

# BAB I

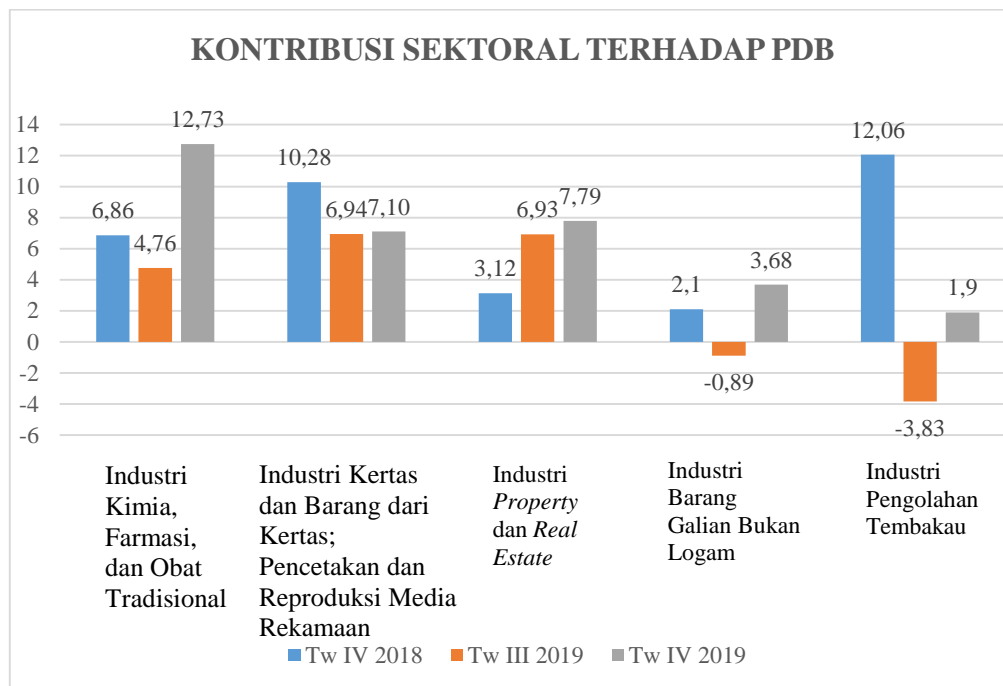
## PENDAHULUAN

### 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan gabungan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES), pengertian dari BEI yaitu sebuah wadah penyelenggara dan penyedia sistem sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli barang yang diperdagangkan (efek). Tujuan utama dari perusahaan *go public* atau yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah menghasilkan laba untuk selalu meningkatkan nilai perusahaan untuk menarik perhatian investor (Pramana & Mustanda, 2016). Bursa Efek Indonesia (BEI) dibagi menjadi tiga sektor yaitu sektor utama, sektor manufaktur, dan sektor jasa. Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mempunyai 9 sektor yaitu sektor pertanian, sektor pertambangan, sektor industri dasar dan kimia, sektor aneka industri, sektor industri barang konsumsi, sektor *property* dan *real estate*, infrastruktur, *utilitas* dan transportasi, sektor keuangan, perdagangan, jasa dan investasi.

Pada sektor ketiga yang terdaftar di BEI yaitu industri jasa. Perusahaan jasa adalah perusahaan yang kegiatan utamanya memproduksi produk yang tidak berwujud dengan tujuan untuk mencari keuntungan. Perusahaan jasa tidak menawarkan produk yang jelas bentuknya namun dapat dirasakan manfaatnya. Industri jasa pada saat ini merupakan sektor ekonomi yang sangat besar dan tumbuh sangat pesat. Pertumbuhan tersebut selain diakibatkan oleh pertumbuhan jenis jasa yang sudah ada sebelumnya, juga disebabkan oleh munculnya jenis jasa baru, sebagai akibat dari tuntutan dan perkembangan teknologi. Dipandang dari konteks globalisasi, pesatnya pertumbuhan bisnis jasa antar negara ditandai dengan meningkatnya intensitas pemasaran lintas negara serta terjadinya kompetisi berbagai penyedia jasa di dunia. Perkembangan tersebut pada akhirnya mampu memberikan tekanan yang kuat terhadap perubahan industri jasa, khususnya pemanfaatan teknologi baru yang secara langsung akan berdampak kepada menguatnya kompetisi dalam industri.

