

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian global saat ini secara tidak langsung berdampak bagi perekonomian di Indonesia. Globalisasi dalam bidang ekonomi memberikan kesempatan kepada setiap perusahaan untuk masuk ke lingkungan bisnis yang lebih luas. Indonesia sebagai bagian kawasan regional Asia Tenggara mempunyai tantangan dalam menghadapi suatu pasar bebas kawasan Asia Tenggara yang disebut dengan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). Berlakunya MEA membuat perusahaan-perusahaan di Indonesia dituntut untuk menghadapi suatu tantangan merebut peluang pasar dalam lingkungan bisnis yang semakin kompetitif, sehingga menciptakan persaingan yang ketat antar perusahaan baik dalam negeri maupun luar negeri. Persaingan membuat setiap perusahaan termotivasi untuk meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan dapat tercapai. Dapat dikatakan bahwa salah satu tujuan perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan (Sudana, 2011:7). Nilai perusahaan dikatakan sebagai kondisi tertentu yang telah dicapai perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melewati proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak berdirinya perusahaan sampai sekarang. Peningkatan nilai perusahaan merupakan sebuah prestasi, yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya, karena dengan adanya peningkatan nilai perusahaan otomatis kesejahteraan pemilik juga meningkat. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang berkaitan dengan harga sahamnya, adanya harga

saham yang tinggi itu artinya nilai perusahaan juga tinggi, selain itu untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat bahwa tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini tetapi juga dilihat pada prospek perusahaan dalam menghasilkan laba di masa mendatang. Perusahaan yang berorientasi pada laba dapat meningkatkan nilai perusahaan sehingga mampu menyejahterakan pemilik perusahaan atau pemegang saham, bisa dikatakan bahwa semakin tinggi nilai perusahaan maka kemakmuran pemegang saham akan semakin meningkat.

Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* dipilih sebagai objek penelitian alasannya karena pada tahun 2016 bisnis sektor properti mengalami kebangkitan. Dengan adanya peningkatan penjualan properti di sejumlah wilayah di Indonesia dianggap sebagai titik kebangkitan bisnis sektor properti, karena pada tahun sebelumnya bisnis properti dinilai melemah dikarenakan pertumbuhan ekonomi pada tahun 2015 berada dibawah perkiraan serta pergerakan mata uang rupiah dan beberapa mata uang di negara lainnya melemah terhadap *dollar* AS secara signifikan, berdasarkan berita yang dikutip dari www.bisnis.com pada Rabu, 3 Februari 2016 dalam (I Nyoman Agus S dan I Ketut Mustanda, 2017).

Setelah tahun penuh tantangan tersebut berlalu, optimisme kebangkitan pada tahun 2016 sangat besar karena didukung dengan munculnya kebijakan-kebijakan yang dinilai telah meningkatkan kekuatan bisnis sektor properti. Beberapa kebijakan yang telah dikeluarkan pemerintah tahun 2016 dinilai menghasilkan peraturan yang pro pasar, antara lain munculnya instrumen Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) atau bisa disebut *Real Estate Investment Trust* yang dianggap akan membawa angin segar bagi bisnis properti karena menjadi salah

satu instrumen di beberapa negara yang semakin diperhitungkan terkait sumber dana murah. Selain itu DIRE merupakan wadah yang berfungsi menampung dana masyarakat yang selanjutnya akan ditanamkan dalam wujud aset yang berkaitan dengan *real estate*.

Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan penunjang pertumbuhan pada sektor riil yang juga menjadi salah satu indikator bangkitnya kondisi makro ekonomi suatu negara. Indonesia yang termasuk negara berkembang, pembangunan properti yang meningkat merupakan sinyal mulai adanya perbaikan ekonomi secara signifikan. Bisa dikatakan bahwa bisnis sektor *property* dan *real estate* dianggap menjadi penunjang pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari semakin maraknya pembangunan rumah hunian atau perumahan, apartemen, perkantoran, dan proyek-proyek lainnya. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang menjanjikan untuk berkembang di Indonesia karena melihat dari potensi jumlah penduduk yang besar dengan rasio kepemilikan rumah yang bisa dibilang cukup rendah.

