

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Suatu perusahaan didirikan oleh pemiliknya memiliki tujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan agar perusahaan tersebut mampu bersaing dengan perusahaan lainnya. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kemakmuran para pemegang saham juga tinggi. Mempertahankan suatu perusahaan yang sudah sejak lama berdiri merupakan suatu tantangan yang harus dihadapi oleh perusahaan itu sendiri. Kemampuan suatu perusahaan untuk dapat bersaing dengan perusahaan lain ditentukan dengan kinerja perusahaan itu sendiri yaitu dengan cara mengoptimalkan nilai perusahaan. Jika kinerja yang dihasilkan perusahaan tersebut setiap tahunnya selalu mengalami peningkatan maka bisa dikatakan perusahaan tersebut memegang pangsa pasar saat ini. Apabila perusahaan tidak mampu bersaing dan memperoleh kinerja yang buruk setiap tahunnya maka bukan tidak mungkin perusahaan tersebut akan tergerus oleh perusahaan lainnya dan akan mengalami kebangkrutan.

Dalam mengoptimalkan nilai perusahaan yaitu dengan adanya peningkatan nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan jangka panjang perusahaan yang tercermin dari harga saham perusahaan tersebut, seorang investor yang akan melakukan investasi terhadap suatu perusahaan akan mengamati melalui pergerakan harga saham yang ditransaksikan melalui bursa efek bagi perusahaan yang sudah *go public*.

Nilai perusahaan juga ditentukan oleh profitabilitas. Indikator yang penting bagi investor dalam menilai prospek perusahaan di masa yang akan datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan tersebut. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba. Profitabilitas mengukur fokus pada laba perusahaan, perusahaan besar diharapkan menghasilkan lebih banyak laba daripada perusahaan kecil (Brealey dkk, 2008:80). Indikator yang biasanya digunakan para investor adalah dengan memperhatikan profitabilitasnya karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan, maka kelangsungan hidup perusahaan tersebut akan lebih terjamin. Apabila kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba semakin meningkat, maka harga saham juga akan meningkat. Dengan demikian setiap perusahaan akan berusaha meningkatkan profitabilitasnya.

Selain memperhatikan tingkat profitabilitas suatu perusahaan, untuk dapat memaksimalkan nilai perusahaan terdapat juga beberapa faktor penting yang menjadi tugas manajer dalam pengambilan keputusan keuangan yang meliputi keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen yang menyangkut pembagian dividen kepada para pemegang saham. Keputusan investasi perusahaan merupakan keputusan jangka panjang dan mempunyai risiko berjangka panjang pula. Oleh karena itu harus lebih berhati-hati dalam pengambilan keputusan investasi perusahaan agar tidak terjadi kesalahan dan menimbulkan dampak yang tidak diinginkan, yaitu perusahaan mengalami kerugian. Teori yang mendasari keputusan investasi adalah *signalling theory*. Teori tersebut menyatakan bahwa pengeluaran investasi memberikan sinyal positif terhadap peningkatan nilai perusahaan di masa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan.

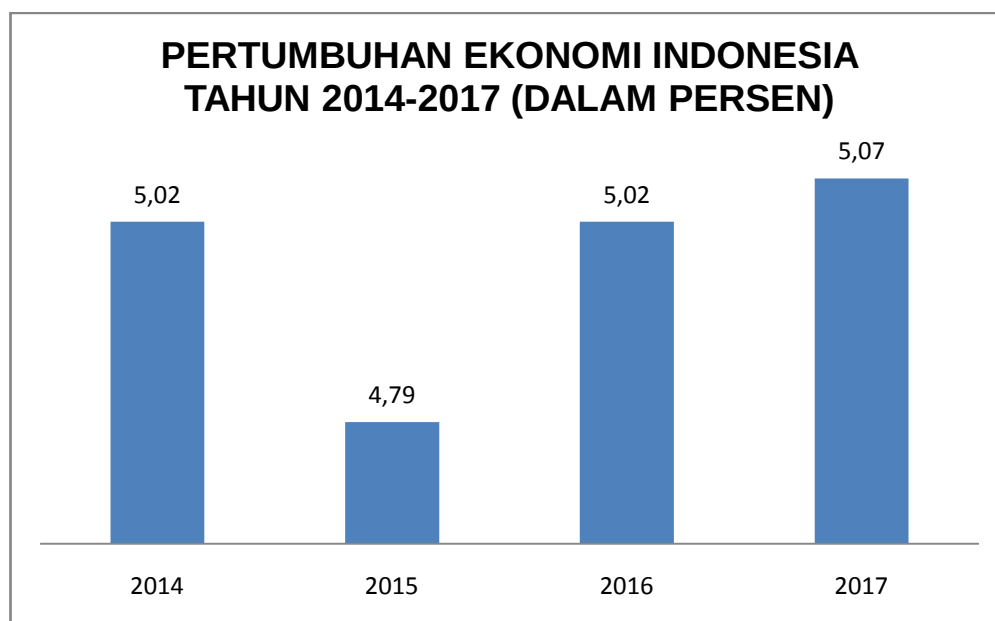
Keputusan investasi dipengaruhi oleh sumber dana perusahaan, yaitu tersedia atau tidaknya dana perusahaan yang digunakan untuk kegiatan investasi perusahaan tersebut. Keputusan pendanaan merupakan keputusan yang diambil untuk menentukan sumber pendanaan yang akan digunakan oleh perusahaan. Sumber pendanaan dapat diperoleh dari internal atau eksternal perusahaan. Selain itu sumber pendanaan bisa berasal dari hutang atau modal sendiri. Keputusan pendanaan yaitu mencakup tentang kebijakan perusahaan mengenai pembelanjaan atau pembiayaan investasi perusahaan. Keputusan pendanaan ini mencakup cara bagaimana mendanai kegiatan operasional perusahaan agar optimal serta efektif dan efisien, cara memperoleh dana untuk investasi di masa yang akan datang dan cara mengkomposisikan sumber dana optimal yang harus dipertahankan.

