

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan pada dasarnya akan selalu berusaha untuk mencapai tujuannya, salah satunya adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin sejahtera pemilik perusahaan. Nilai perusahaan tercermin dengan penanaman modal mengenai keberhasilan perusahaan yang di hubungkan dengan harga saham. Nilai perusahaan juga mempengaruhi minat calon pembeli saham perusahaan di pasar modal. Nilai perusahaan yang tinggi akan meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut (Haruman, 2008).

Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi keberlangsungan suatu bisnis dalam perusahaan sebab hal ini akan menjadi persepsi bagi investor terhadap tingkat keberhasilan suatu perusahaan yang sering di kaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan tinggi juga. Tingginya nilai saham dapat meningkatkan kepercayaan pasar, tidak hanya terhadap kinerja perusahaan namun juga pada prospek perusahaan di masa mendatang. Nilai perusahaan berhubungan dengan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan dan nilai pasar utang. Peluang untuk investasi dalam masa mendatang akan mendorong kenaikan nilai perusahaan. Namun peluang investasi membutuhkan dana tambahan sehingga keputusan perusahaan untuk menambah modal dalam bentuk saham baru akan meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat diartikan nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi. Adanya kelebihan nilai jual diatas nilai likuidasi adalah nilai dari organisasi manajemen yang menjalankan perusahaan itu (Sartono, 2010). Nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan harga saham dengan menggunakan rasio yang disebut rasio penilaian (Sudana, 2011), rasio penilaian adalah suatu rasio yang terkait dengan penilaian kinerja saham perusahaan yang telah diperdagangkan dipasar modal (*go public*).

Perusahaan *go public* cenderung selalu meningkatkan nilai perusahaan untuk menarik perhatian para investor (Pramana dan Mustanda, 2016). Secara normatif salah satu tujuan manajemen keuangan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan (Wiagustini, 2014). Harga saham suatu perusahaan dapat menggambarkan nilai dalam suatu perusahaan, karena harga saham memiliki hubungan yang positif dengan nilai perusahaan.

Perusahaan *Property and Real Estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami penurunan, tercatat sejak mei 2013 indeks saham pada perusahaan *property and real estate* telah merosot hingga 13,75%. Namun secara *year to date* rata-rata saham emiten *property and real estate* masih memberi gain 7,76%. Ada sejumlah saham dalam sektor *property and real estate* yang *return*-nya masih minus *secara year to date*. Diambil dari beberapa saham seperti BEST, APLN, SSIA, LPKR (www.investasinews.co.id).

Rendahnya pertumbuhan sektor *property and real estate* membuat indeks harga pada saham ini turu. Pada awal tahun 2015 indeks saham sektor *property and real estate* pada BEI berada pada level 532,96. Indeks ini pun sempat naik

dan menyentuh level tertinggi pada akhir februari 2015 di posisi 580,71. Tetapi kinerja yang kurang baik akan membuat indeks saham pada sektor *property and real estate* ini mengalami penurunan (www.katadata.co.id).

Terkait dengan naik turunnya harga saham dapat menjadi sebuah fenomena yang berkaitan dengan naik turunnya nilai perusahaan dalam perusahaan *property and real estate*. Dalam sektor ini perusahaan *property and real estate* memiliki masa depan yang kuat dalam era globalisasi yang semakin kompetitif pada sekarang ini. Perusahaan diharapkan dapat meningkatkan daya saing baik dipasar domestik maupun dipasar internasional untuk mencapai tujuan tersebut.

Bringham dan Houston (2010) menyatakan bahwa *Price to Book Value* (PBV) merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Semakin tinggi rasio ini maka pasar akan percaya dengan prospek perusahaan. *Price to book value* (PBV) juga akan menunjukkan tingkat perusahaan dalam menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang di investasikan oleh investor, sehingga dapat meningkatkan kemakmuran dari pemegang saham, sehingga perusahaan dikatakan telah mencapai salah satu tujuannya.

