

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Persaingan ekonomi yang tiap hari semakin ketat mengharuskan perusahaan untuk selalu meningkatkan kinerja perusahaan, memakmurkan pemegang saham perusahaan dan memaksimalkan nilai perusahaan. Salah satu tujuan agar perusahaan mampu bersaing adalah dengan memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat menggambarkan kinerja perusahaan saat ini maupun prospek perusahaan di masa mendatang dimana jika nilai perusahaan meningkat maka akan mempengaruhi penilaian investor kepada perusahaan.

Nilai perusahaan yang tinggi menjadikan daya tarik investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan. Hal ini disebabkan nilai perusahaan yang tinggi menandakan kesejahteraan investor. Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap keberhasilan perusahaan dalam mengelola perusahaan dan kinerja perusahaan tersebut. Nilai perusahaan tercermin dari harga saham perusahaan di pasar modal. Harga saham yang tinggi maka nilai perusahaan akan semakin baik.

Menurut Yanti & Darmayanti (2019), nilai perusahaan dijadikan ukuran keberhasilan manajemen perusahaan yang dapat meningkatkan kepercayaan para investor dan tingginya nilai perusahaan juga akan mencerminkan kesejahteraan bagi para investor. Dengan keberhasilan manajemen perusahaan

sehingga nilai perusahaan meningkat maka akan menarik minat investor untuk menanamkan saham di perusahaan tersebut. Banyaknya permintaan saham akan mempengaruhi harga saham yang meningkat sehingga nilai perusahaan juga meningkat.

Penelitian ini menggunakan perusahaan sektor properti, *real estate* dan *building construction*. Indonesia merupakan salah satu negara dengan penduduk yang banyak, setiap tahun ada peningkatan dalam jumlah penduduk. Peningkatan jumlah penduduk ini mengakibatkan banyaknya permintaan kebutuhan tempat tinggal sehingga harga properti tiap tahun naik. Faktor ini membuat perusahaan pada sektor properti, *real estate* dan *building construction* mengalami kenaikan harga yang berimbas pada indeks harga saham yang naik tiap tahun di Bursa Efek Indonesia.

Penjualan rumah pada kuartal I 2019 menunjukkan peningkatan dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yaitu kuartal IV 2018, tingkat kenaikan sebesar 23,77 persen (Haryanti, 2019). Pertumbuhan sektor *real estate* terhadap PDB tiap tahun nya meningkat jika dilihat dari triwulan IV pada tahun 2019 dan triwulan IV pada tahun 2018 (y-on-y) tumbuh sebesar 5,85 persen (BPS, 2020). Meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia mengakibatkan banyaknya permintaan lahan untuk perumahan, tempat kantor, tempat hiburan dan lain-lain, menjadikan harga tanah dan properti semakin meningkat dari tahun-ketahun. Berdasarkan hal tersebut membuat investor tertarik untuk berinvestasi di perusahaan bidang properti, *real estate* dan *building construction*.

Terdapat beberapa faktor yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan, salah satunya yaitu profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki seperti modal, penjualan perusahaan. Profitabilitas memiliki peran yang sangat penting karena dapat menunjukkan efisiensi perusahaan seperti operasional, mengelola modal dan kinerja perusahaan. Semakin tinggi profitabilitas yang didapatkan maka pengelolaan manajemen perusahaan tersebut sangat efektif. Investor akan melihat profitabilitas sebagai keputusan dalam menanamkan saham yang bertujuan untuk mendapatkan *return*, jika semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba maka investor berharap *return* yang di dapat semakin besar dan yakin untuk berinvestasi di perusahaan tersebut.

Pada penelitian Aryanto, Mujino, & Rinofah (2020) dan Yanti & Darmayanti (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Peneliti lain menemukan hasil yang berbeda, pada penelitian Kolamban, Murni, & Baramuli (2020) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan artinya jika perusahaan menggunakan keuntungan untuk laba ditahan dan tidak dibagikan ke investor maka investor akan menganggap sebagai sinyal negatif dan berdampak di nilai perusahaan.

Nilai perusahaan juga bisa dipengaruhi oleh ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan adalah besar kecilnya suatu perusahaan yang bisa dilihat dari total aktiva, tingkat penjualan atau jumlah ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan.

Perusahaan yang memiliki aset yang baik maka menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki prospek yang stabil dan mampu menghasilkan keuntungan dibandingkan dengan perusahaan yang mempunyai total aset kecil (Husna & Satria, 2019). Perusahaan yang besar dan memiliki prospek yang stabil akan lebih mudah dalam memperoleh kemudahan akses permodalan di pasar modal dibanding dengan perusahaan kecil. Skala ekonomis juga dapat memberi keuntungan bagi perusahaan besar karena dengan produksi massal maka biaya produksi per unit produk akan lebih rendah (Klenton, 2020).

Pada penelitian Husna & Satria (2019), Munawar (2018), Yanti & Darmayanti (2019) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Terdapat perbedaan hasil penelitian pada Kolamban, Murni, & Baramuli (2020) dan Sityana & Artini (2019) yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, artinya jika semakin besar perusahaan maka memerlukan sumber dana eksternal yaitu hutang maka semakin besar perusahaan semakin besar pula hutangnya.

