

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor usaha yang sangat menjanjikan di Indonesia dan menjadi salah satu penggerak utama kegiatan ekonomi negara (Rosalia, Utami, & Pratiwi 2022). Selain itu, industri properti dan real estate merupakan sektor yang pertama memberikan kontribusi bagi perkembangan ekonomi suatu negara (Santoso 2005) (Sari and Gunawan 2023).

Persaingan di dunia bisnis membuat perusahaan menghadapi situasi yang rumit. Dengan kondisi tersebut perusahaan harus dapat bertahan dengan cara mencari modal, menyusun strategi baru, ide-ide untuk perusahaan ke depan dan menciptakan pandangan baik dari konsumen terhadap perusahaan. Hal itu di karenakan Perusahaan yang memiliki kinerja yang baik adalah yang disukai investor. Investor lebih mudah menemukan informasi tentang kinerja bisnis mereka dengan melihat laporan keuangan mereka. Laporan keuangan adalah dokumen penting yang harus dimiliki oleh setiap bisnis (Karimah 2023)

Setiap bisnis diharapkan dapat membuat laporan keuangan untuk menunjukkan bahwa manajemennya bertanggung jawab terhadap orang-orang di dalam dan di luar perusahaan. Laporan keuangan yang baik juga diharapkan dapat meningkatkan dan memperbaiki nilai perusahaan di mata investor tentang pasar modal (Karimah 2023). Tujuan utama perusahaan adalah mengoptimalkan aset yang dimiliki agar mampu meningkatkan nilai perusahaan melalui keuntungan yang

dihasilkan (Hasan and Meidiyustiani 2023). Memaksimalkan kekayaan pemegang saham dapat diwujudkan dengan meningkatkan nilai perusahaan (Fitri, Erlina and Situmeang 2023)

Nilai perusahaan merupakan gambaran bagaimana suatu bisnis beroperasi yang dapat memengaruhi penilaian investor terhadap bisnis tertentu (Sari and Sedana 2020). Salah satu indikator yang digunakan oleh investor untuk menentukan tingkat keberhasilan suatu perusahaan adalah valuasinya, yang sering dikaitkan dengan harga saham karena harga saham yang lebih tinggi menunjukkan valuasi perusahaan yang lebih tinggi. Karena itu, setiap bisnis pasti ingin menaikkan harga sahamnya untuk menandakan kemakmuran atau kekayaan pemiliknya (Ningrum 2021). Berikut data harga saham dari beberapa perusahaan Sektor Properti dan Real Estate tahun 2019-2023 pada bursa efek Indonesia yang tidak stabil dan melemah :

Tabel 1.1

Harga Saham perusahaan Sektor Properti dan Real Estate

KODE	Harga Saham Tahun				
	2019	2020	2021	2022	2023
DMAS	296	246	191	159	163
DUTI	5000	3800	3390	4140	4620
ELTY	50	50	50	50	50
EMDE	224	192	166	122	117
FMII	470	380	380	256	320
GMTD	16000	17950	16725	14500	23875

Sumber : Data BEI diolah peneliti (2024)

Dari data diatas dapat dilihat bahwa ada beberapa perusahaan sektor Properti dan Real Estate mengalami penurunan harga saham terus menurun dari tahun 2019-2023. Salah satunya yaitu PT. EMDE, dimana pada tahun 2019 harga sahamnya sebesar Rp 224 dan terus mengalami penurunan hingga tahun 2023 dengan harga

saham Rp 117. Hal ini berbeda dengan PT. ELTY yang harga sahamnya stay di harga 50 tidak mengalami kenaikan ataupun penurunan harga saham. Hal ini juga didukung oleh data pertumbuhan perusahaan di sektor real estate dan properti yang mengalami kemunduran setiap tahunnya.

Tabel 1.2

Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate

KODE	Nilai Perusahaan (PBV)				
	2019	2020	2021	2022	2023
DMAS	2,196307	2,144829	1,72034	1,338685	1,336015
DUTI	0,873402	0,680527	0,572139	0,700973	0,745754
ELTY	0,247004	0,25796	0,267083	0,300489	0,354919
EMDE	0,97173	1,172949	0,328092	0,251314	0,288631
FMII	2,038146	1,653884	1,626526	1,068371	3,059826
GMTD	2,353927	3,115894	3,048476	2,599234	3,481653

Sumber : Data BEI diolah peneliti (2024)

Tabel diatas menunjukkan nilai *Price Book Value* (PBV) dari perusahaan-perusahaan sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023 yang tidak stabil, dimana ada beberapa perusahaan yang nilai PBV nya dibawah 1. Dari tabel diatas, dapat dilihat juga bahwa *Price Book Value* (PBV) PT. ELTY pada tahun 2019-2023 mengalami peningkatan dari 0,247004 menjadi 0,354919. Berbeda dengan PT. DMAS yang mengalami penurunan dari 2,196307 menjadi 1,336015. Menurut Hasan and Meidiyustiani (2023) perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang baik umumnya memiliki nilai *Price To Book Value* (PBV) di atas 1 (satu), yang menggambarkan keadaan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya.

Penurunan harga saham mengakibatkan penurunan nilai perusahaan, yang harus segera ditangani untuk memastikan kepercayaan investor dan calon investor tidak memburuk dan beralih ke perusahaan lain dengan prospek yang lebih baik untuk masa depan, sehingga peluang untuk menarik investor baru tidak berkurang (Anisa et al 2021). Karena setiap keputusan keuangan yang dibuat dapat mempengaruhi keputusan manajemen keuangan lainnya dan akan berdampak pada nilai perusahaan, tujuan perusahaan akan dapat tercapai dengan penerapan fungsi manajemen keuangan yang tepat (Sari and Sedana 2020).

Analisis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sangat diperlukan agar investor dapat membuat keputusan secara tepat menggunakan variabel-variabel yang terdapat dalam laporan keuangan yang tersedia di Bursa Efek Indonesia. Penelitian Suryanto (2022) memaparkan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu kebijakan dividen, peluang investasi, *leverage* (kebijakan pendanaan), kepemilikan manajerial, profitabilitas, ukuran perusahaan dan *earnings per share*

Hasan and Meidiyustiani (2023) menunjukkan bahwa faktor keuangan dan faktor yang menghasilkan laba yang mendukung investasi dan keputusan pendanaan merupakan salah satu faktor yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Menurut penelitian ini, keputusan investasi merupakan faktor utama yang mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut teori sinyal, keputusan investasi yang bijak dapat memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan bisnis dari waktu ke waktu. Hal ini akan memungkinkan harga saham perusahaan meningkat dalam kaitannya dengan ukuran sebenarnya (Kurniawan dan Mawardi 2017).

Keputusan yang diambil terkait investasi harus dipertimbangkan karena mempunyai risiko yang tinggi karena jangka waktunya yang panjang. Perusahaan dapat kehilangan uang jika membuat keputusan investasi yang salah dan penurunan nilai asset. Properti yang tidak menguntungkan atau gagal berkembang bisa menyebabkan penurunan nilai aset perusahaan. jika nilai properti perusahaan menurun tajam, hal ini akan mengurangi total aset yang dimiliki perusahaan, yang pada gilirannya akan mempengaruhi posisi keuangan perusahaan dan berdampak terhadap nilai perusahaan (Hasan and Meidiyustiani 2023). Nilai aset yang meningkat keuntungan bersih dari investasi akan meningkat, hal ini akan mempengaruhi nilai perusahaan yang juga meningkat. Jika nilainya turun, perusahaan dapat memutuskan untuk tidak berinvestasi dan hanya akan kehilangan apa yang telah dikeluarkan untuk memperoleh peluang investasi (Septiani, Martono, and Karlina 2020).

Penelitian yang dilakukan Kurniawan (2020) menyatakan bahwa keputusan investasi memiliki dampak positif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Setiani dan Asnawa (2023), Oktavia & Nugraha (2020), dan Santoso (2017). Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Sari and Gunawan (2023) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil ini sejalan dengan Banyu dan Suzan (2022) dan Amanda and Brahmayanti n.d bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

Keputusan mengenai pendanaan atau struktur modal merupakan aspek yang sangat krusial bagi perusahaan, karena kualitas struktur modal secara langsung mempengaruhi posisi keuangan yang pada gilirannya akan berdampak pada nilai

perusahaan (Hasan and Meidiyustiani 2023). Ada beberapa masalah yang sering dihadapi manajer perusahaan sektor Properti dan Real Estate dalam mengambil keputusan pendanaan, meliputi : evaluasi proyek, biaya modal (memilih pendanaan yang tepat antara utang vs ekuitas), fluktuasi ekonomi, ketersediaan dana dan lainnya. Perusahaan yang meningkatkan proporsi utangnya akan memiliki lebih banyak data operasional yang tersedia. Jika utang ini ditangani dengan baik maka dapat meningkatkan laba perusahaan sehingga produktivitas usaha menjadi optimal dan berpotensi mendongkrak harga saham. Dengan demikian, semakin positif dampaknya terhadap peningkatan nilai perusahaan, maka semakin baik pula keputusan pendanaan yang diambil perusahaan (Komala, Endiana, & Kumalasari, 2021).

Penelitian Komala & Endiana (2021), Setiani dan Asnawa (2023) dan Sari and Gunawan (2023) menyatakan bahwa keputusan pendanaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini bertentangan dengan hasil penelitian Pristina & Khairunnisa (2019) yang menunjukkan bahwa hasil penelitian tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian Iqbal dan Nastiti (2022).