Nilai perusahaan merupakan cerminan dari penambahan jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu : Keputusan investasi, *Leverage*, Ukuran perusahaan (*Size*), dan Likuiditas. Adapun beberapa faktor tersebut memiliki hubungan dan pengaruh terhadap nilai perusahaan yang tidak konsisten.

Keputusan Investasi merupakan suatu keputusan melepaskan dana saat sekarang dengan harapan untuk menghasilkan arus dana masa datang dengan jumlah yang lebih besar dari dana yang di lepaskan pada saat investasi awal (Mulyadi, 2006). Dengan keputusan investasi berarti memberikan jawaban atas suatu bidang usaha yang akan di masuki, karena banyaknya alternatif suatu investasi yang dapat di laksanakan sehingga kekayaan pemilik di harapkan dapat bertambah. Keputusan investasi dalam suatu pembiayaan akan mempengaruhi tingkat penetapan waktu, resiko arus kas perusahaan dan akhirnya akan mempengaruhi harga saham.

Keputusan investasi dapat di kelompokkan ke dalam investasi jangka pendek seperti investasi ke dalam kas, surat-surat berharga jangka pendek, piutang, dan persediaan maupun investasi jangka panjang dalam bentuk tanah, gedung, kendaraan, mesin, peralatan produksi, dan aktiva tetap lainnya. Penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu menunjukkan bahwa adanya hubungan positif signifikan antara keputusan investasi terhadap nilai perusahaan (Aprianto dan Amalia, 2014; Novita dan Bagus, 2014; Prasetyo dkk, 2015; Dewi dkk, 2015; dan Purnama, 2016), sedangkan penelitian lain menunjukkan bahwa adanya hubungan negatif signifikan antara keputusan investasi terhadap nilai perusahaan (Alfianti, 2015).

Leverage merupakan gambaran dari pembiayaan permanen perusahaan dengan membandingkan total hutang dengan modal sendiri. Rasio dalam *leverage* yang digunakan untuk membandingkan total hutang dengan modal sendiri adalah *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah rasio yang

digunakan untuk menunjukkan seberapa besar pendanaan melalui hutang dibandingkan pendanaan melalui modal sendiri yang digunakan oleh perusahaan (Horne dan John, 2012). Perusahaan dapat diakui dan dipandang apabila yakin dengan prospek dimasa yang akan datang dengan meningkatkan hutang. *Debt to Equity Ratio* juga dapat digunakan untuk membandingkan jumlah hutang terhadap ekuitas. Rasio ini biasa digunakan oleh para analisis investor untuk melihat seberapa besar hutang perusahaan jika dibandingkan dengan ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan atau para pemegang saham.

Apabila suatu perusahaan memiliki *leverage* yang tidak baik dan memiliki hutang dengan jumlah yang sangat tinggi akan memberikan beban kepada perusahaan yang bersangkutan. Sehingga setiap perusahaan mengharapkan agar para pemegang saham dapat menangkap sinyal positif dari perusahaan. Penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu menunjukkan bahwa adanya hubungan positif signifikan antara *leverage* terhadap nilai perusahaan (Agus dan Mustanda, 2017), sedangkan penelitian lain menunjukkan bahwa adanya hubungan negatif tidak signifikan antara *leverage* terhadap nilai perusahaan (Fitri, 2013; Rachmawati dan Dahlia, 2015).

Menentukan nilai perusahaan terdapat faktor yang penting yaitu ukuran perusahaan (Meidawati dan Midawati, 2016). Ukuran perusahaan adalah peningkatan dari kenyataan bahwa perusahaan besar akan memiliki kapitalisasi pasar yang besar, nilai buku yang besar dan laba yang tinggi. Sedangkan pada perusahaan kecil akan memiliki kapitalisasi pasar yang kecil dengan nilai buku yang kecil dan laba yang rendah. Besar kecilnya perusahaan juga mempengaruhi

risiko suatu perusahaan. Jika perusahaan besar risiko yang dihadapi rendah, sedangkan jika ukuran perusahaan kecil maka risiko yang dihadapi tinggi. Hal ini disebabkan karena perusahaan besar bisa mengontrol kondisi pasar dengan baik dan memiliki aksesibilitas yang mudah terhadap pasar modal, sehingga memiliki fleksibilitas yang besar dan kemampuan untuk mengumpulkan dana dalam waktu singkat. Perusahaan besar juga mempunyai sumber daya yang banyak sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan dibandingkan dengan perusahaan kecil (Yunita, 2011). Selain itu, kepercayaan investor ditentukan oleh ukuran perusahaan. Bagi investor ukuran perusahaan sangat penting karena akan mempengaruhi risiko investasi yang dilakukan (Moeljadi, 2014). Beberapa penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu menunjukkan adanya hubungan positif signifikan antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan (Fitri, 2013; Rachmawati dan Dahlia, 2015; Efendi, 2016; Ngurah dan Vivi, 2016), sedangkan ada beberapa penelitian terdahulu lainnya menunjukkan adanya hubungan negatif tidak signifikan antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan (Gultom dkk, 2013; Regina dkk, 2015; Agus dan Mustanda, 2017). Ada pula peneliti terdahulu yang menunjukkan adanya hubungan positif tidak signifikan antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan (Dewi, 2013; Dewi dkk, 2015; dan Manopo, 2016).

Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan yang harus segera dipenuhi. Perusahaan yang mampu memenuhi segala kewajiban keuangan jangka pendeknya dengan tepat waktu digolongkan sebagai perusahaan yang likuid. Sebaliknya perusahaan yang tidak

dapat memenuhi kewajiban keuangan jangka pendeknya dengan tepat waktu berarti perusahaan tersebut dalam keadaan illikuid. Likuiditas menjadi perhatian pada perusahaan dikarenakan likuiditas memainkan peran penting dalam kesuksesan perusahaan. Perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik maka akan dianggap memiliki kinerja yang baik oleh investor. Pada hal ini akan menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya kepada perusahaan. Dalam penelitian ini likuiditas diukur dengan menggunakan *Current Ratio*, yang merupakan rasio antar aktiva lancar dibagi utang lancar (Sartono, 2000). Beberapa penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu menunjukkan adanya hubungan positif signifikan antara likuiditas terhadap nilai perusahaan (Dharma dan Vivi, 2016), sedangkan ada beberapa penelitian terdahulu lainnya menunjukkan adanya hubungan negatif tidak signifikan antara likuiditas terhadap nilai perusahaan (Gultom dkk, 2013; Wulandari, 2014). Ada pula peneliti terdahulu yang menunjukkan adanya hubungan negatif signifikan antara likuiditas terhadap nilai perusahaan (Efendi, 2016).

Berdasarkan uraian-uraian diatas, ditemukan adanya beberapa studi empirik penelitian terdahulu terhadap rasio-rasio tersebut, sehingga penulis tertarik untuk melakukan dengan judul **“Pengaruh Keputusan Investasi, Leverage, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property and Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017?
2. Bagaimanakah pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017?
3. Bagaimanakah pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017?
4. Bagaimanakah pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah penelitian penulis diatas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017.
2. Untuk menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017.

3. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017.
4. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017.

1.4 Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini beberapa manfaat yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang dapat memberikan informasi yang bersifat teoritis dan empiris bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lebih lanjut tentang variabel-variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, sebagai acuan dan pedoman bagi penelitian dimasa mendatang.
- b) Bagi penulis, hasil dari penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang ilmu ekonomi dan bisnis serta dapat diterapkan kedalam masalah sesungguhnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a) Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu menganalisis faktor-faktor yang menjadi pengaruh terhadap nilai perusahaan dan dapat dijadikan masukan bagi perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan.

b) Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan dan digunakan untuk pandangan dalam menilai kinerja suatu perusahaan itu berjalan dengan baik atau tidak.