Penilaian perusahaan tidak hanya melihat dari laporan keuangan perusahaan saja namun bisa dilihat dari nilai suatu perusahaan pada nilai investasi di masa yang akan datang, dikenal sebagai *Investment Opportunity Set*. IOS adalah keputusan investasi yang merupakan kombinasi dari aset (*assets in place*) dan pilihan investasi untuk masa depan (Mukhtaruddin, Hakiki, Saftiana, & Halimah, 2020). IOS bisa mempengaruhi pertumbuhan dari aset perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan bisa dilihat dari keputusan investasi yang dikeluarkan oleh manajemen perusahaan nantinya akan menghasilkan keuntungan.

Rencana keputusan investasi manajemen pada masa depan diharapkan akan memiliki *return* yang lebih tinggi. Perusahaan yang membuat keputusan investasi tepat dan memiliki peluang pertumbuhan tinggi maka dinilai oleh investor mampu menghasilkan return yang tinggi sehingga investor akan tertarik menanamkan saham yang membuat harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham maka menyebabkan semakin tinggi nilai perusahaan tersebut. Pada penelitian Mukhtaruddin, Hakiki, Saftiana, & Halimah (2020), Rini & Mimba (2019) menunjukkan bahwa *investment opportunity set* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Terdapat perbedaan hasil penelitian pada penelitian Nopiyani, Sanjaya, & Rianita (2018) yang menunjukkan IOS tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena investor tidak selalu melihat IOS dalam berinvestasi karena investor menganggap bahwa investasi aset tidak akan menjamin adanya pertumbuhan perusahaan yang bagus dan mampu membuat nilai perusahaan meningkat.

Faktor lainnya yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu struktur modal. Struktur modal ini sangat penting bagi perusahaan karena akan mempengaruhi posisi finansial perusahaan yang nantinya juga akan mempengaruhi nilai perusahaan. Struktur modal adalah hasil keputusan pendanaan apakah perusahaan akan menggunakan utang atau ekuitas dalam pendanaan pada aktivitas di perusahaan (Yanti & Darmayanti, 2019). Perusahaan yang

mempunyai struktur modal optimal dan menggunakan utang untuk mengembangkan perusahaan dapat membuat investor tertarik menanamkan modal di perusahaan. Hasil penelitian dari (Yanti & Darmayanti, 2019) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal dapat berakibat negatif jika penggunaan utang di atas titik optimal. Jika perusahaan memiliki struktur modal dengan hutang banyak namun tidak dipergunakan dengan baik dapat mengurangi pendapatan perusahaan sehingga investor akan berpikir bahwa perusahaan tidak bisa melunasi kewajibannya. Investor akan menarik diri dari menanamkan modal di perusahaan yang memiliki struktur modal tidak baik. Hal ini sependapat dengan hasil penelitian dari (Uttari & Yadnya, 2018) yang menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan penelitian-penelitian terdahulu yang telah dianalisa, adanya perbedaan pada beberapa hasil penelitian dan pentingnya nilai perusahaan bagi perusahaan. Maka peneliti tertarik untuk menguji pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, *Investment Opportunity Set* dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti, *Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Apakah profitabilitas, ukuran perusahaan, *investment opportunity set* dan struktur modal berpengaruh secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah *investment opportunity set* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini maka peneliti memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, *investment opportunity set* dan struktur modal secara simultan terhadap nilai perusahaan
2. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan
3. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan
4. Untuk menguji pengaruh *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan
5. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan

1.4 Manfaat Penelitian

Selama penelitian ini dilakukan diharapkan dapat memberi manfaat secara empiris dan teoritis diantaranya yaitu:

1. Peneliti

Untuk menambah pengetahuan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dan memaksimalkan nilai perusahaan.

2. Investor

Untuk menambah pengetahuan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan masukan dalam pengambilan keputusan investasi di masa depan.

3. Perusahaan

Untuk pertimbangan manajemen dalam pengambilan keputusan keuangan di masa depan, mengatur nilai perusahaan dan meminimalisir terjadinya penurunan nilai perusahaan

4. Peneliti selanjutnya

Untuk menambah referensi bagi peneliti lain yang terkait dengan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan

1.5 Sistematika Penelitian

Penelitian ini disusun menggunakan sistematika penulisan yang berhubungan tiap bab mengenai penelitian yang dilakukan. Sistematika penulisan penelitian ini disusun sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah pada penelitian yang dilakukan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan penelitian.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang penelitian terdahulu yang sejenis yang pernah dilakukan secara teori-teori yang berhubungan dengan nilai perusahaan, profitabilitas, ukuran perusahaan, *investment opportunity set* dan struktur modal, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian ini.

BAB 3 METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data.

BAB 4 GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada bab ini berisi tentang gambaran subyek penelitian, analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif dan uji regresi linear berganda serta pembahasan dari hasil penelitian yang dilakukan

BAB 5 PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan