

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai salah satu kawasan regional Asia Tenggara tentunya memiliki tantangan dalam menghadapi kondisi pasar bebas kawasan Asia Tenggara yang disebut dengan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). Berlakunya MEA membuat perusahaan-perusahaan di Indonesia lebih dituntut aktif dalam menghadapi tantangan yang terjadi untuk merebut peluang pasar dalam lingkungan bisnis yang semakin kompetitif pada kondisi perekonomian saat ini, sehingga menciptakan persaingan yang ketat antar perusahaan baik dalam negeri maupun luar negeri (Suryandani, 2018). Perkembangan bisnis yang semakin pesat, serta perkembangan teknologi yang semakin canggih membuat persaingan bisnis yang ketat antar perusahaan. Jumlah perusahaan yang berdiri dan bergabung dengan dunia bisnis di Indonesia meningkat dari tahun ketahun. Perusahaan harus bersaing dan termotivasi untuk menaikkan nilai perusahaannya sebagai indikator adanya keberhasilan dalam mengelola perusahaan agar investor tertarik berinvestasi di perusahaan.

Fenomena mengenai isu-isu penurunan harga saham di Bursa Efek Indonesia masih menjadi permasalahan menarik untuk diteliti. Penurunan laba yang terjadi secara signifikan merupakan suatu fakta yang menunjukkan adanya masalah pada perusahaan yang mengakibatkan timbulnya respon negatif dari para investor terhadap perusahaan salah satunya sektor properti dan real estate sehingga menurunkan minat investor untuk berinvestasi di sektor ini (www.bisnis.com). Pasang surut perkembangan sektor properti dan real estate di Indonesia menyita cukup perhatian dari para investor karena sektor ini sebelumnya dianggap selalu menguntungkan dan mengalami perkembangan yang sangat rentan dan berfluktuatif akibat dipengaruhi oleh beberapa faktor contohnya kebijakan pemerintah terhadap suku bunga. Pada tahun 2015 bisnis sektor properti dan real estate di Indonesia dinilai melemah secara signifikan terhadap dollar Amerika Serikat (www.bisnis.com).



Sumber : Investing.com, 2023.

Gambar 1. 1 Harga Saham IDX Property (JKPROP) Tahun 2017-2021

Sektor properti dan real estate (JKPROP) dilihat dari grafik di atas pada tahun 2019-2020 memiliki persentase harga saham yang tinggi mencapai 500 itu terjadi pada saat kampanye pemilihan presiden tersebut, saham sektor properti dan real estate memang menjadi primadona seiring dengan kampanye pembangunan infrastruktur jalan, bendungan, bandara, dan lain-lain yang merupakan pekerjaan di bidang usaha emiten-emiten konstruksi. Namun pada tahun 2020-2021 harga saham mengalami penurunan sebesar 351,54. Indonesia pernah menghadapi resesi sebanyak tiga kali yaitu pada tahun 1963, 1998, 2020/2021. Ketiga krisis tersebut dipicu penyebabnya yang berbeda dan dengan dampak yang berbeda pula. Pada resesi 1963 dipicu oleh hiperinflasi. Kondisi ekonomi dan politik Indonesia pada saat itu dikucilkan dari dunia internasional karena sikapnya yang konfrontatif, seperti keluar dari Perserikatan Bangsa – Bangsa (PBB). Resesi 1998 dipicu oleh krisis keuangan asia. Krisis bermula dari Thailand yang meninggalkan kebijakan nilai tukar tetapnya (Fixed Exchange Rate) terhadap dollar AS pada Juli 1997. Kemudian resesi ketiga yang dialami Indonesia pada tahun 2020 – 2021. PDB Nasional terkontraksi selama empat kuartal yaitu dari Kuartal II-2020 hingga Kuartal I-2021. Salah satu faktor yang menyebabkan resesi yaitu penurunan ekonomi selama dua kuartal berturut –

turut, berbeda dengan resesi 1963 dan 1998 yang dipicu oleh persoalan ekonomi, resesi 2020 – 2021 disebabkan oleh krisis kesehatan (www.cnbcindonesia.com). Akibat resesi menyebabkan daya beli investor menurun karena resesi sangat berdampak pada harga saham. Salah satu hambatan terhadap pertumbuhan property adalah daya beli masyarakat. Turunnya transaksi pembelian rumah bukan karena masyarakat tidak mau membeli tetapi karena tidak mampu sehingga tidak menjadikannya prioritas hal ini karena penghasilan masyarakat naik tetapi harga kebutuhan sehari – hari juga ikut naik sehingga uang bulanan habis untuk biaya – biaya dan menyebabkan kesulitan untuk disisakan untuk menyicil rumah. Hal itulah yang menyebabkan daya beli property menurun (www.bisnis.com). Fluktuasi harga saham dan dampak resesi pada pasar saham dapat dilihat dari Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Resesi memengaruhi kecepatan ekonomi makro di Indonesia dan karena jatuhnya saham perusahaan komoditas karena semakin banyak orang menjual dengan panik yang menyebabkan harga saham pasar turun drastis dan penanaman modal yang mungkin tidak potensial jika uang masyarakat terbatas dan mulai menabung untuk menyimpannya, hal tersebut menyebabkan masyarakat cenderung membatasi konsumsi. Ini merupakan indikasi bahwa dunia sedang memasuki resesi dari sudut pandang ekonomi. Resesi merupakan keadaan penyusutan kegiatan ekonomi yang bersifat relevan dan berlangsung selama beberapa bulan bahkan sampai beberapa tahun. Resesi menyebabkan beberapa akibat buruk seperti hilangnya pekerjaan, penurunan penjualan perusahaan, penurunan hasil ekonomi umum negara, fluktuasi harga saham yang signifikan, dan lainnya. Resesi berdampak negative pada perkembangan kinerja saham. Hal tersebut mampu memberikan pengaruh daya beli masyarakat dan prioritas investasi. Fluktuasi pasar saham terjadi karena ketidakpastiaan yang tinggi dan kekhawatiran terhadap perlambatan ekonomi. Apalagi investasi saham adalah salah satu jenis investasi yang memiliki resiko tinggi. Pada saat perekonomian tidak stabil, pertumbuhan laba perusahaan melambat dikarenakan minat masyarakat yang tidak terlalu besar untuk membeli produk sektor ini.

Berdasarkan fenomena diatas berkaitan dengan kutipan dari (www.kontan.co.id) pada artikel tersebut dijelaskan bahwa sejak awal Tahun 2021 sampai perdagangan indeks sektor properti tercatat menjadi salah satu indeks Bursa Efek Indonesia yang

turun lebih dalam dibandingkan dengan sektor lainnya. Indeks sektor properti dan real estate terkoreksi sebesar 15,03%. Sektor ini menjadi indeks dengan penurunan terbesar kedua sejak awal tahun. Beberapa saham dengan penurunan cukup dalam seperti PT Propertindo Mulia Investama Tbk (MPRO) yang melemah 57,76% ytd, PT DMS Propertindo Tbk (KOTA) turun 56,21% ytd, PT Trimitra Propertindo Tbk (LAND) terkoreksi 43,18%, PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII) melemah 37,71% secara ytd, dan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk (BBSS) turun 31,37%. Meskipun sektor properti memperoleh insentif pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) untuk residensial dengan kisaran harga di bawah Rp 5 miliar dan uang muka 0%. Analisis Pilarmas Investindo Sekuritas Johan Trihantoro mengatakan, dukungan stimulus properti yang diberikan oleh pemerintah sangat baik akan tetapi kondisi ketidakpastian ekonomi turut menekan daya beli masyarakat, masyarakat menunda berinvestasi pada sektor property, hal ini akan membebani kinerja industri properti yang selanjutnya akan menekan penjualannya dan mempengaruhi risiko likuiditas perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan suatu kondisi tertentu sebuah gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan yang dicapai oleh perusahaan setelah melewati aktivitas operasional selama beberapa tahun pada saat awal berdirinya sebuah perusahaan sampai sekarang. (Suryandani, 2018) berpendapat nilai perusahaan juga mencerminkan harga pasar saham itu sendiri dipasar modal, jika harga saham melonjak, maka nilai perusahaan akan melonjak tajam, sehingga akan berakibat pada meningkatnya kesejahteraan para investor. Artinya semakin tinggi nilai suatu perusahaan, maka semakin sejahtera para pemilik saham di perusahaan itu. Nilai perusahaan dibentuk melalui indikator nilai pasar saham, yang dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi dapat berupa aktiva lancar dan tetap. Peluang investasi atau kesempatan investasi tersebut memberikan sinyal positif terhadap pertumbuhan perusahaan dimasa mendatang. *Investment Opportunity set* (IOS) menunjukkan hubungan yang positif terhadap nilai perusahaan, (Myers & N.S, 1984) mengemukakan sebuah defenisi perusahaan yang terdiri dari sebuah kombinasi antara asset yang dimiliki suatu perusahaan dengan alternatif investasi yang tersedia untuk dipilih dimasa depan. Menurut (Sudaryo dkk., 2019) *Investment Opportunity Set* (IOS) merupakan sebuah kebijakan untk berinvestasi yang

menyangkut keputusan alokasi dana perusahaan yang berasal dari pihak eksternal perusahaan dengan bentuk investasi yang bervariasi. Perusahaan yang mempunyai tingkat *Investment Opportunity Set* (IOS) yang maksimum dikaitkan dengan sanggupnya suatu perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya atau aset yang dimiliki oleh perusahaan untuk memperoleh laba, yang nantinya akan mampu mencanangkan nilai perusahaan yang maksimal dan kekayaan pihak pemegang saham perusahaan (Handriani & Irianti, 2015)

Pertumbuhan perusahaan adalah tingkat pertumbuhan asset yang dimiliki suatu perusahaan yang memperlihatkan kenaikan atau penurunan asset perusahaan tersebut dan sejauh mana perusahaan tersebut menempatkan perusahaan dalam perekonomiannya. Pertumbuhan perusahaan diharapkan akan memberikan sinyal yang positif kepada pihak internal maupun pihak eksternal karena sebuah tanda perusahaan memiliki prospek yang baik untuk kedepannya (Syardiana dkk., 2015). Tingkat pertumbuhan perusahaan yang tinggi sangat diharapkan oleh pihak internal maupun eksternal perusahaan karna memberikan sinyal bahwa perusahaan tersebut berkembang dengan baik sehingga sahamnya cenderung diminati oleh para investor. Dengan demikian, tingkat pertumbuhan perusahaan yang semakin tinggi diikuti dengan meningkatnya nilai perusahaan.

Alasan pemilihan variabel ialah nilai perusahaan didasarkan pada dua elemen, pertama, aset nyata yang dinilai terlepas dari peluang investasi masa depan perusahaan dan yang kedua, pertumbuhan perusahaan yang dinilai berdasarkan pilihan keputusan investasi masa depan perusahaan (Myers, 1977). Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal dan internal. Menurut (Harjanti, 2019) faktor eksternal adalah variabel yang tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan sedangkan faktor internal adalah seperangkat variabel yang dapat dikendalikan oleh perusahaan yang sering dilihat sebagai faktor penting untuk menentukan nilai perusahaan. Faktor internal perusahaan dalam analisis pasar modal sering disebut sebagai faktor fundamental perusahaan. Faktor ini dapat dikontrol sehingga dapat dikendalikan oleh perusahaan. Variabel eksternal itu mempengaruhi nilai perusahaan seperti nilai tukar, inflasi, dan kebijakan pemerintah dan sebagainya. Variabel internal yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan keuangan yang terdiri dari keputusan pendanaan, keputusan

investasi, dan kebijakan dividen, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan. Indikator tersebut akan memaksimalkan nilai perusahaan yang selanjutnya akan meningkatkan kekayaan pemegang saham. Penelitian ini menambahkan variabel IOS yang menjadi salah satu indikator upaya peningkatan nilai perusahaan. Penelitian ini dilatar belakangi oleh research gap pada penelitian-penelitian terdahulu. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Fitri Amelia (2019) yang menyatakan bahwa Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan, pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan dan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Kemudian Profitabilitas tidak mampu memediasi pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan, namun mampu memediasi pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Siti Nurjannah (2023) yang menyatakan bahwa Teknik analisi data dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Investment Opportunity Set dan Kebijakan Dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan untuk pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Fuad Alamsyah (2021) yang menyatakan bahwa Hasil penelitian menunjukkan bahwa set kesempatan investasi yang terdiri dari market book value equity berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, capital expenditure terhadap nilai buku aset tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, *Corporate Social Responsibility* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dan business risiko tidak berpengaruh pada nilai perusahaan.

Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* dipilih menjadi objek dalam penelitian ini karena sektor ini memiliki harga saham yang terendah menurut data Indeks Harga Saham Gabungan dibandingkan dengan sektor lainnya, serta harga saham yang berfluktuatif ditengah trend kenaikan volume perdagangan saham di sektor properti, dan real estate pada saat ini (Suwardika & Mustanda, 2017). Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti akan melakukan penelitian dengan variable manajemen resiko dan ukuran perusahaan dengan judul **“PENGARUH**

INVESTMENT OPPORTUNITY SET DAN COMPANY GROWTH TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL SEBAGAI VARIABEL INTERVENING”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Apakah *Investement Opportunity Set* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah *Company Growth* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
3. Apakah *Investement Opportunity Set* berpengaruh terhadap Struktur Modal?
4. Apakah *Company Growth* berpengaruh terhadap Struktur Modal?
5. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah *Investement Opportunity Set* dan *Company Growth* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai variabel Intervening?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka ruang lingkup dalam penelitian ini difokuskan *Investment Opportunity Set* dan *Company Growth* terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Intervening pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pengaruh *Investement Opportunity Set* terhadap Nilai Perusahaan
2. Mengetahui pengaruh *Company Growth* terhadap Nilai Perusahaan
3. Mengetahui pengaruh *Investement Opportunity Set* terhadap Struktur Modal
4. Mengetahui pengaruh *Company Growth* terhadap Struktur Modal
5. Mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan

6. Mengetahui pengaruh *Investement Opportunity Set* dan *Company Growth* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai variabel Intervening

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan agar dapat memberikan manfaat yaitu:

- a. Bagi Peneliti

Penelitian ini dilakukan sebagai tugas akhir untuk skripsi. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan dalam bidang keuangan khususnya mengenai *Investement Opportunity Set*, *Company Growth*, nilai perusahaan, dan struktur modal dalam laporan keuangan perusahaan.

- b. Bagi Perusahaan

Perusahaan dapat menggunakan hasil ini sebagai bahan pertimbangan dan sumbangan pemikiran dalam menentukan kebijaksanaannya untuk kemajuan perusahaan dalam memaksimalkan laba.

- c. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai *Investement Opportunity Set*, *Company Growth*, nilai perusahaan, dan struktur modal, sehingga investor dapat lebih berhati-hati dalam menginvestasikan saham pada perusahaan.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penelitian menguraikan tentang latar belakang masalah yang berisi tentang penjelasan berupa alasan tertentu kenapa topik/judul skripsi ini jadi pilihan untuk diteliti. Perumusan masalah yang berisi tentang masalah dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan yang akan dicari jawabannya oleh peneliti dalam bentuk temuan atau pembuktian yang didapat dari hasil penelitian. Ruang lingkup penelitian, tujuan dan manfaat dari penelitian serta sistematika penulisan penelitian yang berisi penjelasan singkat mengenai isi tiap bab.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab II peneliti memuat tentang teori-teori yang mendukung penelitian yang akan dilakukan serta memuat kerangka pemikiran dan bangunan hipotesis dari penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode-metode pendekatan penyelesaian permasalahan yang dinyatakan dalam perumusan masalah.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang hasil dan pemecahan masalah dari penelitian yang dilakukan, dengan berpedoman pada teori-teori yang ada di bab I.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan rangkuman dari pembahasan dan saran yang merupakan implikasi hasil penelitian terhadap pengembangan ilmu pengetahuan dan penggunaan praktis serta saran untuk penelitian berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN