

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal merupakan kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Pasar modal menyediakan berbagai alternatif bagi para investor selain alternatif investasi lainnya, seperti menabung di bank, membeli emas, asuransi, tanah dan bangunan, dan sebagainya. Pasar modal bertindak sebagai penghubung antara investor dengan perusahaan maupun institusi pemerintah melalui perdagangan instrument melalui jangka panjang seperti obligasi, saham, dan lainnya. Berlangsungnya fungsi pasar modal (Bruce Llyd, 1976) adalah meningkatkan dan menghubungkan aliran dana jangka panjang dengan kriteria pasarnya secara efisien yang akan menunjang pertumbuhan rill ekonomi secara keseluruhan.

Banyak perusahaan yang terdaftar pada bursa efek Indonesia, sub sektor property dan *real estate* merupakan salah satu diantara beberapa sub sektor saham yang ada di BEI. Perusahaan yang bergerak dalam sektor property dan *real estate* saat ini berkembang dengan pesat. Kemajuan dan perkembangan bisnis ini menjadi daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi pada perusahaan sektor property dan *real estate*. Perusahaan property dan *real estate* memiliki prospek yang baik di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran. Selain itu banyak lagi faktor yang mendukung baiknya investasi di sektor property dan *real estate*. Hal ini dibuktikan Pada

tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) dan, jelas, harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu (pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013) (<http://www.indonesia-investments.com>). Dengan meningkatnya harga saham, maka nilai perusahaan akan semakin baik, sehingga menjadi daya tarik bagi investor yang ingin berinvestasi di perusahaan property dan *real estate*.

Nilai perusahaan adalah suatu keadaan perusahaan yang digambarkan melalui harga saham perusahaan tersebut. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi, harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat saham diperdagangkan di pasar. Terdapat tiga jenis penilaian yang berhubungan dengan saham, yaitu nilai buku (*book value*), nilai pasar (*market value*), dan nilai intrinsic (*intrinsic value*). Salah satu pendekatan saham dalam menentukan nilai intrinsic saham adalah *price book value* (PBV) (Robert, 1997). Sudut pandang investor tentang nilai perusahaan sangat berpengaruh dalam keputusan investasi yang akan dilakukan, dengan meningkatnya nilai perusahaan maka investor akan tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut, karena nilai perusahaan yang tinggi akan meningkatkan kesejahteraan investor.

Faktor - faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan menurut hasil penelitian beberapa peneliti diantaranya adalah profitabilitas, struktur modal, pertumbuhan perusahaan (*Growth*), ukuran perusahaan (*Size*), keputusan investasi.

Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena profitabilitas tercermin pada harga saham dan ditunjukkan dalam kinerja keuangan pada

bagaimana perusahaan menggunakan aset yang dimilikinya untuk memperoleh laba maksimal (Dewa Kadek Oka Kusuma Jaya, 2011). Perusahaan memproduksi barang bertujuan untuk menghasilkan laba, perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi, dapat membayar kewajiban jangka pendek maupun jangka panjangnya, selain itu laba yang dihasilkan bisa dibagikan kepada para pemegang saham dalam bentuk deviden. Profitabilitas yang tinggi akan menunjukkan prospek perusahaan yang bagus, sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Carningsih (2008) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan (*Growth*) berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena perusahaan – perusahaan yang mempunyai kinerja keuangan yang secara konsisten terus membaik akan mengalami pertumbuhan yang tinggi dimasa mendatang dan perusahaan akan lebih memilih menggunakan saham untuk mendanai operasional perusahaan (Kusuma Jaya, 2011). Sudut pandang investor, perusahaan yang tumbuh merupakan tanda bahwa perusahaan memiliki prospek yang menguntungkan. Perusahaan yang besar lebih diminati oleh investor dibandingkan dengan perusahaan yang kecil, perusahaan yang tumbuh dengan cepat juga akan menikmati keuntungan dan citra positif yang diperoleh dari publik. Pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Nia Rositawati Fau, 2015).

Keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena perusahaan yang melakukan investasi bertujuan untuk jangka panjang dan menghasilkan keuntungan dari hasil investasi tersebut (Lihan dan Bandi, 2010). Keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena mempunyai resiko jangka panjang yang dapat merugikan perusahaan. Dengan berinvestasi perusahaan dapat menambah aset perusahaan, dengan begitu investor akan semakin tertarik untuk menanamkan modal pada perusahaan tersebut karena nilai perusahaan yang baik yang dicerminkan oleh aset yang dimiliki oleh

perusahaan. Suhaila Hilal (2013) menunjukkan keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan masih banyak yang belum menunjukkan kekonsistenan dan mengacu pada penelitian tersebut maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan variabel independen profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, keputusan investasi, dan menyajikannya dalam skripsi dengan judul : **“ANALISIS PENGARUH PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

1.2 Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan?
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan?
3. Bagaimana pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan?
4. Bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

1.3.1 Ruang Lingkup Subjek

Subjek dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan keputusan investasi.

1.3.2 Ruang Lingkup Objek

Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

1.3.3 Ruang Lingkup Tempat

Ruang lingkup tempat penelitian ini adalah perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

1.3.4 Ruang Lingkup Waktu

Ruang lingkup waktu penelitian ini dilakukan pada bulan Maret 2016 sampai bulan Februari 2017.

1.3.5 Ruang Lingkup Ilmu Penelitian

Ruang lingkup ilmu penelitian dalam penelitian ini Nilai perusahaan, Profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan keputusan investasi.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengukur pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
2. Untuk mengukur pengaruh Pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
3. Untuk mengukur pengaruh Keputusan Investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
4. Untuk mengukur pengaruh Profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan keputusan investasi terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar pada bursa efek Indonesia.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan wawasan peneliti dalam bidang manajemen keuangan khususnya tentang nilai perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan keputusan investasi.

1.5.2 Bagi Perusahaan

Sebagai sumbangan pemikiran melalui analisis nilai perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan keputusan investasi untuk perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

1.5.3 Bagi Institusi IBI DARMAJAYA

Menambah referensi perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis IBI DARMAJAYA.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini secara garis besar dibagi menjadi lima bab, yang terdiri dari :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, perumusan masalah yang diangkat oleh peneliti, ruang lingkup penelitian, tujuan

penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tentang “Analisis pengaruh profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar pada bursa efek Indonesia”.

Bab II : Landasan Teori

Bab ini menguraikan mengenai nilai perusahaan, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, keputusan investasi, dan kerangka pikir, serta hipotesis.

Bab III : Metode Penelitian

Bab ini berisikan tentang jenis dari penelitian, populasi dan sampel, variabel penelitian, operasional variabel, teknik

pengumpulan data, dan analisis yang digunakan dalam pengujian hipotesis.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang hasil dan pembahasan mengenai “Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, dan keputusan investasi terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar pada bursa efek Indonesia”.

Bab V : Simpulan dan Saran

Berisi simpulan dan saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak yang bersangkutan dan bagi pembaca pada umumnya.