

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini peran pasar modal sangat penting, baik bagi perusahaan maupun bagi pemilik modal (investor). Bagi perusahaan, pasar modal dapat digunakan sebagai tempat untuk memperoleh dana, sedangkan bagi pemilik modal dapat digunakan untuk menanamkan modalnya pada perusahaan yang diinginkan. Perusahaan yang membutuhkan dana dapat dengan mudah menjual sekuritas untuk memenuhi kebutuhan perusahaan. Sementara bagi pemilik modal (investor) banyak perusahaan dengan financial asset ditawarkan dengan tingkat keuntungan dan resiko yang diinginkannya di pasar modal. Investor berharap bahwa investasi yang telah dilakukan dengan perusahaan tertentu dapat memberikan keuntungan atau kesejahteraan bagi investor di kemudian hari.

Sebelum melakukan investasi ke pasar modal, investor membutuhkan informasi mengenai perusahaan. Alat informasi mengenai perusahaan bagi investor adalah laporan keuangan. Laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan menjadi pertimbangan yang penting bagi investor yang akan membuat keputusan membeli, menyimpan atau menjual surat berharga (saham) perusahaan. Informasi laporan keuangan digunakan oleh investor untuk menilai kinerja suatu perusahaan yang menerbitkan sahamnya di pasar modal. Schipper dan Vincent (2003) dalam Achyani et al (2015) menyatakan bahwa laporan keuangan menjadi alat utama bagi perusahaan untuk menyampaikan

informasi keuangan mengenai tanggungjawab manajemen dan informasi mengenai dana yang diinvestasikan oleh investor.

Perusahaan melalui manajer keuangan harus mampu menjalankan fungsinya didalam mengelola keuangan dengan benar dan seefisien mungkin. Ukuran yang digunakan untuk menilai keberhasilan seorang manajer keuangan dalam mengelola keuangan perusahaan adalah dengan melihat nilai perusahaan. Menurut Fama dan French (1998) dalam dalam Rinnaya et al (2016) Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya. Harga saham terbentuk atas permintaan dan penawaran investor sehingga harga saham tersebut dapat dijadikan proksi nilai perusahaan. Nilai perusahaan mencerminkan aset yang dimiliki oleh perusahaan.

Bagi perusahaan yang akan *go public* nilai perusahaan dapat diindikasikan atau tersirat dari variabel yang melekat pada perusahaan tersebut. Misalnya saja aset yang dimiliki perusahaan, keahlian manajemen mengelola perusahaan. Nilai perusahaan diartikan sebagai harga bersedia dibayar oleh calon investor seandainya suatu perusahaan akan dijual. Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang stabil dan dalam jangka panjang mengalami kenaikan. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham yang juga tinggi.

Terdapat banyak faktor yang dapat memengaruhi nilai perusahaan baik faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal bersifat *controllable* yang artinya dapat dikendalikan oleh perusahaan, seperti keputusan keuangan,

kinerja perusahaan, struktur modal, biaya ekuitas dan faktor lainnya. Sedangkan faktor eksternal dapat berupa tingkat suku bunga, fluktuasi nilai valas, keadaan pasar modal dan inflasi. Beberapa variable tersebut memiliki hubungan dan pengaruh terhadap nilai perusahaan, namun hasil yang didapat hingga kini masih tidak konsisten.

Nilai perusahaan dapat ditentukan dengan profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba. Laba diperoleh perusahaan berasal dari penjualan dan keputusan investasi yang dilakukan perusahaan. Profitabilitas yang tinggi meunjukkan prospek perusahaan yang bagus sehingga investor akan merespon positif dan harga saham akan meningkat. Pengukuran profitabilitas dapat menggunakan beberapa indikator seperti laba operasi, laba bersih, tingkat pengembalian investasi atau aktiva, dan tingkat pengembalian ekuitas pemilik. Fama dan French (1998) dalam Rinnaya et al (2016), berpendapat bahwa optimasi nilai perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan.

Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi akan diminati sahamnya oleh investor. Apabila profitabilitas perusahaan baik, maka para *stakeholders* yang terdiri dari kreditor, *supplier*, dan juga investor akan melihat sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dari penjualan dan investasi perusahaan. Dengan sebaiknya kinerja perusahaan akan meningkatkan pula nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi serta

berhasil menimbulkan bahwa perusahaan tersebut berkerja baik, sehingga akan menciptakan respon yang positif kepada pemegang saham dan membuat harga saham perusahaan meningkat.

