

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dinamika globalisasi yang terus terjadi dan berkembang dengan adanya kemajuan teknologi yang berakibat pada persaingan bisnis yang semakin kompetitif, mengharuskan suatu perusahaan harus bertahan dan memiliki keunggulan agar mampu bersaing dengan baik dimasa kini maupun dimasa mendatang (Veronika, 2020). Nilai perusahaan akan dicapai melalui tujuan pelaksanaan fungsi manajemen keuangan yang baik, diikuti dengan keputusan yang efektif dan efisien yang akan mempengaruhi dan berdampak pada nilai perusahaan (Wijaya, 2010).

Di Indonesia sendiri Perusahaan banyak yang sudah melakukan go public dan salah satunya perusahaan property dan real estate. Perusahaan Properti dan Real Estate memiliki usaha cukup besar atau luas dan dinilai memiliki dampak terhadap pengukuran keestabilan dan pertumbuhan ekonomi negara. Bagi semua perusahaan, pertumbuhan akan nilai perusahaan sangat diutamakan, termasuk perusahaan subsector real estate dan property dikarenakan bahwa bertambahnya penduduk setiap tahunnya, akan membutuhkan tempat tinggal. Office, pusat pembelajaran dan meningkatnya fasilitas umum sehingga perusahaan subsector property dan real estate sebagai daya tarik bagi investor dalam berinvestasi. Fenomena yang terjadi adanya kondisi pandemic atau covid-19 ini membuat banyak perusahaan mengalami penurunan kinerja di semester 1 tahun belakangan ini. Hal ini menyebabkan turunnya permintaan di subsector property dan real estate. Berdasarkan dari data yang dipublikasikan oleh katadata.co.id, kinerja perusahaan property dan real estate rata-rata mengalami penurunan laba bersih sebesar 60% secara tahunan pada tahun 2020. Misalnya, seperti PT. Lippo Karawaci Tbk. yang mengalami penurunan kerugian bersih sebesar Rp 1,25T seiring penurunan laba bersih sebesar 2,4% yoy menjadi Rp5,28T dari Rp5,41T sebelumnya. Sama halnya dengan perusahaan PT Agung Podomoro Land Tbk. yang membukukan penurunan bersih sebesar Rp 3Miliar. Padahal, periode sebelumnya APLN masih mencatatkan pendapatan bersih Rp 143,38M. Penurunan ini disebabkan oleh penjualan dan pendapatan yang anjlok 12,01% menjadi Rp 1,72T yoy dari sebelumnya Rp 1,95 Triliun. Direktur PT Anugerah Mega Investasma Hans Kwee

mengkonfirmasi bahwa kinerja perusahaan properti dan real estate hampir seluruhnya tertekan. Dia menilai bahwa covid-19 membuat market atau konsumen lebih menprioritaskan kebutuhan pokok, seperti makanan dibandingkan asset properti. “Sebab, orang begitu kena pandemi belanjanya esensial food dulu. Jadi, kebutuhan pokok, apalagi orang khawatir pandemi akan berlangsung lama,” kata bapak Hans kwee”.

Maka aktivitas investasi bagi investor harus mendapatkan banyak informasi yang konkret tentang perusahaan yg akan dijadikan tempat untuk berinvestasi karena pada dasarnya tujuan berinvestasi adalah memperoleh keuntungan sebesar-besarnya bagi investor. Informasi yang dibutuhkan para investor dapat dilihat melalui permintaan perkembangan dan pergerakan saham dan pendapatan atau laba perusahaan. Menurut (Nugroho, 2016), terdapat banyak factor yang mempengaruhi keputusan nilai perusahaan dengan menyangkut manajemen keuangan antara lain struktur modal, profitabilitas dan keputusan investasi. Hubungan antara factor-faktor ini akan sangat memaksimalkan nilai perusahaan. Pendanaan modal merupakan salah satu factor utama dalam keputusan investasi selain penentuan aktiva. Keputusan berinvestasi oleh para investor maupun calon investor harus dievaluasi dan dihubungkan dengan resiko dan hasil yang akan didapatkan.

Nilai perusahaan bagi investor adalah suatu pandangan yang mencerminkan suatu tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dilihat dari harga saham, sehingga jika suatu perusahaan memiliki harga saham tinggi maka dinilai memiliki nilai perusahaan yang tinggi pula. Menurut (Irawan & Nurhadi, 2019) nilai perusahaan mencerminkan tingginya harga saham dan akan dibayarkan oleh calon investor ketika dijual dengan harga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat investor percaya bahwa adanya kinerja perusahaan yang bagus dan dinilai memiliki prospek perusahaan di masa depan yang cerah.

Sementara itu, menurut (Setyowati, 2020), apabila nilai perusahaan tersebut tinggi maka dapat meningkatkan kesejahteraan pemilik saham atau pemegang saham. Husna (2006) dalam (Slamet Mudjijah, 2019), berpendapat bahwa bagi perusahaan yang melakukan go public nilai perusahaannya akan dilihat dari tingginya harga saham yang di capital market dan harga saham yang di capital market akan dibentuk berdasarkan persetujuan oleh demand & supply. Nilai perusahaan pada penelitian ini didefinisikan sebagai value market. Nilai pasar menjadi suatu instrument yang dilihat oleh investor, kreditu dan stakeholder tentang kondisi atau situasi perusahaan yang

mencerminkan harga saham perusahaan yang berasal dari tolak ukur nilai perusahaan. Salah satu pendekatan yang dapat digunakan untuk memperkirakan nilai perusahaan yaitu price earning ratio (PER). PER sendiri didefinisikan sebagai rasio untuk mengukur seberapa tinggi korelasi antara harga saham perusahaan dengan laba yang akan didapatkan oleh investor atau pemegang saham. Perubahan pendapatan perusahaan akan diketahui di masa yang akan datang dengan melihat dari nilai PER. Dengan demikian, semakin besar nilai PER, maka akan semakin tinggi nilai perusahaan dan pertumbuhan perusahaan akan semakin tinggi.