Pada industri jasa yang terdaftar di BEI ada 4 sektor yang terdiri dari; *Property* dan *Real Estate* yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri; sektor Infrastruktur, *Utilitas* dan Transportasi yang bergerak dalam bidang transportasi, energi, telekomunikasi, jalan tol dan bandara, serta konstruksi non bangunan.; sektor Keuangan yang bergerak dalam bidang keuangan dan investasi. ; sektor Perdagangan, Jasa dan Investasi yang bergerak dalam bidang *Wholeseller*, Wisata, Restoran, Hotel, Periklanan, Pencetakan, Perawatan Kesehatan, Komputer, Perusahaan Investasi dan lainnya. Penelitian ini akan menggunakan sub sektor properti dan *real estate* yang tergolong dalam sektor *property*, *real estate* dan konstruksi bangunan. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2019, yang menjadi populasi pada penelitian ini terdapat sebanyak 46 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* (daftar perusahaan terdapat pada lampiran).



**Gambar 1. 1 Komparasi Sektor Industri Terhadap PDB**

*Sumber:* Kemenperin, 2019

Meningkatnya pertumbuhan industri ini pada PDB sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan produksi IBS-nya secara sangat berarti. Pada triwulan

IV 2019 pertumbuhan Industri *Property* dan *Real Estate*, yang mencatatkan pertumbuhan sebesar 7,79% (yoy). Pertumbuhan industri ini tidak saja lebih tinggi dari pertumbuhan yang sebesar 6,93% (yoy) pada triwulan III 2019, tetapi juga jauh lebih besar dari pertumbuhannya yang sebesar 3,12% (yoy) pada triwulan IV 2018. (Kemenperin, 2019). Jika dilihat dari grafik dan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa industri properti yang mengalami kenaikan PDB setiap tahunnya, hal tersebut tidak heran karena tingginya permintaan kebutuhan akan sektor properti jumlahnya semakin besar khususnya perumahan. Selain meningkatnya jumlah permintaan perumahan, pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin tinggi memacu semakin meningkatnya permintaan jenis sektor properti lainnya seperti pusat perkantoran, apartemen, *mall*, hotel, dan lainnya. Dari tingginya permintaan tersebut akan berimbas langsung pada tumbuhnya sektor properti yang tentunya akan berkontribusi positif pada perekonomian Indonesia. Sehingga industri ini memiliki peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sedangkan industri lain mengalami fluktuasi yang signifikan di setiap tahun.

Meningkatnyanya tingkat ekspansi bisnis properti yang begitu tinggi, menandakan banyak investor yang menginvestasikan sejumlah modalnya di industri properti dan *real estate*. Tentunya dengan menginvestasikan modalnya tersebut investor mengharapkan ekspektasi yang begitu besar untuk mendapatkan *return* dari modal yang telah di investasikan sebelumnya. Dari banyaknya investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya pada industri properti dan *real estate* akan memberikan dampak terjadinya potensi meningkatnya nilai perusahaan pada sektor tersebut.

Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*. Dalam peraturan ini, pengertian industri *real estate* adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri termasuk industri pariwisata, yang merupakan suatu lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan. Sedangkan definisi properti

menurut Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BK4PN/1995, properti adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* dan *real estate* merujuk kepada pengertian yang sama yaitu bangunan baik berupa hak kepemilikannya beserta tanah tempatnya berada.

Perkembangan industri *property & real estate* begitu pesat, terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI. Produk yang dihasilkan dari industri *property* dan *real estate* berupa perumahan, *apartment*, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan seperti *mall*, *plaza*, atau *trade center*. Perkembangan industri *property* dan *real estate* begitu pesat saat ini dan akan semakin besar dimasa yang akan datang. Hal ini disebabkan semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Diawal tahun 1968, industri *property* dan *real estate* mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an, industri *property* dan *real estate* mulai terdaftar di BEI.

