

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perekonomian yang semakin mendunia telah mendorong masyarakat untuk aktif secara langsung dalam perekonomian. Peran aktif masyarakat di negara maju terlihat dari perkembangan pasar modal sebagai tempat untuk berinvestasi. Indonesia sebagai negara berkembang sudah memiliki kesadaran yang terus meningkat untuk menanamkan investasi melalui sekuritas di pasar modal. Investasi di pasar modal sebagai salah satu bentuk alternatif menanamkan dana yang dimiliki terus berkembang baik dari investor yang sudah lama maupun yang baru, khususnya anak-anak muda saat ini sudah mulai sadar terhadap investasi di saham.

Keputusan investor dalam menginvestasikan dananya di pasar modal dilakukan dengan melihat prospek suatu emiten. Prospek dapat diperoleh berdasarkan adanya analisis informasi dari laporan keuangan emiten yang sudah *go public*. Tujuannya adalah agar pemilihan suatu emiten memberikan keuntungan secara optimal. Investor dalam menentukan kebijakan investasinya perlu informasi penilaian tentang saham. Informasi yang dapat digunakan yaitu nilai perusahaan yang mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Salah satu perusahaan yang memiliki prospek untuk dipertimbangkan oleh investor adalah perusahaan Sektor *Real Estate* dan *Building Construction*. Fakta ini didasarkan atas pertumbuhan sektor pada kuartal IV 2020 masih tumbuh 1,98 persen. Hal ini berbanding kebalik dengan kondisi perekonomian yang justru mengalami pertumbuhan negatif ketika mengalami pandemi Covid-19 (Lubis, 2021).

Saham Perusahaan pada Sektor *Real Estate* dan *Building Construction* ini bergerak dibidang pembangunan rumah, gedung, jalan, dan fasilitas umum lainnya. Perkembangan saham di sektor ini mampu mempengaruhi perkembangan saham di sub sektor lain misalnya saja sub sektor semen dan lainnya, sehingga saham di sektor ini mempunyai karakteristik yang unik. Perusahaan Sektor *Real Estate* dan *Building Construction* sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi seperti suku bunga, inflasi, pendapatan dan lainnya (Yanti dan Abundanti, 2019). Tetapi peluang pada perusahaan Sektor *Real Estate* dan *Building Construction* juga tinggi, karena didalamnya terdiri dari saham *Building Construction* yang didominasi oleh perusahaan BUMN yang banyak mengambil proyek pemerintah yang dilaksanakan khususnya dalam menjalankan program pembangunan infrastruktur. Untuk ini Perusahaan Sektor *Real Estate* dan *Building Construction* memiliki peluang yang besar bagi investor (Yanti dan Abundanti, 2019).

Ukuran investor dan kreditur dalam menilai kinerja suatu perusahaan dapat merujuk pada nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Tujuan utama perusahaan menurut *Theory of the Firm* adalah untuk memaksimalkan kekayaan atau nilai perusahaan. Memaksimalkan nilai suatu perusahaan merupakan hal yang sangat penting bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan maka orang juga akan memaksimalkan kekayaan pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan.

Nilai perusahaan tercermin dari daya tawar saham, jika perusahaan dipandang sebagai perusahaan yang memiliki prospek yang bagus di masa depan maka nilai sahamnya meningkat dan tinggi. Nilai perusahaan dapat dilihat melalui nilai pasar atau nilai buku perusahaan dari ekuitasnya. Ekuitas menggambarkan total modal perusahaan

di neraca. Nilai pasar dapat menjadi tolak ukur nilai perusahaan. Penilaian nilai perusahaan tidak hanya mengacu pada nilai nominal, karena kondisi perusahaan mengalami banyak perubahan. Nilai perusahaan dapat diukur dengan *Price Book Value* (PBV). PBV menunjukkan sejauh mana perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan. Perusahaan yang baik umumnya memiliki PBV di atas 1, yang menunjukkan nilai pasar lebih tinggi dari nilai buku. PBV merupakan rasio yang menghitung rasio harga saham perusahaan terhadap nilai buku bersih per saham (Markonah dkk., 2020).