Prapaska (2012) menyebutkan sumber pendanaan dapat memperoleh dari internal perusahaan maupun eksternal perusahaan. Selain itu sumber pendanaan bisa berasal dari modal sendiri atau hutang. Manajer keuangan harus menentukan cara terbaik untuk mendapatkan dana, dapat melalui hutang jangka pendek atau hutang jangka panjang. Keputusan pendanaan yang dilakukan secara tidak cermat akan menimbulkan biaya tetap dalam bentuk biaya modal yang tinggi, yang selanjutnya dapat berakibat pada rendahnya profitabilitas perusahaan, Kartini dan Arianto (2008) dalam Rinnaya et al (2016). Dengan kata lain, keputusan pendanaan sangat berpengaruh terhadap tinggi rendahnya profitabilitas suatu perusahaan.

Menurut *Packing Order Theoty*, perusahaan dengan tingkat keuntungan yang pesat memiliki sumber pendanaan internal yang lebih besar dan memiliki kebutuhan untuk melakukan pendanaan investasi melalui pendanaan eksternal yang lebih kecil. Wijaya dan Bandi (2010) dalam Rinnaya et al (2016) menyatakan terkait dengan relevansi keputusan pendanaan, terdapat kenaikan abnormal *return* sehari sebelum dan sesudah peningkatan porposi hutang, sebaliknya terdapat penurunan abnormal *return* pada saat penurunan porposi hutang. Sama dengan penelitian Cahyaningdyah dan Ressayy (2012) yang menyatakan bahwa Keputusan pendanaan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Menurut Fanandir et al (2012), peningkatan hutang diartikan oleh

pihak luar tentang kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban dimasa yang akan datang atau adanya resiko bisnis yang rendah, hal tersebut akan direspon positif oleh pasar.

Burhan dan Houston (2001) dalam Sari dan Wijayanto (2015) menyatakan secara ringkas tentang teori *rade off* dimana bunga merupakan beban yang dapat dikurangkan telah mengakibatkan hutang lebih murah dari pada saham biasa atau saham preferen. Akibatnya, pemerintah membayar sebagian dari biaya modal yang bersumber dari hutang, dengan kata lain hutang memberikan manfaat perlindungan pajak. Hasilnya penggunaan hutang mengakibatkan porsi laba operasi perusahaan (EBIT) yang mengalir di investor. Jadi, semakin besar utang perusahaan semakin tinggi nilai dan harga sahamnya. Jika nilai dan saham sebuah perusahaan tinggi, maka keinginan untuk berinvestasi akan muncul.

Keputusan investasi juga merupakan faktor yang penting dalam fungsi keuangan perusahaan, semakin tinggi keputusan investasi yang dilakukan oleh perusahaan atau pun investor, semakin tinggi pula peluang perusahaan untuk mendapatkan *return* yang besar. Moeljadi (2016) Keputusan investasi adalah penanaman modal dengan harapan akan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang. Penanaman modal dalam bentuk investasi berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan.

Menurut Fanandir et al (2012), dalam teori *signalling* dijelaskan tentang hubungan antara pengeluaran investasi dan nilai perusahaan, dimana pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan

perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga dapat meningkatkan harga sebagai indikator nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa melakukan investasi dapat menghasilkan keuntungan yang cukup besar dan diharapkan akan menghasilkan *return* yang besar serta dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain variabel profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi yang diduga memengaruhi nilai perusahaan. Ada juga faktor eksternal yang diduga bisa mempengaruhi nilai perusahaan misalnya inflasi sebagai variabel kontrol. Variabel kontrol adalah variabel yang dibuat sama dalam suatu penelitian, biasanya faktor lain diluar perlakuan yang dikenakan pada objek penelitian. Inflasi menurut Hamidah et al (2015) adalah indikator ekonomi yang menggambarkan turunnya nilai rupiah dan kondisi ini ditandai dengan meningkatnya harga barang-barang kebutuhan pasar. Nopirin (1987) dalam kholisoh (2019) Mendefinisikan Inflasi sebagai proses kenaikan harga-harga umum barang-barang secara menerus selama periode tertentu. Inflasi menjadi salah satu indikator Bank Indonesia dalam menggambarkan apa yang sedang dialami masyarakat terhadap perekonomian si negaranya. Dengan tingginya inflasi akan membuat harga upah tukang, bahan material, serta biaya hidup menjadi naik. Kondisi ini membuat developer otomatis menaikkan harga *property* sehingga daya beli masyarakat menurun. (www.okezone.com)

Inflasi ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain semakin kuatnya keinginan masyarakat akan suatu permintaan atas suatu barang tertentu, karena meningkatnya biaya produksi suatu barang atau karena

meningkatkan suku bunga bank. Ketika semua harga mengalami kenaikan secara terus menerus dan dalam waktu yang cukup lama maka akan terjadi inflasi. Kenaikan harga ini berlaku juga terhadap harga bangunan yang tentu saja akan berdampak terhadap naiknya harga properti di pasar. Meskipun terjadi kenaikan harga jual properti namun hal ini belum tentu diiringi dengan meningkatnya daya beli masyarakat akan properti.

Salah satu jenis industri yang sedang mengalami perkembangan yang cukup baik saat ini adalah industri sektor properti dan real estat. Perkembangan sektor properti di Indonesia saat ini sedang menunjukkan tanda-tanda positif. Sektor properti Indonesia telah bangkit kembali setelah sekian lama mengalami keterpurukan akibat pada tahun 1997. Pesatnya pembangunan yang ada menimbulkan persaingan yang ketat diantara mereka dan berdampak kepada persaingan harga sehingga berakibat pada tipisnya margin keuntungan. Para pelaku industri ini harus tetap mewaspadaai adanya faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan industri properti dan real estat ini, salah satunya yaitu inflasi.

Adapun penelitian terdahulu tentang Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen, Tipe Perusahaan dan Inflasi terhadap Nilai Perusahaan. Oleh Salbiyanti dan Priyadi (2018) menemukan bahwa keputusan pendanaan dan tipe perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan untuk keputusan investasi, kebijakan dividen dan inflasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Angraini (2020) menguji Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Likuiditas, solvabilitas dan Inflasi

Terhadap Nilai Perusahaan. Menemukan bahwa profitabilitas dan solvabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan ukuran perusahaan, likuiditas dan inflasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Leli dan Barbara (2011) menguji tentang Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Keputusan Dividen dan Tingkat Suku Bunga. Menemukan bahwa keputusan investasi pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sukmawardini dan Ardiansari (2018) menguji tentang *The Influence of Institutional Ownership, Profitability, Liquidity, Dividend Policy, Debt Policy On Firm Value*. Menemukan bahwa profitabilitas (ROA) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan kepemilikan institusional, profitabilitas (ROE), likuiditas, kebijakan dividen dan kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu mendorong saya untuk melakukan penelitian kembali untuk menguji beberapa variabel dari penelitian terdahulu. Perbedaan penelitian-penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah terletak di sektor perusahaan yang akan diteliti. Peneliti terdahulu meneliti seputar sektor perusahaan manufaktur, dan penulis mencoba untuk meneliti di sektor perusahaan *property* dan *real estate*. Penulis tertarik mengambil variabel pengujian dengan menggunakan profitabilitas, keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan inflasi untuk variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependennya. Judul

penelitian ini adalah "pengaruh profitabilitas, keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan inflasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2019".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakan dari penelitian ini, maka disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
2. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
3. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
4. Apakah inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, maka tujuan penelitian yang dilakukan sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
2. Untuk menguji pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
3. Untuk menguji pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
4. Untuk menguji pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.

1.4. Manfaat Penelitian

Hal mendasar yang paling penting dari sebuah penelitian adalah manfaat yang dapat di rasakan atau di terapkan setelah terungkapnya hasil penelitian. Adapun hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak yang terkait dengan penelitian ini antara lain:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat khususnya bagi pengembangan ilmu pengetahuan sebagai sumber bacaan atau referensi

yang dapat memberikan informasi teoritis dan empiris pada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai variabel profitabilitas, keputusan pendanaan, kepurusan investasi dan inflasi terhadap nilai perusahaan, serta menambah sumber pustaka yang telah ada.

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Bagi investor

Bagi investor penelitian ini dapat memberikan informasi untuk menambah wawasan investor mengenai faktor yang terjadi. Sebagai saran bahan memepertimbangkan menganalisis dan menyeleksi perusahaan dalam rangka memutuskan investasi yang tepat.

2. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sarana bagi perusahaan untuk mengambil keputusan.

3. Bagi akademis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan referensi serta kajian teoritis bagi yang ingin melakukan riset terkait. Serta menambah wawasan sehubungan dengan profitabilitas keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan inflasi terhadap nilai perusahaan sesuai dengan praktiknya di lapangan.

1.5. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disebutkan, penelitian ini terbatas pada pengaruh keputusan pendanaan, keputusan investasi, kebijakan dividen dan inflasi terhadap nilai perusahaan dengan rincian sebagai berikut:

1. Perusahaan yang diteliti adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada BEI periode 2015-2019, menerbitkan laporan keuangan secara lengkap dan berturut-turut selama periode 2015-2019.
2. Nilai perusahaan dengan proksi *price to book value* (PBV), profitabilitas dengan proksi *Return On Asset* (ROA), keputusan pendanaan dengan proksi *Debt to Equity Ratio* (DER) dan keputusan investasi dengan proksi *Price Earning Ratio* (PER) serta faktor eksternal yaitu inflasi.