Mengingat perusahaan yang bergerak pada sub sektor *property* dan *real estate* tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian, maka seiring berkembangnya sub sektor tersebut dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. Seperti yang dikatakan Menteri Keuangan (Menkeu) Sri Mulyani Indrawati, perkembangan industri properti di Indonesia akan turut memberikan dampak besar bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Ini lantaran sektor tersebut banyak bersinggungan dengan bidang-bidang lainnya. Sri Mulyani mengatakan, sektor konstruksi dan properti memiliki karakter yang sangat baik, karena keduanya bersifat mampu mendorong sektor lain supaya lebih berkembang. Berdasarkan perhitungannya, pertumbuhan industri properti yang cepat juga akan berdampak terhadap pertumbuhan ekonomi negara hingga penciptaan lapangan kerja (Indrawati, 2019).

Inilah alasan Industri *property* dan *real estate* yang menjadi objek penelitian ini, dikarenakan perkembangan industri dan kontribusinya kepada PDB yang selalu meningkat di setiap tahunnya dan memberikan dampak besar yang

dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lain. Serta sektor ini dapat bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi, disebabkan dengan harga dari tanah dan bangunan yang cenderung naik disaat *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* selalu bertambah.

## **1.2 Latar Belakang**

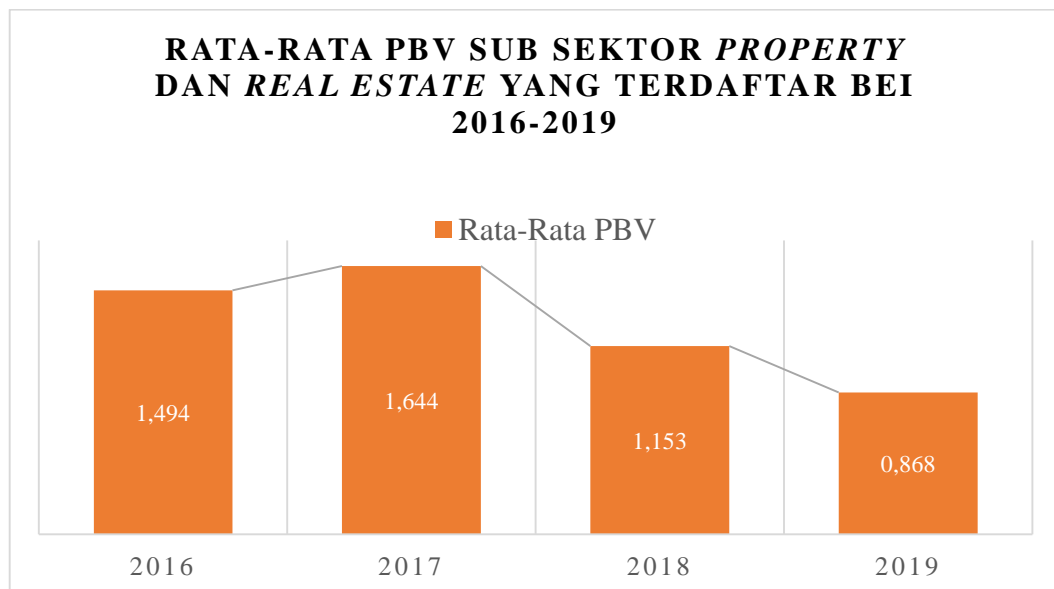
Perkembangan dunia bisnis sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya muncul perusahaan pesaing yang memiliki keunggulan kompetitif yang baik. Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang bersifat tetap, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah negara republik Indonesia. Didirikannya sebuah perusahaan memiliki tujuan yang jelas, tujuan perusahaan yang 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. Ketiga tujuan perusahaan tersebut sebenarnya secara substansial tidak banyak berbeda. Hanya saja penekanan yang ingin dicapai oleh masing-masing perusahaan berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Kesuksesan pemegang saham bisa di dapatkan secara maksimal dengan nilai perusahaan jika harga saham meningkat. Investor atau calon investor akan melakukan penilaian terhadap perusahaan yang akan menjadi target untuk berinvestasi apakah baik atau tidak.

Nilai perusahaan merupakan nilai saham (yaitu jumlah lembar saham dikalikan dengan nilai pasar per lembar) ditambah dengan nilai pasar utangnya. Akan tetapi, bila besarnya nilai utang dipegang konstan, maka setiap peningkatan nilai saham dengan sendirinya akan meningkatkan nilai perusahaan. Dalam hal ini peningkatan nilai perusahaan identik dengan peningkatan harga saham (Purnaya, 2016:28). Bagi investor, nilai perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan merupakan indikator bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Harga saham yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi pula, hal ini disebabkan oleh kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan saat ini serta prospek perusahaan dimasa mendatang (Rahayu & Sari, 2018).

