

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada globalisasi saat ini, persaingan bisnis di Indonesia telah mengalami kemajuan yang pesat dengan semakin bertambahnya jumlah perusahaan di berbagai bidang. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta kondisi perekonomian yang baik dapat menyebabkan timbulnya persaingan di dunia bisnis, hal ini disebabkan karena setiap perusahaan akan berusaha menghasilkan laba yang maksimum dengan harapan dapat meningkatkan nilai perusahaannya. Peningkatan nilai perusahaan dapat tercermin dari peningkatan kemakmuran pemilik atau pemegang saham yang dapat dilihat dari besarnya harga saham. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi juga tingkat kemakmuran pemegang saham tersebut. Untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan maka manajer diharapkan dapat mengelola keuangan perusahaan secara efektif dan efisien (Kusnaeni, 2012).

Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual (Husnan, 2012). Untuk mengukur nilai perusahaan dapat ditunjukkan dari besarnya harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Ada empat jenis nilai yang berhubungan dengan saham yaitu nilai nominal, nilai buku (*book value*), nilai pasar (*market value*), dan nilai intrinsik (*intrinsic value*). Nilai nominal adalah nilai per lembar saham yang berkaitan dengan hukum. Nilai buku adalah nilai saham menurut pembukuan perusahaan. Nilai pasar adalah harga saham di bursa efek. Nilai intrinsik adalah nilai sebenarnya dari saham (www.wealthindonesia.com).

Peningkatan nilai perusahaan merupakan tujuan dari perusahaan yang dapat dicapai dengan pengelolaan manajemen keuangan yang baik. Faktor-faktor yang biasanya digunakan untuk mengukur nilai perusahaan antara lain keputusan pendanaan, profitabilitas, dan keputusan investasi. Menurut Qodariyah (2013)

peningkatan nilai perusahaan dapat dilihat dari keputusan investasi dan keputusan pendanaan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Kurnaeni (2012) dan Qodariyah (2013) menyebutkan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan.. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Fenandar (2012) dan Astuti (2014) menyebutkan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan. Hal ini menyebabkan terjadinya kesimpulan yang berbeda antar peneliti sebelumnya, sehingga akan dilakukan penelitian kembali pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan untuk mendapatkan kesimpulan yang lebih tepat.

Nilai perusahaan juga dapat ditentukan dengan profitabilitas perusahaan. Profitabilitas adalah mengukur kinerja perusahaan dalam mengelola kekayaannya untuk memperoleh laba yang dihasilkan. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang bagus yang mengakibatkan respon positif dari investor dan nilai perusahaan akan meningkat. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Mardiyati (2012) dan Kusumajaya (2011) menyimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, ini berarti semakin besar profitabilitas maka semakin tinggi nilai perusahaan. Namun, menurut Sari (2009) profitabilitas tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan. Sehingga didapat kesimpulan yang berbeda antar peneliti sebelumnya, karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali mengenai pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Selain keputusan pendanaan dan profitabilitas, Keputusan investasi juga mempengaruhi nilai perusahaan (Qodariyah, 2013). keputusan investasi ini sangat penting karena akan berpengaruh terhadap keberhasilan pencapaian tujuan perusahaan dan merupakan inti dari seluruh analisis keuangan (Brealey, 2007). Nilai perusahaan yang dibentuk melalui nilai pasar saham, sangat dipengaruhi oleh keputusan investasi. Berdasarkan *signaling theory*, keputusan investasi menunjukkan sinyal positif tentang pertumbuhan aset perusahaan di waktu yang

akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan (Qodariyah, 2013).

Dalam keputusan investasi, perusahaan dihadapkan pada keputusan tentang berapa dana yang harus di investasi pada aset lancar dan aset tetap serta pos-pos yang berkaitan dengan asset lain perusahaan. (Susanti, 2010) menyatakan bahwa nilai perusahaan semata-mata ditentukan oleh keputusan investasi, artinya keputusan investasi itu penting karena untuk mencapai tujuan perusahaan dapat dicapai melalui kegiatan investasi perusahaan. Investasi modal merupakan salah satu aspek utama dalam keputusan investasi selain penentuan komposisi aset. Dengan demikian dapat disimpulkan apabila perusahaan mampu menghasilkan keuntungan dengan menggunakan sumber daya perusahaan secara efisien, maka perusahaan akan memperoleh kepercayaan dari calon investor untuk membeli sahamnya. Dengan demikian semakin tinggi keuangan perusahaan semakin tinggi nilai perusahaan, yang berarti semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik saham.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Afzal (2012) dan Ansori (2010) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian yang dilakukan oleh Cahyaningsih (2010) menyimpulkan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Karena adanya kesimpulan yang bertentangan dari peneliti-peneliti terdahulu, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali mengenai pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan sehingga didapat hasil yang lebih akurat.

Perusahaan *property* dan *real estate* dipilih karena bisnis ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain: (1) Pengadaan rumah selalu kurang dibandingkan kebutuhan rumah masyarakat, tingkat suku bunga kredit perumahan rakyat relatif rendah dan cenderung tidak stabil. Selain itu, bisnis ini didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (www.properti.kompas.com), (2) Terjadinya krisis di belahan benua Eropa dan Amerika tampaknya tidak berimbas pada perkembangan bisnis properti di

Indonesia. Tingginya *demand* atau permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibanding *supply* atau penawaran yang disediakan oleh perusahaan (www.properti.kompas.com), (3) Di Indonesia, pertumbuhan di sektor properti terus didorong oleh pesatnya pertumbuhan kelas menengah, yang pada tahun 2013 telah meningkat 37% dari tahun 2004 menjadi sebesar 56,7%. Meski aktivitasnya sempat menurun karena segala isu politik dan ekonomi lainnya, jumlah populasi Indonesia yang besar tidak mungkin dilewatkan para investor sebagai peluang yang menguntungkan (www.lamudi.co.id).

Alasan lain yang mendukung peneliti lebih memilih perusahaan *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian adalah dalam penelitian-penelitian sebelumnya objek penelitian yang cenderung digunakan oleh peneliti sebelumnya adalah sektor Manufaktur, Industri Barang Konsumsi, dan *Food and Beverage*. Sehingga peneliti lebih tertarik untuk memilih perusahaan *property* dan *real estate* dan untuk mengetahui kesimpulan yang lebih tepat.

Penelitian ini merujuk pada penelitian yang dilakukan oleh Ansori (2010) mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan pada perusahaan yang tergabung dalam Jakarta Islamic Index studi pada BEI periode 2008-2010. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Ansori (2010) adalah peneliti menggantikan variabel keputusan deviden dengan profitabilitas karena peneliti ingin mengetahui nilai perusahaan dari sudut pandang profitabilitas atau laba perusahaan, dan menggunakan periode tahun yang baru yaitu periode 2010-2013 serta objek penelitian berfokus pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul sebagai berikut : **“Pengaruh Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* di BEI periode 2010-2013”**.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Keputusan Investasi secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* di BEI periode 2010-2013?
2. Apakah Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Keputusan Investasi secara parsial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* di BEI periode 2010-2013?

1.3 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup penelitian ini agar lebih terarah dan sesuai dengan judul dan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka penulis memberikan batasan atau ruang lingkup penelitian hanya pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar pada BEI periode 2010-2013.

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Keputusan investasi secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* di BEI periode 2010-2013.
2. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Keputusan investasi secara parsial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* di BEI periode 2010-2013.

1.4.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai tolak ukur bagi pihak yang berkepentingan dengan perusahaan terutama investor untuk mengetahui Nilai Perusahaan.

2. Bagi perusahaan untuk memberikan informasi mengenai pengaruh Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Kebijakan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property & Real Estate* di BEI periode 2010-2013.
3. Untuk lebih memahami teori-teori mengenai Keputusan Pendanaan, Profitabilitas dan Kebijakan Investasi.
4. Sebagai bahan referensi untuk peneliti selanjutnya.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk memberikan garis besar mengenai isi dari Laporan Akhir ini secara ringkas dan jelas. Sehingga terdapat gambaran hubungan antara masing-masing bab, di mana bab tersebut dibagi menjadi beberapa sub-sub secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan awal dari penulisan laporan. Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, ruang lingkup pembahasan, tujuan dan manfaat penelitian, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini penulis akan menguraikan tentang teori-teori yang berkaitan dengan pembahasan dan permasalahan yang akan dibahas oleh penulis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai jenis penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, identifikasi dan definisi operasional variabel, uji validitas dan realibilitas, serta model dan teknik analisis.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pembahasan dari permasalahan yang ada, yaitu mengenai pengaruh Keputusan Pendanaan (DER), Profitabilitas (ROE) dan Keputusan Investasi (PER) secara simultan dan parsial terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan laporan. Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan pada bab sebelumnya dan juga saran-saran yang dapat dijadikan sebagai masukan yang bermanfaat bagi perusahaan yang diteliti ataupun untuk peneliti selanjutnya.