

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini persaingan bisnis terus mengalami peningkatan, dimana semakin meningkatnya persaingan maka akan semakin besar peran manajer keuangan yang dibutuhkan. Manajer keuangan harus mampu mengelola keuangan dengan benar dan efisien. Tujuan utama yang harus dicapai oleh manajer keuangan yaitu mendapatkan laba yang maksimal dan meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham.

Perusahaan lazimnya memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Dalam jangka pendek perusahaan bertujuan untuk memperoleh laba semaksimal mungkin dengan menggunakan sumber daya yang ada, sementara tujuan jangka panjang perusahaan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan. “Nilai perusahaan dapat diukur melalui harga saham di pasar berdasarkan terbentuknya harga saham perusahaan di pasar yang merupakan refleksi penilaian oleh publik terhadap kinerja keuangan.” (Harmono, 2016, hlm. 50). “Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Semakin tinggi nilai perusahaan mengindikasikan kemakmuran pemegang saham.” (Ista dkk : 2016).

Nilai perusahaan merupakan suatu hal yang penting bagi seorang manajer dan seorang investor. Bagi seorang manajer, nilai perusahaan dapat dijadikan sebagai tolak ukur atas prestasi kerja yang telah dicapai untuk kemajuan perusahaan dalam mewujudkan tujuan utama perusahaan yaitu meningkatkan kemakmuran bagi pemegang saham. Sedangkan bagi investor, nilai perusahaan merupakan suatu pandangan yang baik terhadap perusahaan. Jika investor telah memiliki pandangan yang baik terhadap perusahaan maka investor tersebut akan tertarik untuk berinvestasi, dimana hal tersebut dapat berdampak langsung terhadap peningkatan harga saham perusahaan.

Tujuan perusahaan dalam mencapai nilai perusahaan yang optimal dapat dilakukan dengan cara melaksanakan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan

akan berdampak terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya adalah kebijakan utang, keputusan investasi dan profitabilitas.

Utang adalah suatu hal yang sangat sensitif terhadap perubahan nilai perusahaan. Dalam dunia bisnis menggunakan utang sebagai aktivitas mendanai perusahaan merupakan hal yang sudah biasa dilakukan. “Perusahaan yang menggunakan utang kemungkinan bangkrutnya lebih besar daripada perusahaan yang tidak menggunakan utang” (Sudana, 2015, hlm.172). “Utang yang berlebihan akan mengurangi manfaat atas penggunaan utang karena manfaat yang diterima tidak sebanding dengan biaya yang ditimbulkan, sehingga proporsi utang yang tinggi dapat menurunkan nilai perusahaan dan sebaliknya.” (Prasetyorini : 2013). Menaikkan utang dapat meningkatkan risiko yang dihadapi oleh pemegang saham. Hal ini dapat terjadi pada titik tertentu dimana adanya utang yang tinggi dapat mengurangi laba perusahaan akibat adanya kewajiban perusahaan dalam melunasi utang, selain itu perusahaan juga dapat berisiko gagal membayar utang bunga dan utang pokoknya.

Selanjutnya faktor yang memengaruhi nilai perusahaan yaitu keputusan investasi. “Investasi merupakan penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu aset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan di masa yang akan datang.” (Harjito dan Martono : 2013). Keputusan investasi adalah hal yang sangat perlu diperhatikan karena menyangkut dana yang digunakan dan risiko yang investasi tersebut bersifat jangka panjang. “Keputusan investasi merupakan faktor yang sangat penting dalam fungsi keuangan perusahaan, dimana jika semakin tinggi keputusan investasi yang ditetapkan oleh perusahaan maka semakin tinggi kesempatan perusahaan dalam memperoleh *return* atau tingkat pengembalian yang besar.” (Putri dkk : 2016).

Faktor selanjutnya yang memengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas. Profitabilitas yaitu laba yang diperoleh perusahaan dari penjualan, modal, investasi hingga total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Salah satu indikator yang digunakan oleh investor dalam berinvestasi yaitu dengan memerhatikan profitabilitas perusahaan, karena semakin tinggi profitabilitas maka semakin tinggi pula *return* yang akan didapatkan oleh investor. “Investor menganggap

profitabilitas merupakan faktor penting yang menentukan harga saham, jika profitabilitas tinggi maka harga saham juga semakin tinggi.” (Anjis dan Nadia : 2018).

Pertumbuhan ekonomi merupakan faktor yang penting bagi berlangsungnya perusahaan. Dimana meningkat atau menurunnya pertumbuhan ekonomi dalam suatu negara dapat berpengaruh langsung terhadap kegiatan operasional perusahaan. Sub sektor properti dan real estate merupakan bukti adanya pertumbuhan ekonomi, karena dengan adanya peningkatan pembangunan properti dan real estate mengindikasikan bahwa adanya perbaikan ekonomi dalam suatu negara. Selain itu faktor demografi juga memengaruhi keberlangsungan perusahaan sub sektor properti dan real estate. Indonesia merupakan negara yang menduduki peringkat ke 4 dalam jumlah penduduk terbesar di dunia dengan sekitar 260 juta jiwa. Jumlah ini akan terus meningkat dari tahun ke tahun, sehingga peningkatan penduduk juga dapat berdampak terhadap kebutuhan tempat tinggal. Namun, hal tersebut tidak sejalan dengan data yang ada dimana terdapat 20 perusahaan dari 48 perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang mengalami penurunan secara berturut-turut selama 3 tahun. Berdasarkan uraian tersebut, sub sektor properti dan real estate dapat dijadikan objek penelitian karena memiliki prospek yang menjanjikan di masa yang akan datang bagi para investor.

Berikut ini adalah fenomena yang terjadi di beberapa perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada Pengaruh Kebijakan Utang, Keputusan Investasi dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Properti dan Real Estate:

**Tabel 1. Data PBV, DER, PER dan ROE
Pada Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI
Periode 2015-2017**

Kode	Tahun	PBV (X)	Naik/ (Turun)	DER (X)	Naik/ (Turun)	PER (X)	Naik/ (Turun)	ROE (X)	Naik/ (Turun)
APLN	2015	0.75		1.71		8.46		12.31	
	2016	0.45	(0.30)	1.58	(0.13)	7.46	(1,00)	9.42	(2.89)
	2017	0.40	(0.05)	1.50	(0.08)	5.97	(1.49)	16.37	6.95
DART	2015	0.38		0.67		7.42		5.19	
	2016	0.33	(0.05)	0.67	0	30.15	22.73	5.30	0.11
	2017	0.27	(0.06)	0.79	0.12	103.29	73.14	0.85	(4.45)

Kode	Tahun	PBV (X)	Naik/ (Turun)	DER (X)	Naik/ (Turun)	PER (X)	Naik/ (Turun)	ROE (X)	Naik/ (Turun)
BEST	2015	0.93		0.52		13.40		6.97	
	2016	0.74	(0.19)	0.54	0.02	6.25	(7.15)	9.92	2.95
	2017	0.63	(0.11)	0.49	(0.05)	4.99	(1.26)	12.56	2.64

Sumber: idx.co.id

Berdasarkan pada tabel 1 diatas variabel Kebijakan Utang terhadap Nilai Perusahaan. Pada hasil penelitian yang dilakukan oleh Pertiwi, dkk (2016) menyatakan bahwa meningkatkan utang (DER) akan menurunkan nilai perusahaan (PBV). Perusahaan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) ditemukan adanya ketidaksesuaian antara teori dengan praktik yang ada, menunjukkan bahwa pada tahun 2016 dan 2017 DER mengalami penurunan sebesar 0.13 dan 0.08, PBV juga mengalami penurunan sebesar 0.30 dan 0.05. Fenomena tersebut dapat terjadi dengan melihat dari laporan keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) adanya penurunan laba yang didapatkan oleh perusahaan pada tahun 2016, dimana laba merupakan salah satu indikator yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pada hasil penelitian yang dilakukan oleh Rahman (2015) menyatakan bahwa perusahaan yang melakukan investasi yang tinggi (PER) akan meningkatkan nilai perusahaan (PBV). Namun pada PT Duta Anggada Realty Tbk (DART). PER menunjukkan bahwa pada tahun 2016 dan 2017 mengalami kenaikan sebesar 22.73 dan 73.14, sementara PBV mengalami penurunan sebesar 0.05 dan 0.06. Fenomena tersebut dapat terjadi karena adanya beberapa faktor, salah satunya dapat dilihat dari laporan keuangan PT Duta Anggada Realty Tbk (DART) dimana pendapatan dari penjualan mengalami penurunan pada tahun 2017 sehingga laba yang didapatkan mengalami penurunan, hal ini membuat investor enggan untuk berinvestasi karena laba yang menurun dianggap akan merugikan investor. Dimana salah satu faktor kenaikan nilai perusahaan dapat dilihat dari laba yang didapatkan perusahaan.

Pada hasil penelitian yang dilakukan oleh Normayanti (2017) bahwa perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi (ROE) akan meningkatkan nilai perusahaan (PBV). Berdasarkan pada tabel 1 diatas PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) menunjukkan bahwa ROE pada tahun 2016 dan

2017 mengalami kenaikan sebesar 2.95 dan 2.64 sementara PBV mengalami penurunan sebesar 0.19 dan 0.11. Adanya perbedaan antara praktik dengan teori yang ada dapat terjadi karena adanya beberapa faktor, salah satunya dapat dilihat pada laporan keuangan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) adalah adanya tingkat utang yang dimiliki perusahaan telah mengalami peningkatan sehingga utang yang besar menjadi beban perusahaan dalam mengalokasikan sebagian labanya untuk bayar utang.

Selain fenomena diatas terdapat beberapa penelitian sebelumnya mengenai pengaruh dari kebijakan Utang, Keputusan Investasi dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. Namun masing-masing penelitian memiliki hasil yang berbeda. Hasil penelitian mengenai kebijakan utang yang diperoleh dari Adhitya (2015), menunjukkan kebijakan utang berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda diperoleh dari penelitian Normayanti (2017) menunjukkan bahwa Kebijakan Utang tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian mengenai keputusan investasi yang diperoleh dari penelitian Umi Mardiyati, dkk (2015) menunjukkan keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda diperoleh dari Anjis (2018) menunjukkan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian mengenai profitabilitas yang diperoleh dari penelitian Hendrik (2017) menunjukkan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda diperoleh penelitian Akbar Malik (2018) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena dan *Gap Research* diatas berkaitan dengan faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan, maka dilakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kebijakan Utang, Keputusan Investasi dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Properti dan Real Estate”**.

1.2. Perumusan Masalah

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

- a. Apakah terdapat pengaruh Kebijakan Utang terhadap Nilai Perusahaan?

- b. Apakah terdapat pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan?
- c. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Utang terhadap Nilai Perusahaan.
- b. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan.
- c. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.

1.4. Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dikemukakan di atas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, antara lain:

- a. Manfaat Teoritis
Sebagai sumber pengetahuan dan referensi dalam penelitian berikutnya dan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan dibidang keuangan dan teori-teori yang berhubungan dengan Nilai Perusahaan.
- b. Manfaat Praktis
 - 1) Bagi Investor
Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk melakukan investasi.
 - 2) Bagi Perusahaan
Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk memprediksi rasio-rasio keuangan yang berpengaruh signifikan dan meningkatkan nilai perusahaan sehingga manajer perusahaan dapat menentukan strategi.