Profitabilitas merupakan faktor lain yang memengaruhi nilai perusahaan karena tingkat profitabilitas yang tinggi akan memberikan informasi positif kepada pasar tentang operasi perusahaan. Nilai perusahaan dipengaruhi oleh profitabilitas, yaitu kemampuan bisnis untuk menghasilkan laba melalui aset dan penjualan (Suryanto 2022). Menurut Harahap (2015), profitabilitas adalah kemampuan suatu usaha untuk menghasilkan pendapatan dari berbagai sumber dan aktivitas, seperti

aktivitas penjualan, aktivitas kas dan modal, jumlah karyawan dan cabang, serta aktivitas lainnya (Sulastri, Santoso, dan Tara 2023)

Tabel 1.3

Keuntungan Laba/Rugi Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate

KODE	Keuntungan Laba/Rugi Perusahaan				
	2019	2020	2021	2022	2023
DMAS	1.335.420.919.293	1.348.575.384.650	714.858.418.799	1.218.496.386.998	1.210.892.246.433
DUTI	1.289.962.965.315	1.289.962.965.315	730.113.120.884	846.697.244.502	1.285.261.384.857
ELTY	- 818.853.614.060	- 326.358.000.000	- 273.529.000.000	- 789.619.000.000	- 1.122.557.000.000
EMDE	- 34.638.520.599	- 56.617.681.066	1.034.201.610.092	- 68.275.169.424	- 271.564.578.143
FMII	2.718.797.575	1.481.751.003	8.562.317.113	17.294.000.000	17.363.000.000
GMTD	- 70.115.543.611	- 27.376.369.761	- 105.950.046.766	8.998.249.188	129.014.313.359

Sumber : Data BEI diolah peneliti (2024)

Tabel diatas menunjukkan tingkat keuntungan laba yang diperoleh perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2019-2023. Dari tabel berikut dapat kita lihat bahwa ada perusahaan yang memperoleh keuntungan, ada juga yang mengalami kerugian setiap tahunnya. Salah satunya yaitu PT. ELTY dimana pada 2019 tingkat kerugian yg diperoleh sebesar Rp -818.853.614.060 dan terus meningkat hingga tahun 2023, dimana tingkat kerugian yang diperoleh sebesar Rp -1.122.557.000.000. Perusahaan yang keuntungan labanya rendah akan memberikan/mencerminkan sinyal negatif kepada pasar tentang nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan profitabilitas yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan, sebab bisnis yang memiliki profitabilitas tinggi akan lebih efisien dalam mengelola modalitas yang dimilikinya, seperti saham yang telah diinvestasikan oleh investor saham.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Rahayu, Suhadak, dan Syaifi (2020), Kresna dan Suzan (2022), serta Setiani dan Asnawa (2023), profitabilitas

memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa profitabilitas merupakan komponen kunci dalam menentukan nilai suatu bisnis dan memastikan keadaan ekonomi yang sehat. Namun, hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian Thaib & Dewantoro (2017) yang menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan temuan penelitian yang dilakukan oleh Bagaskara (2021), Yuliana (2019), dan Wijoyo (2018).

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian yang dilakukan Fitri, Erlina dan Situmeang (2023) yang berjudul “*Effect Of Profitability , Liquidity, Free Cash Flow, And Company Size To Company Value With Structure Capitalas Intervening Variables On Mining Companies Listed Instock Exchange Indonesia*” adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu dengan menambahkan variabel kebijakan atau keputusan keuangan perusahaan (*Financial policy*) yang mencakup keputusan investasi dan keputusan pendanaan beserta objek/lokasi dan tahun data penelitian yang di gunakan.

Berdasarkan research gap dan fenomena diatas peneliti tertarik melakukan penelitian dengan mengangkat “**Pengaruh Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Sektor Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia)**”

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap terhadap nilai perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Dapat digunakan sebagai bahan referensi khususnya untuk pengkajian topik-topik yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan kontribusi yang memperkaya literatur akademis dan memberikan pemahaman pengembangan teoritis yang lebih dalam, terutama yang berkaitan dengan dinamika dari pengaruh berbagai faktor terhadap nilai suatu perusahaan serta struktur kebijakan keuangan perusahaan.

1.4.2 Manfaat Praktisi

- a. Bagi perusahaan properti, penelitian ini diharapkan dapat membantu manajemen perusahaan untuk menilai sejauh mana perusahaan dalam mencapai tujuan jangka panjang, baik dari sisi finansial maupun non-finansial. Dengan mengetahui nilai perusahaan, perusahaan dapat mengevaluasi apakah strategi atau keputusan yang diterapkan berhasil atau perlu disesuaikan.
- b. penelitian ini diharapkan juga dapat membantu perusahaan untuk menilai seberapa efektif asset yang dimiliki dapat digunakan untuk menghasilkan keuntungan. Dengan memahami faktor-faktor yang berpengaruh meningkatkan atau mengurangi nilai perusahaan, manajemen dapat mengoptimalkan penggunaan asset dan sumber daya yang ada.
- c. Memberikan informasi kepada pihak-pihak terkait yang memerlukan hasil penelitian ini.