Selain keputusan investasi dan keputusan pendanaan, terdapat juga kebijakan dividen yang harus diperhatikan oleh perusahaan. Kebijakan dividen merupakan keputusan yang ditetapkan oleh perusahaan untuk menentukan besarnya laba yang dibagikan atas investasi yang dilakukan oleh para investor dalam bentuk dividen. Dividen merupakan hak para pemegang saham. Para investor menginvestasikan di suatu perusahaan dengan maksud dan tujuan untuk mendapatkan dividen. Kebijakan dividen penting untuk memenuhi kemakmuran pemegang saham dengan tidak menghambat pertumbuhan perusahaan disisi yang lainnya.

Menurut Harmono (2015:233), nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan maka

semakin tinggi nilai perusahaan, hal ini dapat menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Penilaian investor terhadap prospek perusahaan di masa mendatang dilihat dari harga sahamnya yang tinggi.

Penelitian ini menggunakan perusahaan sektor *property*, *real estate*, dan *building construction* dikarenakan sektor tersebut merupakan salah satu indikator penting terhadap perekonomian suatu negara, apakah perekonomian negara tersebut mengalami peningkatan atau penurunan. Investasi di bidang *property*, *real estate* dan *building construction* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia mengalami peningkatan pada tahun 2017. Berikut berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) grafik pertumbuhan ekonomi Indonesia dari tahun 2014-2017 :



Sumber : BPS (Badan Pusat Statistik)

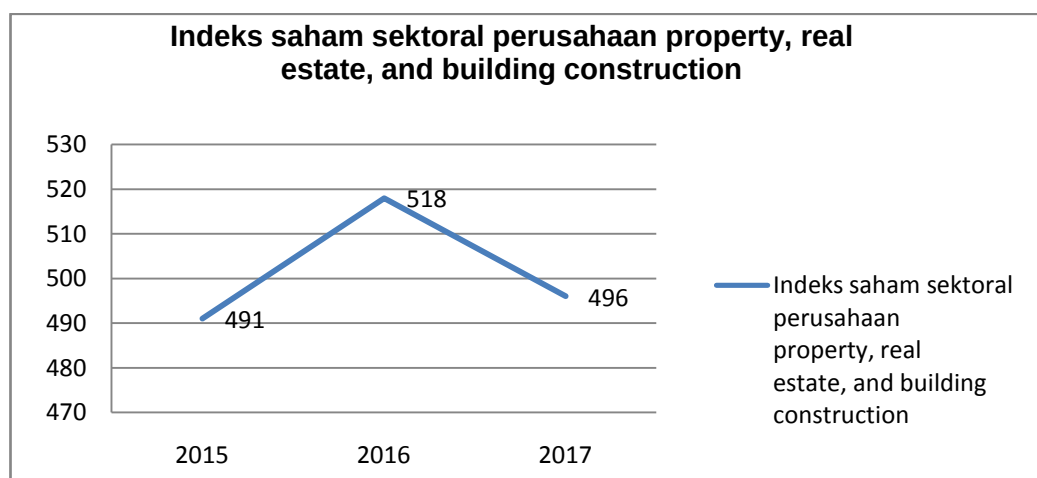
Gambar 1.1

Berdasarkan data pada grafik 1.1 pertumbuhan ekonomi Indonesia dari tahun 2014-2017 mengalami fluktuatif. Pada tahun 2014 pertumbuhan ekonomi

Indonesia mencapai 5,02%, namun pada tahun 2015 mengalami penurunan yaitu mencapai 4,79%. Sedangkan pada tahun 2016 pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami peningkatan yaitu mencapai 5,02% dan pada tahun 2017 merupakan angka dengan kenaikan pertumbuhan tertinggi yaitu mencapai 5,07%.