Penentuan target struktur modal yang optimal adalah salah satu tugas utama manajemen perusahaan. Menurut (Sulistyo, 2018), Struktur modal pada dasarnya merupakan perbandingan antara utang dan ekuitas sendiri. Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang mempertimbangkan harga saham, dengan begitu akan meningkatkan nilai perusahaan. Oleh sebab itu manajer harus mengambil keputusan tepat yang dihubungkan dengan pendanaan apakah sumber dana dari eksternal atau internal, tingginya modal sendiri atau hutang dan bagaimana type hutang dan ekuitas yang digunakan sehingga menentukan return yang diinginkan oleh perusahaan. Penelitian terdahulu menunjukkan ketidapastian korelasi antara struktur modal terhadap nilai perusahaan. Penelitian (Gayatri, 2012) menyatakan bahwa struktur modal memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Perbedaan hasil yang ditemukan oleh (Gayatri, 2012) menemukan bahwa struktur modal tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian struktur modal diukur menggunakan DER (debt to Equity ratio), dikarenakan rumus sendiri adalah hutang terhadap modal sendiri.

Profitabilitas juga menjadi suatu faktor yang berdampak pada nilai perusahaan. Profitabilitas menyatakan kemampuan mendapatkan profit yang berhubungan dengan penjualan, ekuitas dan asset total (Radjamin & Sudana, 2014). Perusahaan yang mendapatkan profitabilitas yang besar akan menjadi daya tarik para investor. Perusahaan yang mampu menghasilkan profitabilitas yang tinggi akan menciptakan manajemen perusahaan yang efektif, sehingga menjadi persepsi yang positif bagi perusahaan. Harga saham yang meningkat menjadi indikator dan kepercayaan yang efektif bagi investor dalam berinvestasi. Nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti juga dengan harga saham yang meningkat.

Profit yang semakin tinggi, penghasilan yang diperoleh investor juga semakin besar.

Variabel ROE (Return on equity) menjadi sampel dari indikator profitabilitas untuk mengukur seberapa efektif suatu perusahaan menggunakan ekuitas atau modalnya untuk menghasilkan pendapatan. Menurut hasil penelitian sebelumnya oleh (Setyowati, 2020) memperoleh hasil bahwa profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut (Setyowati, 2020) mendapatkan hasil bahwa profitabilitas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan.

Keuntungan yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan yaitu keputusan investasi. Keputusan investasi menjadi faktor yang sangat penting untuk mencapai tujuan perusahaan. Perusahaan yang memberikan modal untuk melakukan kegiatan investasi yang tinggi di present value, maka nilai suatu perusahaan akan tercermin pada meningkatnya harga saham suatu perusahaan (Vina, 2019). Menurut signalling theory, pengeluaran atau pendanaan investasi akan menjadi sinyal positif untuk pertumbuhan suatu perusahaan di future, sehingga indikator nilai perusahaan yaitu melihat dari tingginya harga saham (Nugroho, 2016). Rasio yang digunakan dalam pengukuran variabel keputusan investasi yaitu rasio capital expenditure to book value of asset (CPA/BVA). BVA/CPA menggambarkan peningkatan total asset dari tahun sekarang dan tahun sebelumnya. Peneliti (Vina, 2019) mengatakan bahwa keputusan investasi (BVA/CPA) memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil dari peneliti (Vina, 2019) menunjukkan bahwa keputusan investasi yang pengukuran dengan capital expenditure to book value of asset (BVA/CPA) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Atas dasar ketidakonsistenan tersebut dari beberapa penelitian sebelumnya, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali terhadap “Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sub-sektor real estate dan property yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2017-2020?

2. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sub-sektor real estate dan property yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2017-2020?
3. Apakah keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sub-sektor real estate dan property yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2017-2020?
4. Apakah struktur modal, profitabilitas dan keputusan investasi berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sector property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2017-2020?

1.3 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sub-sektor real estate dan property yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2017-2020.
2. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sub-sektor real estate dan property yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2017-2020.
3. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai pada perusahaan manufaktur sub-sektor real estate dan property yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2017-2020.
4. Untuk menganalisis keseluruhan variabel terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sector property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2017-2020.

1.4 Manfaat

Manfaat dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan, diantaranya sebagai berikut:

A. Manfaat Teoritis

Peneliti ini diharapkan mampu menambah wawasan dan pengetahuan khususnya pada konsentrasi manajemen keuangan yang berkaitan dengan rasio

struktur modal, profitabilitas dan keputusan investasi dan nilai perusahaan pada sub sector property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

B. Manfaat Parktis

Penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan bagi pihak manajemen perusahaan dan Lembaga keuangan terkait dalam melihat kinerja keuangannya dalam menentuka kebijakan mengenai sumber pendanaan sehingga dapat memperkuat struktur modal dan dapat memperhatikan keputusan investasi dan profitabilitas dalam meningkatkan nilai perusahaan pada sub sector property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).