharuskan perusahaan untuk berinvestasi.

Rachmawati dan Triatmoko (2007), Pastika (2012), Ayuningtias (2013), dan Abbas (2019) menemukan penelitian bahwa peluang pendanaan berdampak atas kualitas perusahaan secara positif beserta signifikan. Namun, Suharli (2007), Devianasari dan Suryantini (2015), dan Vido dan Dul (2015) menemukan tidak berimbas kesempatan kapitalisasi akan kualitas perusahaan.

Nilai perusahaan juga berakibat oleh profitabilitas. Profitabilitas ialah kapabilitas memperoleh profit sepanjang waktu tertentu. Kinerja perusahaan bisa dinilai dari besar kecilnya profitabilitas perusahaan. Kondisi perusahaan dimasa mendatang dapat digambarkan melalui keuntungan yang diperoleh. Profitabilitas didapat dari hasil tingkat perdagangan, harta, dan modal ekuitas. Industri dinilai berdasarkan berbagai peluang menghasilkan laba, aset, beserta modal. Hal ini memberikan pemodal perasaan positif bagi naiknya nilai perusahaan.

Laba yang diindikasikan sebagai hasil akhir serangkaian strategi beserta putusan adalah profitabilitas (Kasmir, 2015:196). Harga saham meningkat akibat dari tingginya tingkat daya laba industri. Salah satu proporsi guna menghitung daya laba adalah *return on equity*. Rasio ini dapat menilai keahlian industri memperoleh keuntungan dari suatu investasi para pemegang saham dan dinyatakan dalam bentuk persentase. Investasi kapital oleh pemegang saham biasa dan preferen akan mendapatkan penghasilan (*income*) bagi perusahaan.

Kemampuan perusahaan untuk memberikan keuntungan bagi pemilik perusahaan dengan menunjukkan laba bersih yang tersedia dan telah digunakan oleh perusahaan adalah rasio ROE. Indikator ini mengukur pengembalian investasi

pemegang saham serta memastikan seberapa baik industri mengelola kekayaan bersih. Surplus yang dihasilkan dari aktiva akan meningkatkan profitabilitas. Rasio tinggi semakin tinggi profit yang didapat, namun jika rendah maka perolehan laba bersih perusahaan akan rendah (Arta, 2013).

Pastika (2012), Hermuning (2013), Ayuningtias (2013), dan Vido dan Dul (2015) menemukan penelitian bahwa profitabilitas berdampak atas kekayaan perusahaan secara positif dan relevan. Namun, Suranta serta Pranata (2003), Hestinoviana (2013), Warouw, et al. (2016), Dewantoro (2017), dan Palupi dan Herdiarto (2018) menemukan tidak ada akibat daya laba tentang kualitas perusahaan.

Dalam kegiatan operasional perusahaan mempunyai dua substitusi permodalan yakni intern dan ekstern. Strategi pinjaman tergolong permodalan perusahaan yang berasal dari eksternal. Strategi hutang merupakan kebijakan jangka panjang untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Pinjaman perseroan dikaitkan pada komposisi untuk mencapai struktur permodalan optimum. Prosedur yang dipakai perseroan untuk mendapatkan sumber penanggung perusahaan buat operasional merupakan prosedur pinjaman (Riyanto, 2010). Kebijakan perseroan dalam memperkirakan aktivitas perusahaan oleh pinjaman adalah kebijakan tunggakan (Mardiyati, 2012).

Tindakan akan diambil manajemen perusahaan tentang bagaimana pandangan prospek perusahaan sehingga mampu memberi petunjuk bagi investor adalah *Signalling Theory*. Hutang yang meningkat dipandang dapat memberikan sinyal kepada investor tentang prospek perusahaan. Sinyal tersebut diharapkan dapat ditangkap oleh investor. Ketergantungan aliran dana dengan menimbun tarif

keharusan finansial sebagai dasar pertimbangan pengelola untuk melahirkan prosedur anyar untuk memenuhi kewajiban perusahaan.

*Debt to Equity* adalah skala buat memperkirakan kebijakan hutang (Kasmir, 2016:158). Rasio ini membandingkan total tunggakan serta total kepemilikan. Tujuan skala mendapati besaran kapital akan disuguhkan debitur atau peminta serta pemegang industri. Rasio pengelolaan modal bakal menanggapi fungsional industri serta debitur akan dilayankan untuk pembawa sumbangan yang mencerminkan kemampuan perusahaan adalah DER. Penggunaan proporsi hutang tinggi disebabkan oleh tingginya rasio ini dan modal sendiri akan memiliki proporsi yang sedikit.

Euis dan Taswan (2002), Herawati (2013), dan Devianasari dan Suryantini (2015) menemukan penelitian lalu prosedur hutang berakibat tentang kekayaan industri selaku tepat lagi relevan. Namun Martikarini (2013), Diani (2016), Haryadi (2016), Adiyuwono dan Sarumpaet (2017), dan Azhari dan Ruzikna (2018) menemukan tiada jelas akibat prosedur hutang tentang kualitas perseroan.

Keadaan penyimpangan konsep serta informasi adapun ditemukan, hingga dilaksanakan pendalaman serta tajuk “Pengaruh kesempatan investasi, profitabilitas serta kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real setate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”. Era data tahun 2018 mencapai 2020.

## **1.2 Identifikasi Masalah Penelitian**

Menurut pemaparan alasan dasar, terjadi beberapa permasalahan atas industri kawasan lahan, maka identifikasi masalah adalah seperti:

- (1) Nilai industri kawasan lahan mengalami fluktuasi
- (2) Kekayaan industri daerah lahan terdapat banyak variabel akan mempengaruhi
- (3) Hasil penelitian yang berkaitan dengan akibat keuangan pemodal, daya laba serta prosedur pinjaman mengenai nilai perseroan mengalami ketidakkonsistenan
- (4) ROE mengalami penurunan pada perusahaan yang menyebabkan terjadi ketidakkonsistenan
- (5) PER mengalami peningkatan karena berkurangnya profitabilitas perusahaan sehingga terjadi ketidakkonsistenan

### 1.3 Pembatasan Masalah

Mengikuti pengenalan kejadian, hingga dilakukan ulasan turut bagian industri lahan tertera di perdagangan saham lahan dan fokus terbatas pada keuangan kapitalisasi, daya laba serta prosedur sangkutan akan nilai kongsi tahun 2018-2020.

### 1.4 Rumusan Masalah

Ringkasan kejadian berdasarkan alasan dasar telah diartikan seperti:

- (1) Bagaimana pengaruh kesempatan pendanaan, daya laba serta kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan sektor *property* adapun tercantum di perdagangan saham warsa 2018-2020?
- (2) Seperti apa kesempatan investasi berakibat tentang nilai perseroan unit lahan bahwa tercatat di perdagangan saham warsa 2018-2020?



- (3) Betapa profitabilitas berimbas akan kekayaan kongsi kawasan lahan bahwa tercantum di perdagangan saham warsa 2018-2020?
- (4) Bagaimana kebijakan hutang berdampak atas kuantitas kongsi zona lahan bahwa tertera di perdagangan saham warsa 2018-2020?

### 1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan kajian studi berlandaskan perumusan persoalan dapat dijabarkan seumpama:

- (1) Memahami dampak kesempatan investasi, daya laba, dan kebijakan hutang mengenai kekayaan kongsi zona lahan bahwa tercantum di perdagangan saham 2018-2020?
- (2) Mengenal imbas kesempatan investasi terhadap nilai perusahaan sektor *property* bahwa tertera di perdagangan saham warsa 2018-2020?
- (3) Menangkap akibat profitabilitas tentang kualitas kongsi unit lahan adapun tertulis di perdagangan saham warsa 2018-2020?
- (4) Menyadari akibat kebijakan hutang akan kualitas industri daerah lahan adapun tertera di perdagangan saham warsa 2018-2020?

### 1.6 Manfaat Penelitian

Adapun faedah dipetik pada ulasan sekiranya:

- (1) Manfaat Teoritis

Diinginkan ulasan meneruskan peroleh bahan yang bermanfaat buat pengembangan ilmu pendalaman dibidang administrasi finansial akan

bertautan dengan pengaruh kesempatan kapitalisasi, profitabilitas serta kebijakan hutang mengenai nilai perusahaan.

(2) Kegunaan tepat

Dinantikan pendalaman meneruskan peroleh penjelasan serta pengetahuan terutama penanam modal untuk meninjau berinvestasi menuruti perusahaan. Selain itu, sebagai bahan evaluasi untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan kinerja dengan pengaplikasian variabel kesempatan investasi, profitabilitas, dan kebijakan hutang.