Pertumbuhan perusahaan dimasukkan dalam penelitian ini sebagai salah satu faktor yang dapat memengaruhi nilai perusahaan. Informasi tentang pertumbuhan suatu perusahaan sangat dibutuhkan oleh investor karena berhubungan dengan harga saham, semakin baik pertumbuhan perusahaannya maka semakin tinggi pula harga sahamnya karena semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba, maka semakin besar tingkat pengembalian atas investasi yang diharapkan oleh para investor. Perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil positif dalam pemantapan posisi di era

persaingan, menikmati penjualan yang terus meningkat secara signifikan dengan diiringi adanya peningkatan pangsa pasar. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dani Gustian (2017) mengungkapkan bahwa pertumbuhan perusahaan mempunyai pengaruh yang signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan yang berarti semakin cepat pertumbuhan perusahaan akan mengakibatkan nilai perusahaan yang semakin tinggi pula, tetapi pada penelitian yang dilakukan oleh I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda (2017) menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan tetapi memiliki arah yang negatif terhadap nilai perusahaan, yang berarti bahwa semakin cepat pertumbuhan perusahaan akan mengakibatkan menurunnya nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan juga dianggap sebagai faktor yang mampu memengaruhi nilai perusahaan. Menurut Dewi dan Wirajaya (2013) “Ukuran perusahaan adalah peningkatan dari kenyataan bahwa perusahaan besar akan memiliki kapitalisasi pasar yang besar, nilai buku yang besar, dan laba yang tinggi”. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Umumnya perusahaan yang berukuran besar cenderung lebih mudah untuk mendapat kepercayaan dari pihak kreditur untuk mendapatkan sumber pendanaan sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan (Pramana dan Mustanda, 2016). Ukuran perusahaan yang besar juga menunjukkan perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan mengalami peningkatan. Berdasarkan hasil dari penelitian terdahulu yang

dilakukan oleh Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari (2016) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, namun pada penelitian Amalia Dewi R, Topowijono, dan Sri Sulasmiyati (2015) mengungkapkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan dengan arah hubungan positif terhadap nilai perusahaan. Tidak berpengaruh signifikan mempunyai makna bahwa ukuran perusahaan tidak menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan investor dalam berinvestasi, sedangkan arah hubungan positif mempunyai makna bahwa meningkatnya ukuran perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan.

Keputusan investasi merupakan faktor yang sangat penting bagi keberlangsungan perusahaan terutama dalam bidang keuangan perusahaan, dimana jika semakin tinggi keputusan investasi yang ditetapkan oleh perusahaan maka semakin tinggi pula kesempatan yang dimiliki perusahaan untuk mendapatkan *return* atau tingkat pengembalian yang besar. Karena perusahaan yang memiliki keputusan investasi tinggi dapat memengaruhi pemahaman investor terhadap perusahaan, sehingga meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan. Dengan demikian, semakin tinggi minat investor dalam berinvestasi pada perusahaan maka keputusan investasi tersebut akan berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan. Wijaya dan Panji (2015) menyatakan bahwa harga saham yang tinggi akan berbanding lurus dengan nilai perusahaan yang tinggi pula. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat rasa percaya seorang investor terhadap perusahaan akan meningkat. Menurut Hidayat (2010) keputusan investasi merupakan nilai perusahaan yang besarnya tergantung pada

pengeluaran-pengeluaran yang telah ditetapkan oleh manajemen perusahaan di masa yang akan datang, dalam hal ini merupakan pilihan-pilihan investasi yang diharapkan akan menghasilkan keuntungan yang lebih besar. Prasetyo (2011) menyatakan jika perusahaan mampu menciptakan keputusan investasi yang tepat maka aset perusahaan akan menghasilkan kinerja yang optimal sehingga memberikan sinyal positif bagi investor yang nantinya akan meningkatkan harga saham dan menaikkan nilai perusahaan. Melakukan kegiatan investasi merupakan keputusan tersulit bagi manajemen perusahaan karena akan memengaruhi nilai perusahaan (Vranakis dan Prodmoros, 2012). Tujuan dilakukannya keputusan investasi yaitu agar mendapat laba yang besar dengan risiko yang minimum agar dapat mengoptimalkan nilai perusahaan. Keputusan investasi yang tepat dapat memengaruhi nilai perusahaan dengan ditunjukkan adanya sejumlah investasi yang mendapat surplus. Surplus yang diperoleh perusahaan akan memberikan kontribusi terhadap *cash inflow*, yang kemudian diakumulasikan sebagai profit perusahaan. Begitu juga sebaliknya, jika keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dapat diartikan bahwa perusahaan telah memiliki defisit atas sejumlah investasi yang menyebabkan berkurangnya ekuitas sehingga menurunkan nilai perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian terdahulu dari Debbie Christine (2016) menunjukkan bahwa variabel keputusan investasi memiliki pengaruh signifikan dan positif terhadap peningkatan nilai perusahaan, namun penelitian dari Dani Gustian (2017) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan dan perbedaan penelitian diatas, maka penelitian ini mengambil judul **“PENGARUH PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, UKURAN PERUSAHAAN, DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2014-2016”**.

1.2 Ruang Lingkup Penelitian

- 1.2.1 Obyek penelitian ini pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014 – 2016.
- 1.2.2 Variabel pada penelitian ini ada 3 yaitu pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, dan keputusan investasi.
- 1.2.3 Jangka waktu penelitian kurang lebih 4 bulan.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang diajukan untuk penelitian ini sebagai berikut :

- a. Pertumbuhan Perusahaan, di dalam perusahaan semakin tinggi kemampuan perusahaan tersebut untuk memperoleh laba, maka semakin besar pula tingkat pengembalian atas investasi yang diharapkan bagi para investor. Oleh karena itu perusahaan yang memiliki pertumbuhan tinggi akan diminati sahamnya oleh para investor.

- b. Ukuran Perusahaan, dalam suatu perusahaan semakin besar ukurannya maka akan semakin dikenal oleh masyarakat. Dengan demikian masyarakat akan lebih mudah mendapat informasi tentang perusahaan tersebut sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan.
- c. Keputusan Investasi, apabila perusahaan mampu menciptakan suatu keputusan investasi yang tepat maka berdampak pada aset perusahaan yang akan menghasilkan kinerja optimal bagi perusahaan. Dengan demikian akan memberikan sinyal positif bagi investor yang nantinya akan meningkatkan harga saham dan menaikkan nilai perusahaan.

Sehubungan dengan permasalahan di atas, maka muncul pertanyaan penelitian sebagai berikut :

- 1.3.1 Apakah Pertumbuhan Perusahaan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2016 ?
- 1.3.2 Apakah Ukuran Perusahaan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2016 ?
- 1.3.3 Apakah Keputusan Investasi secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2016 ?
- 1.3.4 Apakah Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Keputusan Investasi secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai

Perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2016 ?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.4.1 Menganalisis pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016.
- 1.4.2 Menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016.
- 1.4.3 Menganalisis pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016.
- 1.4.4 Menganalisis pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Keputusan Investasi secara bersama-sama terhadap Nilai Perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2016.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi antara lain untuk :

- 1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan menambah khasanah teoritik dalam bidang ilmu pendidikan khususnya pada bidang manajemen, serta

diharapkan dapat memperkuat penelitian yang telah dilakukan sebelumnya berkenaan dengan faktor-faktor yang dapat berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

2) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan bagi perusahaan sektor *property* dan *real estate* dalam mempertimbangkan faktor Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Keputusan Investasi yang dapat berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