Untuk nilai perusahaan terdapat beberapa pendekatan analisis rasio nilai

perusahaan yaitu: *Price Earning Ratio* (PER), *Price to Book Value* (PBV), dan *Earning Per Share* (EPS). Dalam penelitian ini, proksi nilai perusahaan yang digunakan yaitu *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan harga pasar dari suatu saham dengan nilai buku per lembar saham (Brigham & Houston, 2015:152). Dengan alasan karena rasio PBV dapat digunakan untuk semua jenis perusahaan sebab nilai buku per saham dapat menjadi ukuran yang rasional untuk menilai perusahaan. Berdasarkan rasio PBV, bahwa nilai perusahaan yang baik apabila ketika nilai PBV di atas satu (*overvalued*) yaitu nilai pasar lebih besar dari pada nilai buku perusahaan. Semakin tinggi PBV maka memberikan kesejahteraan bagi pemegang saham. Sebaliknya apabila PBV dibawah satu (*undervalued*) bukan berarti nilai perusahaan tidak baik, hanya menggambarkan bahwa harga saham perusahaan lebih rendah dari pada nilai bukunya.

Berikut adalah data *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2016-2019.



**Gambar 1. 2 Rata-Rata PBV Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di BEI 2016-2019**

*Sumber:* Data diolah oleh penulis

Berdasarkan Gambar 1.2 menunjukkan pergerakan nilai perusahaan yang cukup fluktuasi di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019. Pada tahun 2017 rata-rata nilai perusahaan dari

perhitungan PBV mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya sebesar 1,644. Namun di tahun 2018 sampai 2019 sektor *property* dan *real estate* terus mengalami penurunan. Tahun 2018 mengalami penurunan signifikan sebesar 0,491 dari tahun 2017 yang diakibatkan oleh beberapa dari perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang mengalami penurunan harga saham dan laba. Jika hal ini terus terjadi akan membuat rantai masalah dimana perusahaan akan memberikan dividen yang semakin rendah kepada para pemegang sahamnya. Para pemegang saham pasti mencari investasi yang menguntungkan, apabila dividen yang diberikan kurang memuaskan, akan membuat para pemegang saham tidak tertarik pada saham tersebut, dan berdampak dalam mengurangi harga saham perusahaan sehingga nilai perusahaan menurun. Berdasarkan Gambar 1.2 sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi pada pertumbuhan nilai perusahaan, oleh karena itu penulis ingin mengetahui pengaruh nilai perusahaan dari dampak fluktuasi tersebut.

Lemahnya sektor properti tahun 2018-2019 tercermin dari emiten di sektor properti yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Industri properti yang memiliki tantangan yang cukup berat di tahun 2018 kemarin, memberikan dampak terhadap pencapaian laba PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Dimana emiten properti ini membukukan laba Rp1,29 triliun atau anjlok 73,7% dibandingkan tahun sebelumnya Rp4,92 triliun. Anjloknnya laba perseroan sejalan dengan turunnya pendapatan usaha 2018 menjadi Rp6,62 triliun, turun 36% dari posisi Rp10,34 triliun pada 2017. Pendapatan usaha BSDE terdiri dari 6 segmen yakni penjualan, sewa, hotel, arena rekreasi, pengelolaan gedung dan lain-lain. Segmen yang turun paling dalam yakni penjualan menjadi Rp5,11 triliun pada 2018, dari posisi Rp8,96 triliun pada 2017. Komposisi penjualan pada 2018 terdiri dari penjualan tanah & bangunan senilai Rp4,47 triliun dan tanah & bangunan strata *life* senilai Rp638,82 miliar. Sementara itu, nilai sewa, hotel, arena rekreasi, pengelola gedung dan lain-lain yang dikantongi BSDE masing-masing Rp972,66 miliar, Rp73,74 miliar, Rp70,31 miliar, Rp373,89 miliar dan Rp24,95 miliar. Beban usaha BSDE terjaga pada level Rp2,5 triliun, sedangkan beban lain-lain meningkat 42,1% *year on year*, menjadi Rp478,61 miliar, dari posisi Rp328,86 miliar. Dan arus kas yang dimiliki BSDE hingga akhir 2018 senilai Rp1,61 triliun, turun 65,3% dari posisi Rp4,64

triliun pada 2017. Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi per 2018 senilai Rp2,65 triliun.