Terkait dengan peningkatan nilai perusahaan, salah satu yang perlu diketahui oleh investor adalah kemampuan perusahaan memperoleh profitabilitas. Pihak luar seperti investor dan kreditur perlu memperhatikan profitabilitas, karena profitabilitas memberikan sinyal positif bagi para investor bahwa perusahaan dapat menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas pemegang saham (Hirdinis, 2019). Profitabilitas juga digunakan sebagai salah satu ukuran untuk melihat kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dalam periode tertentu dan dapat menunjukkan prospek kelangsungan hidup di masa yang akan datang.

Tingkat profitabilitas yang baik maka pihak luar dapat melihat sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dari penjualan dan mengelola investasi serta aset yang dimilikinya. Rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih terhadap ekuitasnya adalah *Return on Equity* (ROE). Semakin besar hasil ROE maka semakin baik kinerja perusahaan yang artinya nilai perusahaan akan semakin baik juga. Pertumbuhan ROE menunjukkan prospek perusahaan yang lebih baik karena berpotensi meningkatkan keuntungan yang diperoleh perusahaan (Hirdinis, 2019). Hal tersebut ditangkap investor sebagai sinyal positif dari perusahaan yang akan meningkatkan kepercayaan investor dan memudahkan manajemen perusahaan untuk

menarik modal dalam bentuk saham. Jika terjadi peningkatan permintaan saham suatu perusahaan maka akan menaikkan harga saham di pasar modal.

Hal ini sesuai dengan *signaling theory*, bahwa perusahaan mengurangi informasi asimetri dengan memberikan sinyal kepada pihak luar (investor atau kreditur) dengan memberikan sinyal positif dari informasi keuangan yang dapat dipercaya dapat meningkatkan nilai perusahaan, selain itu juga dapat mengurangi ketidakpastian dan menjadi preferensi bagi investor mengenai prospek perusahaan di masa mendatang. Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi akan menarik investor untuk menanamkan modalnya sehingga nilai perusahaan meningkat dengan harapan mendapatkan keuntungan yang tinggi pula. Semakin besar keuntungannya, semakin besar pula kemampuan perusahaan dalam membayar deviden dan semakin baik nilai perusahaan di mata investor (Komarudin dan Affandi, 2019).

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 aktiva. Keputusan pengalokasian modal ke dalam usulan-usulan investasi yang manfaatnya akan direalisasikan di masa yang akan datang harus dipertimbangkan dengan cermat. Akibat ketidakpastian di masa yang akan datang, manfaat yang diperoleh menjadi tidak pasti, sehingga usulan investasi tersebut mengandung risiko.

Keputusan pengalokasian modal ke dalam usulan investasi harus dievaluasi dan dihubungkan dengan risiko dan hasil yang diharapkan. Pengaruhnya pada keputusan investasi yaitu pengalokasian modal tersebut memiliki tujuan untuk mendapatkan laba yang besar dengan risiko yang dapat dikelola dengan harapan dapat mengoptimalkan nilai perusahaan (Putri dan Amanah, 2017). Hal ini terjadi karena pada dasarnya orang yang membeli saham membeli untuk masa yang datang, sehingga mempertimbangkan

keputusan investasi dapat meningkatkan nilai perusahaan. Semakin baik keputusan investasi dari suatu emiten, maka dapat meningkatkan nilai perusahaan begitu juga sebaliknya, apabila keputusan investasinya buruk maka nilai perusahaan akan berkurang. Hal ini sesuai dengan *Theory of the Firm* bahwa dengan terus melakukan investasi, maka itu sebagai upaya untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham.

Keputusan investasi menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari prospek pertumbuhan. Prospek ini merupakan harapan yang diinginkan baik oleh pihak internal (manajemen) dan eksternal (investor dan kreditor). Keputusan investasi dapat diukur menggunakan *Price Earning Ratio* (PER). Dimana PER dihitung dengan membandingkan harga pasar per lembar saham dengan laba per lembar saham (Pristina dan Khairunnisa, 2019). PER menunjukkan hubungan antara pasar saham biasa dengan *Earning per Share* (EPS). EPS merupakan hasil yang diperoleh pemegang saham untuk setiap lembar saham yang beredar. Semakin besar *Price Earning Ratio* suatu saham maka harga saham tersebut akan semakin mahal terhadap pendapatan bersih per sahamnya. Angka rasio ini biasanya digunakan investor untuk memprediksi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba di masa yang akan datang.

Struktur modal merupakan gambaran proporsi keuangan perusahaan antara modal yang dimiliki dari utang jangka panjang dan modal sendiri (ekuitas). Hal ini menunjukkan bahwa struktur modal memiliki komposisi atau proporsi pendanaan yang berasal dari dalam perusahaan dan dari luar perusahaan. Teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan keuangan perusahaan dalam menentukan struktur modal (perpaduan antara utang dan ekuitas) bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (Hirdinis, 2019).

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Komarudin dan Affandi (2019) menjelaskan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan retail yang terdaftar di BEI periode 2014-2016. Hasil yang berlainan dijelaskan oleh Hirdinis (2019) menjelaskan profitabilitas tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan sektor tambang yang terdaftar di BEI. Terkait dengan keputusan investasi hasil penelitian Santoso (2019) menjelaskan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sub sektor *consumer good* yang terdaftar di BEI periode 2010-2017. Hasil berlainan dijelaskan oleh Pristina dan Khairunnisa (2019) bahwa keputusan investasi dan keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor otomotif dan komponen yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2007-2017.

Pengaruh antara struktur modal terhadap nilai perusahaan dijelaskan oleh Hirdinis (2019) menjelaskan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan sektor tambang yang terdaftar di BEI. Begitu juga dengan penelitian Markonah dkk. (2020) menjelaskan bahwa profitabilitas dan struktur modal memiliki pengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda dijelaskan oleh Santoso (2019) bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan sub sektor *consumer good* yang terdaftar di BEI periode 2010-2017.

Berdasarkan hasil paparan penelitian sebelumnya, diperoleh hasil yang berbeda. Penulis tertarik untuk menguji faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yang dijelaskan melalui profitabilitas, keputusan investasi dan struktur modal, untuk itu penulis menentukan judul penelitian “Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan pada Sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019.

1.2. Rumusan Masalah

Berikut adalah rumusan masalah pada studi yang merujuk pada penjelasan latar belakang yang dibuat sebelumnya:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?
3. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?
4. Apakah profitabilitas, keputusan investasi dan struktur modal berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?

1.3. Tujuan Penelitian

Berikut tujuan penelitian yang mengacu pada rumusan masalah yang disampaikan sebelumnya:

1. Menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019.
2. Menguji pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019.
3. Menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019.
4. Menguji pengaruh profitabilitas, keputusan investasi dan struktur modal secara simultan terhadap nilai perusahaan sektor *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019.

1.4. Manfaat Penelitian

Harapan dilakukannya penelitian terkait dengan nilai perusahaan yang dipengaruhi oleh profitabilitas, keputusan investasi dan struktur modal dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian yang dilakukan ini mengkaji secara khusus konsep nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Real Estate* dan *Building Construction*, sehingga diharapkan dapat menambah wawasan dan informasi yang berguna bagi pihak akademis yang melakukan kajian dengan topik serupa. Kontribusi terhadap literatur ilmiah juga menjadi harapan dari hasil penelitian ini, agar kajian tentang nilai perusahaan, profitabilitas, keputusan investasi dan struktur modal dapat terus berkembang.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian yang dilakukan secara khusus mengambil objek perusahaan sektor *Real Estate* dan *Building Construction*, di mana bagi investor yang berinvestasi di sektor serupa diharapkan dapat menambah informasi sehingga memberikan referensi yang berguna untuk menentukan langkah-langkah investasinya. Penelitian ini juga diharapkan memberikan kontribusi yang berguna bagi manajer di perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui faktor-faktor seperti profitabilitas, keputusan investasi.