

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate di Indonesia setiap tahunnya mengalami peningkatan dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Dilihat dari jumlah perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate pada tahun 2016 yang terdaftar di BEI sebanyak 49 perusahaan, pada tahun 2017 perusahaan mengalami penurunan menjadi 47 perusahaan dikarenakan adanya dua perusahaan yang *delisting* dan *merger*, pada tahun 2018 hingga 2020 mengalami peningkatan hingga mencapai 65 perusahaan (Bursa Efek Indonesia, 2020). sehingga semakin banyaknya perusahaan dapat memudahkan investor yang akan berinvestasi. Namun dengan bertambahnya perusahaan maka bertambahnya pula pesaing bisnis dalam bidang properti dan real estate di Indonesia sehingga setiap perusahaan perlu adanya konsisten meningkatkan kinerja perusahaan untuk bersaing dalam mendominasi nilai perusahaan yang baik, hal tersebut mampu menarik perhatian investor atau pihak eksternal agar dapat menginvestasikan dana dan bahkan mempertahankan investasinya (Pramana & Mustanda, 2016).

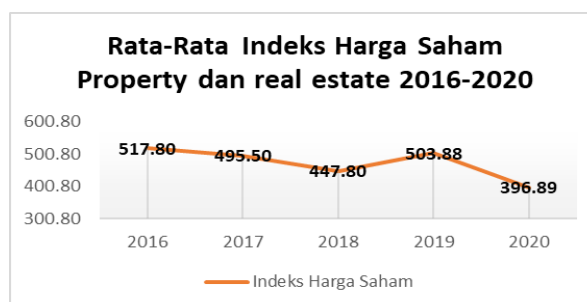
Perusahaan properti dengan titik berat bidang pembangunan, penjualan dan konstruksi yang menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kemudian beberapa perusahaan menawarkan saham yang tinggi. Sebab itu sektor ini mempunyai dampak yang besar untuk menarik investor dalam menginvestasikan dananya dan mendorong perkembangan berbagai sektor ekonomi lainnya (Utami, 2019). Menurut Setiyono, et al. (2018) dengan melihat potensi jumlah penduduk yang bertambah besar sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan penjualan dengan harga tanah dan bangunan yang cenderung selalu meningkat yang membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah di masa yang akan datang.

Didirikannya suatu perusahaan pasti memiliki harapan bahwa perusahaan dapat mempertahankan kelangsungan usahanya yang pada umumnya setiap

perusahaan memiliki dua tujuan, yaitu tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang. Dimana, dalam tujuan jangka pendek perusahaan hanya bertujuan untuk memaksimalkan laba perusahaan dengan menggunakan sumber daya yang ada, sementara dalam tujuan jangka panjang perusahaan bertujuan untuk mensejahterakan atau memakmurkan para pemegang saham dengan memaksimalkan nilai perusahaan (Ilhamsyah & Soekotjo, 2017). Hal ini penting untuk diperhatikan *shareholder* dalam melakukan permodalan di pasar bursa untuk kebaikan pihak internal maupun eksternal dari perusahaan tersebut (Siregar et al., 2019). Bagi perusahaan *go public*, saat ini memaksimalkan nilai perusahaan sangatlah penting bagi perusahaan yang dapat dinilai harga sahamnya.

Nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai ukuran ekonomi yang mencerminkan nilai pasar dari sebuah bisnis yang diukur dengan mengikuti fluktuasi harga saham di pasar sekunder, dengan kata lain keyakinan masyarakat terhadap suatu perusahaan semakin baik dengan adanya nilai saham yang meningkat, sehingga investor bersedia membayar lebih tinggi (Kamila & Nurmatias, 2022). Fenomena nilai perusahaan dapat diwakili dari pertumbuhan harga saham secara keseluruhan yang dapat dilihat dari harga saham indeks sektoral yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2020. Indeks harga saham merupakan tolak ukur untuk menentukan atau menilai harga saham perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Selama lima tahun, yaitu dari tahun 2016 sampai dengan 2020 harga saham perusahaan sektor properti dan real estate cukup mengalami penurunan signifikan.

Berikut grafik rata-rata indeks harga saham perusahaan sektor properti dan real estate yang tercatat di BEI:



Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

**Gambar 1.1 Indeks Properti dan Real Estate Periode 2016-2020**

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dilihat bahwa indeks harga saham sektor properti dan real estate tahun 2016 sampai dengan 2020 mengalami fluktuasi tiap tahunnya. Pada tahun 2016, harga saham sektor properti dan real estate yang awalnya berada pada harga 517,80 pada tahun 2017 mengalami penurunan menjadi 495,50. Kemudian tahun 2018 mengalami penurunan kembali menjadi 447,80. Tahun 2019 harga saham sempat bergerak naik di angka 503,88, namun tahun 2020 kembali menurun hingga mencapai angka 396,89. Beberapa emiten properti yang secara tahunan harga sahamnya mengalami penurunan antara lain, Summarecon Agung (SMRA) yang turun 19,9 persen dengan harga penutupan Rp 805 per saham, Pakuwon Jati (PWON) juga terkoreksi 10,53 persen di level Rp 510, dan Lippo Karawaci (LPKR) juga merosot 11,5 persen, yakni Rp 214 (Safitri, 2020).

Selaras dengan kondisi negara Indonesia saat ini telah terjadi peningkatan jumlah penduduk dan berkembangnya jumlah perusahaan di sektor properti dan real estate namun tidak sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Faktanya sektor properti dan real estate sangat sulit ditebak dan bergantung pada kondisi ekonomi. Dimana perusahaan akan mengalami peningkatan bahwa *over supplied* apabila pertumbuhan kondisi ekonomi suatu negara meningkat dan perusahaan akan mengalami penurunan drastis serta memiliki risiko yang tinggi ketika pertumbuhan ekonomi suatu negara lesu atau tidak baik karena sumber dana yang diperoleh berasal dari pendanaan eksternal (Pratiwi & Wiksuana, 2020). Hal ini terlihat adanya perlambatan *trend* pertumbuhan ekonomi sejak tahun 2015. Masalah tersebut dikutip dari media *online* CNBC Indonesia, dimana pemerintah mengeluarkan regulasi yang ketat dengan tujuan agar harga properti tidak mengalami kenaikan namun terdapat aturan seperti PPnBM, Loan To Value (LTV), dan *tax* lainnya, hal itu justru membuat industri ini stagnan cenderung menurun hingga saat ini disebabkan perusahaan properti dan real estate terdapat ketergantungan dana pemerintah dalam proses pembangunan di Indonesia. Oleh karena itu, masalah yang dihadapi sektor properti dan real estate saat ini terdapat terkendalanya dana (Wareza, 2019).

Berdasarkan Kementerian Keuangan RI (2018) disebutkan sektor properti dan real estate masih mengalami penurunan hingga tahun 2018 meski telah diberikan insentif oleh bank sentral. Tidak berhenti sampai disini pada tahun 2019

ke tahun 2020 sektor properti mengalami lonjakan penurunan yang disebabkan masa pandemi *Covid-19* pada tahun 2020. Kondisi ini berdampak pada tingginya angka pengangguran, kemiskinan, kebangkrutan dan krisis lainnya (Ambarawati, Suryandari, & Putra, 2021). Dibawah ini terdapat data perkembangan perdagangan sektor saham di tahun 2020, sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral Tahun 2020**

Sektorial	Rata-Rata Tahun 2020			Kapitalisasi Pasar	
	Volume (Juta)	Nilai (Rp Miliar)	Freq (Ribu)	Nilai (Rp)	%
IHGS	11,209.41	9,132.94	669.76	7,005,264,842,409,350	100
Pertanian	221.91	108.16	12.29	92,667,258,798,783	1.32
Pertambangan	1,881.03	974.35	82.84	448,443,509,599,517	6.4
Industri Dasar	636.85	658.14	59.96	754,723,862,872,384	10.77
Aneka Industri	337.90	396.83	25.28	329,561,099,802,845	4.7
Industri Konsumsi	464.82	830.63	68	1,062,110,589,740,130	15.16
Properti dan Real Estate	2,058.92	610.11	84.16	389,325,130,605,005	5.56
Infrastruktur	1,949.83	1,354.09	117.75	712,597,025,262,432	10.17
Kuangan	1,642.63	3,129.23	122.59	2,535,236,503,915,630	36.19
Perdagangan	2,015.51	1,071.40	96.89	2,535,236,503,915,630	9.72

Sumber : *Ojk.go.id,2020*

Berdasarkan data statistik pasar modal 2020 yang dipublikasikan oleh situs Otoritas Jakarta Keuangan (OJK), bahwa terjadinya krisis ekonomi yang melanda di Indonesia cukup memberikan dampak surutnya aktivitas masyarakat. Dampak dari kondisi ini yaitu terjadi penurunan harga saham dan penjualan salah satunya pada sektor properti dan real estate yang memiliki proporsi nilai kapitalisasi pasar sebesar 5,56%, nilai tersebut terkecil ketiga setelah sektor aneka industri 4,70% dan sektor pertanian 1,32%.

Penurunan pada sektor ini terlihat pada produk hotel dan apartemen maupun wisata mengalami penurunan tajam, perubahan aktivitas dengan adanya *work from home*, mall/retail akan mengalami penurunan akibat tergantikan oleh *online shop*, hal ini akibat adanya kebijakan pemerintah untuk menerapkan PSBB dan investor beranggapan bahwa membeli bangunan ataupun tanah di kondisi krisis ini tidak menjadi prioritas utama (Rambey & Ferlito, 2020). Naik turunnya perekonomian dunia telah memasuki era globalisasi yang memberikan pengaruh besar terhadap pergerakan modal asing pada perdagangan saham yang akan masuk ke dalam pasar keuangan di negara-negara berkembang, untuk Indonesia melalui Bursa Efek Indonesia (BEI). Sehubungan dengan masalah diatas, penelitian ini menggunakan

salah satu perusahaan manufaktur khususnya sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Terjadi penurunan perdagangan karena terkena dampak aturan pemerintah berupa regulasi yang ketat dan PSSB akibat adanya *Covid-19* karena rumah merupakan *big ticket items* (Rahmawati, 2021). Dari fenomena atas turunnya harga saham akan berkaitan pada nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate, hal ini menjadi perhatian khusus karena dengan adanya penurunan baik itu harga saham maupun penjualan dapat merubah citra atau pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut yang akan berdampak pula pada minat para investor karena dapat memberikan sinyal kepada pemegang saham atau calon pemegang saham bahwa sektor tersebut tidak dalam keadaan baik.

Menurut Dwiastuti & Dillak (2019) permasalahan nilai perusahaan harus segera diatasi agar kepercayaan investor dan calon investor tidak menurun sehingga mereka tidak beralih kepada perusahaan lain yang memiliki prospek yang lebih baik kedepannya dan kesempatan perusahaan mendapatkan investor baru tidak akan berkurang. Banyak kebijakan yang perlu diambil oleh manajemen dalam upaya untuk meningkatkan nilai perusahaan, yaitu melalui peningkatan kemakmuran pemilik dan pemegang saham yang tercermin pada harga saham (Brigham dan Houston, 2019:19). Suatu nilai perusahaan dianggap dapat memberi gambaran kondisi perusahaan yang sebenarnya, dengan mengukur menggunakan *Price Book Value* (PBV), *Price Earning Ratio* (PER) dan Tobin's q.

Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur menggunakan tobin's q, karena rasio tobin's q merupakan konsep yang sangat berharga dengan menunjukkan estimasi pasar keuangan saat ini tentang hasil pengembalian dari setiap investasi *inkremental* (Wahyuningsih & Widowati, 2016). Rasio ini dihitung dengan perbandingan antara rasio nilai pasar saham dengan nilai buku ekuitas perusahaan (Yaksaprawira, 2017). Nilai perusahaan dapat dikatakan baik apabila tobin's q di atas satu (*overvalued*). Semakin tinggi tobin's q maka nilai perusahaan semakin baik. Sebaliknya, apabila tobin's q di bawah satu (*undervalued*) maka menunjukkan nilai perusahaan tidak baik. Sehingga hal tersebut dapat merubah persepsi investor terhadap perusahaan.

Keadaan naik turun nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, pada penelitian ini menggunakan faktor fundamental, dimana faktor fundamental adalah faktor yang menitikberatkan pada kinerja perusahaan dan analisis ekonomi yang akan terjadi di masa yang akan datang. Faktor fundamental yang dimaksudkan merupakan rasio-rasio keuangan perusahaan yang meliputi rasio aktivitas operasional pada perputaran persediaan (*inventory turnover*) dalam meningkatkan laba yang berkaitan dengan penjualan dan profitabilitas pada *return on equity* dalam mensejahterakan pemegang saham.

Pada pihak manajemen dalam mengatur perusahaan perlu mengoptimalkan kinerja dalam meningkatkan nilai perusahaan seperti pengelolaan aktivitas perusahaan dengan baik untuk menggambarkan bagaimana aktivitas seperti peningkatan penjualan yang akan berdampak pada penilaian investor, kegiatan penjualan membutuhkan persediaan sehingga yang perlu diperhatikan manajemen yaitu rasio perputaran persediaan yang merupakan salah satu elemen modal kerja dalam mencerminkan kinerja perusahaan yang nantinya akan berdampak langsung pada nilai perusahaan (Ambarawati, Suryandari, & Putra, 2021).

Pertimbangan investor dalam memilih saham yang baik yaitu dilihat dari bagaimana tingkat efisiensi perusahaan dalam menggunakan asetnya, Tingginya harga sebuah rumah, bangunan dan tanah yang notabenenya merupakan sediaan barang dagang bagi industri properti, menunjukkan tingginya investasi pada industri tersebut. Artinya investor bidang properti mempunyai modal cukup besar sebagai modal usaha tersebut sementara perputarannya tidak semudah dan secepat bidang usaha lain, oleh karena itu perlu dilakukan pengukuran berapa kali persediaan tersebut terjual dan diganti selama periode tertentu. (Yani & Resmi, 2012).

Pada perusahaan properti dan real estate terdapat permasalahan pada perlambatan persediaan akibat keadaan krisis penurunan ekonomi yang mengakibatkan penurunan *demand* ataupun kurangnya minat investor dalam berinvestasi sehingga aktivitas operasional pada persediaan kurang baik dan berkaitan pula dengan laba ataupun pendapatan perusahaan. Pada kasus perusahaan PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami penurunan penjualan sebesar 24% menjadi Rp. 2,9 Triliun sampai dengan Agustus 2020. Sedangkan pada tahun

sebelumnya mampu mencapai penjualan Rp. 3,9 Triliun (Putra, 2020). Yang artinya, penjualan mengalami penurunan maka persediaan pada perusahaan akan mengalami penumpukan bahkan kerusakan dan perawatan pada tanah maupun bangunan yang akan menimbulkan biaya sehingga perputaran persediaan pun mengalami penurunan, Hal ini disebabkan oleh banyaknya kota-kota yang melakukan PSBB sehingga menurunkan *demand* (Putra, 2020).

Perputaran persediaan memiliki pengaruh baik terhadap nilai perusahaan, hal ini menunjukkan kelancaran perputaran persediaan menggambarkan kemampuan suatu perusahaan dalam menyediakan dan menjual persediaan yang dipasarkan, semakin tinggi rasio perputaran persediaan menunjukkan kinerja perusahaan baik dan mampu bekerja secara efisien dan produktif yang akan meningkatkan pula nilai perusahaan. Hasil penelitian dilakukan oleh (Apritasari & Oetomo, 2013) yang menyatakan bahwa perputaran persediaan memiliki hubungan positif dalam mempengaruhi nilai perusahaan hasil ini sejalan dengan penelitian (Chairunnisa, 2019) karena hal ini mengindikasikan bahwa tingkat perputaran persediaan dapat menjadi pertimbangan dalam melakukan penilaian sebuah perusahaan dan memiliki pengaruh yang cukup signifikan terhadap perubahan harga saham dalam sebuah perusahaan.

Hal ini berlawanan dengan penelitian dari (Firnanda & Oetomo, 2016) dan (Ambarawati, Suryandari, & Putra, 2021) yaitu perputaran persediaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang artinya tingkat rasio perputaran persediaan tidak dapat mengindikasikan perusahaan tersebut akan memperoleh keuntungan atau kerugian dan rasio perputaran persediaan ini hanya menunjukkan berapa kali persediaan barang dagangan diganti/diputar dalam satu periode. Karena dalam suatu perusahaan, keuntungan menjadi cermin dari kinerja keuangan yang berdampak pada harga saham sebagai indikator nilai perusahaan, jadi rasio perputaran persediaan yang tinggi belum tentu dapat mencerminkan besarnya nilai perusahaan dan begitu juga sebaliknya.

Kemudian nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh kemampuan suatu perusahaan untuk mendapatkan profitabilitas setelah terjadinya penjualan, dimana investor pun memilih saham yang baik dilihat dari bagaimana kondisi profitabilitas, semakin tinggi keuntungan yang diraih maka akan menggambarkan keuntungan

perusahaan tentu saja akan berdampak pada harga penjualan saham. Dengan tingginya nilai jual saham maka akan tinggi pula nilai perusahaannya (Rostanti & Effendi, 2019). Profitabilitas merupakan hasil bersih dari serangkaian kebijakan dan keputusan. Untuk dapat menjaga kelangsungan hidup suatu perusahaan haruslah berada dalam keadaan menguntungkan (*Profitable*) sehingga kinerja manajemen dapat efektif (Hartini, 2017)

Perusahaan dapat menghasilkan *income* yang lebih atau keuntungan guna memutar kembali pendapatan yang telah diterima. Kegiatan tersebut tentunya didukung oleh sumber daya perusahaan berupa modal, *cash*, sumber daya manusia dan lainnya. Mengukur proporsi profitabilitas yang akan diperoleh oleh para pemegang saham dapat dimudahkan dengan menggunakan rasio *Return On Equity* (ROE) (Jumiari & Julianto, 2020). *Return on equity* menimbulkan daya tarik investor karena rasio ini digunakan untuk mengukur keberhasilan menjanjikan laba kepada investor (Zamzany, Setiawan, & Azizah, 2018). Pada kasus PT LPCK (Lippo Cikarang) pada kuartal III 2020 mencatat rugi bersih Rp 2,34 triliun yang meningkat dari rugi bersih 1,98 triliun yang dimana tahun 2018 perusahaan ini memiliki laba bersih pada tahun 2018 sebesar Rp 720 miliar (Fernando, 2021).

Penurunan nilai perusahaan dalam sektor properti dan real estate dapat tergambarkan dalam perubahan laba perusahaannya. Terjadinya penurunan laba tersebut mengindikasikan adanya penurunan harga saham yang berkaitan dengan nilai perusahaan. Pada profitabilitas dapat mencerminkan pembagian laba yang dibagikan kepada para pemegang saham yaitu laba setelah perusahaan memenuhi seluruh kewajiban tetapnya yaitu beban bunga dan pajak (Hemastuti, 2014). Semakin tinggi laba yang diperoleh akan mengindikasikan perusahaan mampu bekerja dengan baik sehingga akan meningkatkan harga saham dan mampu mengelola kekayaan secara efektif dan efisien (Wulan, 2018). Untuk meningkatkan nilai perusahaan, setiap perusahaan wajib meningkatkan kinerja keuangannya. Rendahnya profitabilitas mencerminkan prospek buruk untuk di masa yang akan datang, sehingga tidak di tanggap oleh investor.

Hal ini didukung pada penelitian terdahulu oleh (Iman, Sari, & Pujiati, 2020), (Ambarawati, Suryandari, & Putra, 2021) dan (Ibrahim & Muthohar, 2019) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan



artinya perusahaan yang memiliki rasio profitabilitas yang tinggi dapat mempengaruhi investor karena perusahaan yang ber profitabilitas tinggi akan menyediakan dana pembayaran dividen yang semakin tinggi, sehingga membuat banyak investor untuk berinvestasi pada perusahaannya. Dengan demikian, hal tersebut akan mencerminkan suatu perusahaan memiliki nilai perusahaan yang baik. Namun hasil ini berlawanan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Jonnius & Marsudi, 2021) dan (Robiyanto, Nafiah, & Inggawati, 2020) yang menghasilkan profitabilitas tidak terdapat pengaruh terhadap nilai perusahaan, dengan alasan bahwa besar kecilnya kemampuan perusahaan dalam memenuhi ketertarikan investor tidak dipengaruhi oleh profitabilitas untuk nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan perbedaan hasil penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik untuk melakukan suatu penelitian yang berjudul **“Pengaruh Perputaran Persediaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Properti dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka identifikasi masalah yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh perputaran persediaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate periode 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate periode 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh perputaran persediaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate periode 2016-2020?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh perputaran persediaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate periode 2016-2020
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate periode 2016-2020
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh perputaran persediaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate periode 2016-2020

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai informasi serta dijadikan bahan referensi bagi peneliti selanjutnya mengenai rasio-rasio keuangan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, khususnya pada perputaran persediaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat menghasilkan penelitian yang lebih baik lagi.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

1. Bagi perusahaan terutama perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate, dijadikan sebagai pertimbangan dalam penilaian kinerja perusahaan sehingga dapat menentukan kebijakan dalam meningkatkan dan menjaga nilai perusahaan, khususnya kinerja perusahaan pada pengaruh perputaran persediaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Bagi investor, bermanfaat sebagai bahan pertimbangan para investor untuk melakukan investasi di Bursa Efek Indonesia (BEI), khususnya pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).