Perseroan juga mengungkapkan, total aset perseroan di 2018 tercatat Rp52,1 triliun atau meningkat senilai Rp6,15 triliun. Aset itu terdiri dari liabilitas senilai Rp21,8 triliun dan ekuitas Rp30,28 triliun. Dalam pos liabilitas, utang obligasi BSDE meningkat dari posisi Rp5,6 triliun pada 2017 menjadi Rp9,8 triliun pada 2018. Hermawan Wijaya, Direktur Bumi Serpong Damai mengungkapkan, kenaikan aset tersebut memperlihatkan bahwa BSDE memiliki kekuatan *fundamental* yang kokoh. Hal ini juga didukung oleh posisi kas yang makin kuat di Rp8,14 triliun, meningkat signifikan dibandingkan Rp5,79 triliun pada tahun sebelumnya. Disampaikannya, neraca perseroan masih kuat dengan rasio utang terhadap ekuitas berada di posisi aman yaitu sebesar 0,46 kali. Selain itu, lanjut Hermawan, perseroan juga telah meningkatkan properti investasi hingga Rp8,08 triliun dari posisi Rp7,37 triliun pada 2017. BSDE juga berencana meningkatkan penjualan produk residensial (OkeFinance, 2019).

Selain itu, lemahnya sektor properti dan *real estate* tahun 2018-2019 tercermin pada emiten di sektor properti yaitu PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami penurunan laba bersih sebesar 48,10% sepanjang semester I-2018. Laba tersebut turun menjadi Rp 176,20 miliar dari Rp 339,54 miliar pada semester I-2017. Sejalan dengan penurunan laba bersih, pendapatan perusahaan juga mengalami penyusutan sebesar 0,75% dibandingkan dengan periode yang sama di tahun sebelumnya. Turun menjadi Rp 2,80 triliun dari Rp 2,82 triliun secara tahunan atau *year on year* (yoy). Nilai laba per saham (*earning per share*/EPS) perusahaan juga mengalami koreksi hingga Rp 10 dari Rp 18 per saham di periode enam bulan pertama tahun sebelumnya. Sementara itu, nilai kas dan setara kas perusahaan turut mengalami pengurangan dari Rp 3,23 triliun di akhir Desember 2017 berkurang menjadi Rp 2,98 triliun. Untuk total aset perusahaan bernilai sebesar Rp 32,88 triliun dengan total aset lancar senilai Rp 15,49 triliun dan aset tak lancar Rp 17,38 triliun. Sedangkan liabilitas perusahaan berjumlah sebesar Rp 17,41 triliun, terdiri dari liabilitas jangka pendek senilai Rp 8,56 triliun dan liabilitas



jangka panjang sebesar Rp 8,85 triliun. Ekuitas perusahaan secara total bernilai sebesar Rp 15,46 triliun di akhir Juni lalu. (Monica, 2018)

Penelitian tentang nilai perusahaan telah banyak dilakukan sebelumnya. Berdasarkan penelitian terdahulu ditemukan variabel yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu: Pertumbuhan Perusahaan Rasyid (2015) dan Suwardika & Mustanda (2017), *Leverage* Nafisah (2018) dan Stiyarini (2016), Profitabilitas Sabrin et al (2016) dan Meivinia (2018), dan Efisiensi Operasional Nafisah (2018) dan Stiyarini (2016). Dapat dijelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan seperti; pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, *leverage*, dan efektivitas operasional, *Current Ratio* (CR), *Return On Equity* (ROE), *Price Earning Ratio* (PER), *Earning Per Share* (EPS), Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Likuiditas dan Suku Bunga. Akan tetapi masih ditemukan hasil yang tidak konsisten pada variabel penelitian yang mempengaruhi pertumbuhan perusahaan, *leverage*, profitabilitas dan efisiensi operasional.