Investasi di bidang *property*, *real estate* dan *building construction* juga merupakan salah satu investasi yang menjanjikan di masa yang akan datang. Dengan melihat semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, pusat perbelanjaan, maupun gedung-gedung perkantoran yang membuat investor tertarik untuk berinvestasi di bidang properti sehingga prospek perdagangan saham diperkirakan akan terus meningkat.

Namun yang menjadi permasalahan saat ini, dalam beberapa tahun terakhir sektor *property* dan *real estate* sedang mengalami penurunan. Kinerja sektor properti tahun 2017 secara umum tidak terlalu menggembirakan, yang mana sudah terjadi 3 tahun terakhir. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia, berikut grafik indeks saham sektoral pada perusahaan *property*, *real estate*, dan *building construction* tahun 2015 –2017 :



Sumber : www.idx.co.id (diolah kembali)

Gambar 1.2

Berdasarkan data pada grafik 1.1 dapat dilihat bahwa indeks saham sektoral perusahaan *property, real estate, dan building construction* mengalami *fluktuatif*. Pada tahun 2015 sebesar 491 kemudian terjadi kenaikan pada tahun 2016 sebesar 518 yang berarti bahwa dari tahun 2015-2016 mengalami pertumbuhan sebesar 5,5%. Dan pada tahun 2017 terjadi penurunan sebesar 496.

Terkait melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS yang sebelumnya Rp 14.800 per dolar As dan saat ini sudah mencapai Rp 15.200 per Dolar AS hal tersebut juga berdampak pada sektor perusahaan properti, real esate dan konstruksi bangunan. Dikarenakan semakin melemahnya nilai tukar rupiah, maka daya beli masyarakat akan turun. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan daya beli masyarakat untuk membeli properti semakin menurun, pertama yaitu harga properti yang semakin tinggi dikarenakan bahan-bahan yang digunakan berasal dari impor.

Terdapat beberapa variabel pada penelitian terdahulu yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan menunjukkan hasil yang berbeda. Seperti penelitian yang dilakukan Nani Martikarini (2012), Himawan (2016), dan Noval Kurniawan dan Wisnu Mawardi (2017) yang menyatakan bahwa profitabilitas mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Arie Afzal dan Abdul Rohman (2012) dan Noval Kurniawan dan Wisnu Mawardi (2017) menunjukkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil Endramawan (2014) dan bahwa keputusan investasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Keputusan Pendanaan dalam penelitian Himawan (2016) menunjukkan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Endramawan (2014), Septia (2015) dan Noval Kurniawan dan Wisnu Mawardi (2017) memperoleh hasil bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan Dividen dalam penelitian Damayanti (2016) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan dalam penelitian Endramawan (2014), Septia (2015), serta Himawan (2016) memperoleh hasil bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh secara parsial Profitabilitas (ROE) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?
2. Apakah terdapat pengaruh secara parsial Keputusan Investasi (TAG) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial Keputusan Pendanaan (LTDtER) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property,*

Real Estate, & Building Construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?

4. Apakah terdapat pengaruh secara parsial Kebijakan Dividen (DPR) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?
5. Apakah terdapat pengaruh secara simultan Profitabilitas (ROE), Keputusan Investasi (TAG), Keputusan Pendanaan (LTDtER), dan Kebijakan Dividen (DPR) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas (ROE) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.
2. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi (TAG) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.
3. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Pendanaan (LTDtER) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.
4. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Dividen (DPR) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.

5. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas (ROE), Keputusan Investasi (TAG), Keputusan Pendanaan (LTDtER), dan Kebijakan Dividen (DPR) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan *Property, Real Estate, & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Investor

Penelitian ini bermanfaat bagi investor untuk memberikan informasi mengenai prospek perusahaan di masa mendatang sebelum calon investor menanamkan modalnya serta pengetahuan tentang faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengambilan keputusan investasi.

2. Bagi Manajemen Perusahaan

Penelitian ini bermanfaat bagi manajemen perusahaan dalam mengambil keputusan investasi, keputusan pendanaan, serta kebijakan dividen untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

3. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini bermanfaat bagi mahasiswa untuk menambah pengetahuan serta sebagai bahan referensi dalam melakukan penelitian selanjutnya tentang keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen.

4. Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat bagi peneliti untuk menambah pengetahuan tentang pengaruh profitabilitas, keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.