Menurut Satriana (2017) pertumbuhan perusahaan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan menggunakan indikator atau proksi total aset nilai perusahaan, untuk mengukur pertumbuhan penjualan. Setiap perusahaan berusaha mencapai pertumbuhan yang tinggi setiap tahunnya, karena pertumbuhan perusahaan mampu memberikan gambaran perkembangan yang terjadi pada suatu perusahaan melalui pertumbuhan asetnya (Fauzi & Suhadak, 2015). Pertumbuhan perusahaan pada dasarnya menggambarkan bagaimana perusahaan menginvestasikan dana yang di miliki untuk kegiatan operasi dan investasi. Pertumbuhan total aset dilihat dari total aset masa lalu yang menggambarkan profitabilitas dimasa mendatang dan pertumbuhan yang akan datang. Hubungan pertumbuhan perusahaan dengan nilai perusahaan sendiri yaitu semakin tinggi pertumbuhan perusahaan maka semakin tinggi pula nilai pada perusahaan. Dalam penelitian sebelumnya Rasyid (2015), memperoleh hasil bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian ini berlawanan dengan yang dilakukan oleh Suwardika & Mustanda (2017) yang mengatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

*Leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya (Kasmir, 2017:151). Rasio *leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang dengan menggunakan indikator atau proksi *Debt to Equity Ratio* (DER). Artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktiva. *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal (Hery, 2015:198). Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori *extreme leverage* yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit untuk melepas beban utang tersebut. Karena itu sebaiknya perusahaan harus menyeimbangkan berapa utang yang layak diambil dan dari mana sumber-sumber yang dapat dipakai untuk membayar utang. Hubungan *leverage* dengan nilai perusahaan sendiri yaitu pada saat perusahaan memiliki hutang yang besar akan mempengaruhi kurangnya minat investor dalam menanamkan dananya kedalam perusahaan. Dengan menurunnya minat investor tersebut akan mempengaruhi nilai perusahaan dimasa yang akan datang. Dalam penelitian Nafisah (2018), menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian ini berlawanan dengan yang dilakukan oleh Stiyarini (2016) yang mengatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2016:196). Dan menurut Hery (2015:554) mengatakan yang demikian bahwa rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang dimilikinya, yaitu berasal dari kegiatan penjualan, penggunaan aset, dan penggunaan modal. Profitabilitas dapat dihitung dengan menggunakan indikator atau proksi *Return On Assets* (ROA). ROA merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih (Hery, 2016:106). Perusahaan yang mampu menghasilkan suatu laba tinggi menunjukkan bahwa kinerja perusahaan tersebut semakin baik. Profitabilitas sangat berperan dalam aspek bisnis karena dapat

menunjukkan perusahaan bekerja sangat efektif dan efisien untuk memperoleh laba setiap periodenya. Investor menanamkan saham pada suatu perusahaan untuk memperoleh keuntungan, semakin tinggi suatu perusahaan menghasilkan laba maka semakin besar keuntungan yang diharapkan investor sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan. Informasi mengenai profitabilitas perusahaan bisa digunakan untuk memprediksi nilai perusahaan. Semakin besar laba yang dihasilkan maka akan meningkatkan nilai pada perusahaan. Dari penelitian sebelumnya mengenai pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian menurut Sabrin *et al* (2016) menyatakan bahwa profitabilitas secara signifikan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian ini berlawanan dengan yang dilakukan oleh Meivinia (2018) yang mengatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Dalam meningkatkan arus kas dan kinerja perusahaan di masa depan dibutuhkannya efisiensi operasional. Dari segi ekonomi, efisiensi selalu dikaitkan dengan proses produksi. Definisi efisiensi didalam proses produksi itu sendiri yaitu hal yang ingin dicapai untuk mendapatkan keuntungan yang besar. Efisiensi operasional adalah perbandingan antara *input* dan *output* dimana *input* yang merupakan usaha sumber daya dan biaya pelaksanaan sekecil mungkin dan menghasilkan *output* yang merupakan hasil atau laba sebesar mungkin sesuai dengan harapan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa efisiensi operasional merupakan pengukuran kemampuan perusahaan dilihat dari penggunaan sumber daya dalam operasinya untuk menghasilkan keuntungan yang besar. Efisiensi operasional dapat dihitung dengan menggunakan indikator atau proksi *Total Assets Turnover* (TATO). Menurut Kasmir (2016:185) TATO digunakan untuk mengukur perputaran total aktiva perusahaan dan menilai jumlah penjualan yang didapat dari perusahaan atas aset yang dimanfaatkan dari setiap rupiah yang dihasilkan. Efisiensi operasional dapat menunjukkan besarnya penjualan yang didapat dari aset yang dimiliki, sehingga mempengaruhi laba perusahaan. Karena rasio ini mengukur besarnya penjualan yang didapat dari aset yang dimiliki, sehingga mempengaruhi laba perusahaan, dan laba perusahaan ini akan berpengaruh pada nilai perusahaan, karena semakin besarnya laba akan meningkatkan dividen yang dibayar perusahaan

sehingga menarik investor dan meningkatkan nilai perusahaan. Menurut Hasil penelitian Nafisah (2018) dimana rasio TATO memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian ini berlawanan dengan yang dilakukan oleh Stiyarini (2016) yang mengatakan bahwa TATO tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian-penelitian terkait nilai perusahaan telah banyak dilakukan oleh para peneliti yang sudah dijelaskan sebelumnya. Namun masih terdapat banyak inkonsistensi terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berdasarkan latar belakang dari fenomena yang terjadi, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Leverage, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019).”**

### **1.3 Perumusan Masalah**

Nilai perusahaan adalah nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi. Nilai Perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi nilai perusahaan.

Fenomena harga saham di sub sektor *property* dan *real estate* yang terjadi selama periode 2016-2019 mengalami fluktuasi. Tahun 2017 mengalami kenaikan, namun di tahun 2018-2019 mengalami penurunan. Fenomena penurunan harga saham di tahun 2018-2019 dikarenakan terdapat beberapa perusahaan yang mengalami kerugian akibat penurunan harga saham, sehingga dapat mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan. Laba perusahaan merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bagi para penyandang dana. Terdapat variabel inkonsistensi terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian terdahulu penulis ingin mengkaji ulang pengaruh pertumbuhan perusahaan, *leverage*, profitabilitas, dan efisiensi operasional terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dibahas sebelumnya, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, Efisiensi Operasional dan Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019?
2. Apakah Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan?
3. Apakah secara parsial :
  - a. Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
  - b. *Leverage* berpengaruh terhadap Nilai perusahaan?
  - c. Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai perusahaan?
  - d. Efisiensi Operasional berpengaruh terhadap Nilai perusahaan?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, Efisiensi Operasional dan Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016-2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan antara Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional terhadap Nilai Perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial :
  - a. Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.
  - b. *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan.
  - c. Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.
  - d. Efisiensi Operasional terhadap Nilai Perusahaan.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

##### **1.5.1 Aspek Teoritis**

Aspek Teoritis Manfaat secara teoritis yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

1. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan pembaca dan juga penulis mengenai nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan pedoman pustaka untuk penelitian selanjutnya.

3. Dapat digunakan sebagai salah satu bacaan dan juga ilmu pengetahuan.

### **1.5.2 Aspek Praktis**

Kegunaan praktis yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagi manajemen perusahaan dengan penelitian ini semoga menjadi bahan pertimbangan perusahaan dalam menyajikan laporan keuangan yang sesuai dengan keadaan perusahaan tanpa ada tambahan unsur kepentingan perusahaan sehingga laporan keuangan dapat bermanfaat.
2. Bagi investor penelitian ini diharapkan dapat membantu investor sebagai masukan dalam melakukan penilaian dan pengukuran yang lebih baik atas laporan keuangan perusahaan, yang pada akhirnya dapat memberikan sumbangan informasi bagi pihak investor untuk mengambil keputusan dalam melakukan investasi.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam proses penelitian, sistematika penulisan yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari penjelasan secara umum dan ringkasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang yang menyangkut fenomena, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang teori-teori terkait penelitian, penelitian terdahulu yang mengenai penelitian ini, dan dilanjut dengan kerangka penelitian serta hipotesis.

#### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menegaskan pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis temuan yang dapat menjawab masalah penelitian. Bab ini meliputi uraian tentang: jenis penelitian, operasionalisasi variabel, tahapan penelitian, populasi dan sampel, teknik analisis data dan pengujian hipotesis yang akan penulis lakukan.

#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil dan pembahasan dari penelitian ini dijelaskan secara sistematis mengenai setiap variabelnya sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan dari penelitian.

#### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan serta saran yang diberikan berkaitan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan.