

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan yang didirikan tentulah memiliki tujuan yang ingin dicapai, baik tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu untuk memperoleh keuntungan maksimal agar dapat mengoptimalkan laba perusahaan sedangkan tujuan jangka panjang perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham yang dapat mensejahterakan pemegang sahamnya (Sintyana dan Artini, 2019). Harga saham yang tinggi menjadikan nilai perusahaan juga tinggi yang dapat meningkatkan kepercayaan pasar terhadap kinerja perusahaan dan prospek perusahaan di masa mendatang (Wahyuni dan Purwaningsih, 2021). Harga saham perusahaan tercipta dari proses penawaran dan permintaan saham di pasar modal. Maka dapat disimpulkan bahwa harga saham mampu menjadi indikator dari nilai perusahaan (Pratiwi dan Amanah, 2017).

Nilai perusahaan merupakan cerminan suatu perusahaan, dimana ada penilaian khusus dari calon investor terhadap baik buruknya kinerja keuangan suatu perusahaan yang akan mempengaruhi nilai perusahaan (Anggrahini dkk, 2018). Nilai perusahaan juga gambaran dari tingkatan kemakmuran yang diperoleh investor. Semakin tinggi nilai perusahaan semakin tinggi pula kemakmuran pemegang saham (Oktavia dan Fitria, 2019). Kemakmuran

pemegang saham erat kaitannya dengan return yang akan diperoleh oleh pemegang saham. Maka dari itu nilai perusahaan yang memiliki return tinggi membuat investor tertarik dalam berinvestasi. Kekayaan pemegang saham dapat di presentasikan oleh harga pasar yang merupakan gambaran dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset perusahaan (Mayogi dan Fidiana, 2016).

Nilai perusahaan menggambarkan terdapatnya keuntungan pada perusahaan melalui jumlah aset, hutang serta modal yang dimiliki perusahaan. Nilai perusahaan juga sering dikaitkan dengan harga saham yang diperdagangkan di pasar saham, sehingga harga saham yang bernilai tinggi mempunyai hubungan positif dengan nilai perusahaan (Asmanto dan Andayani, 2020). Dimana harga saham yang tinggi membuat nilai suatu perusahaan juga tinggi. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula keuntungan yang diperoleh oleh investor (Hermuningsih, 2013). Permintaan saham yang meningkat sangat diminati oleh investor karena akan berpengaruh positif pada nilai perusahaan yang tentunya akan meningkat juga. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya dan yakin, tidak hanya pada kinerja perusahaan, tetapi pasar juga akan percaya pada prospek perusahaan di masa mendatang (Nur, 2018).

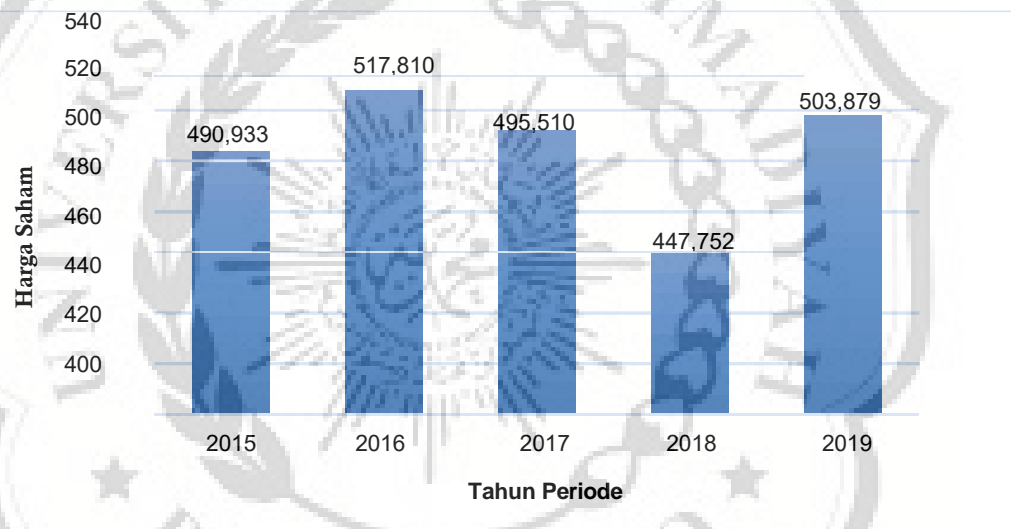
Banyak perusahaan dengan berbagai macam sektor yang ada di pasar modal Indonesia, salah satunya yaitu perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang di indeks harga saham dikenal dengan istilah IDXPROPERT.

Perkembangan sektor *property* dan *real estate* yang mengalami penurunan dan kenaikan harga saham di Bursa Efek Indonesia masih menjadi permasalahan menarik untuk diteliti. Pergerakan indeks harga saham sektor *property* dan *real estate* dapat dilihat di Bursa Efek Indonesia.

Gambar 1.1

Pergerakan Indeks Harga Saham Subsektor *Property* dan *Real Estate*

Periode 2015- 2019



Sumber : www.idx.co.id

Berdasarkan gambar 1.1 dapat diketahui indeks saham sektor *property* dan *real estate* mengalami naik dan turun (fluktuasi). Pada tahun 2015 indeks saham menunjukkan sebesar 490,933, tahun 2016 indeks saham menunjukkan peningkatan, tahun 2017 mengalami kenaikan tetapi belum maksimal karena kenaikannya masih belum mencapai kembali pada titik kenaikan harga saham pada tahun 2016. Pada tahun 2018 sektor ini mengalami penurunan indeks

saham yang membuat rendahnya pertumbuhan sektor *property* dan *real estate*. Pada tahun 2019 indeks mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan bahwa sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Pergerakan indeks saham tergantung dari kekuatan penawaran dan permintaan. Jika permintaan meningkat maka harga akan naik sebaliknya jika harga penawaran tinggi maka harga akan turun. Hal tersebut dapat mempengaruhi pertumbuhan dan kinerja suatu perusahaan. Kinerja perusahaan yang semakin baik maka akan meningkatkan nilai perusahaan dan investor semakin tertarik menanamkan sahamnya di perusahaan tersebut.

Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya *leverage*, *growth opportunity*, *intellectual capital* dan keputusan investasi. *Leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai oleh utang (Sari dan Handayani, 2016). Perusahaan dengan tingkat *leverage* yang tinggi rentan terhadap kondisi *financial distress*. Menurut Sari dan Handayani (2016) *financial distress* adalah keadaan dimana perusahaan mengalami kesulitan keuangan dan terancam akan mengalami kebangkrutan karena penggunaan utang yang berlebihan sehingga tidak bisa melaksanakan kewajiban-kewajibannya. Kerugian yang timbul tidak hanya ditanggung oleh perusahaan tetapi juga di tanggung oleh para pemegang saham dan investor. Kerugian tersebut dapat berupa pengurangan dividen atau kebangkrutan perusahaan akibat tidak dapat membayar beban tetap (Lestari, 2019). Hal ini menyebabkan nilai perusahaan menjadi menurun

karena dianggap mengurangi kemakmuran pemilik atau pemegang saham perusahaan (Rudangga dan Sudiarta, 2016). Sehingga semakin tinggi tingkat *leverage* suatu perusahaan akan semakin rendah nilai perusahaan (Nurwahyuni dkk, 2020).

Beberapa penelitian tentang *leverage* telah banyak dilakukan, diantaranya oleh Nurwahyuni dkk (2020), Sari dan Handayani (2016), Ernawati dan Widyawati (2015), dan Sari dkk (2016) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan karena semakin besar penggunaan hutang maka akan semakin menurunkan nilai perusahaan. Hal ini disebabkan ketika perusahaan memiliki hutang yang banyak menunjukkan pendanaan yang berasal dari hutang cukup tinggi yang dapat memberikan sinyal yang buruk bagi investor untuk menanamkan modalnya diperusahaan yang berdampak pada penurunan nilai perusahaan (Amalia dan Wahidahwati, 2021). Adapun Suwardika (2017), Putri (2021), Muzdalifah (2019), dan Chandra (2021) memperoleh hasil yang berbeda yaitu *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan oleh Amalia (2021) dan Triwaderi (2020) menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *growth opportunity*. *Growth opportunity* adalah peluang pertumbuhan suatu perusahaan di masa depan dan merupakan kesempatan perusahaan untuk melakukan investasi jangka panjang maupun jangka pendek pada hal-hal yang

dapat menguntungkan perusahaan (Setyawan dkk, 2016). Perusahaan yang memiliki pertumbuhan yang baik cenderung menghasilkan arus kas yang tinggi untuk periode yang akan datang, karena akan memberi sinyal baik atau kepercayaan bagi para investor bahwa perusahaan yang tumbuh mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang (Asmanto dan Andayani, 2020). Sehingga akan mampu meningkatkan harga saham perusahaan yang menjadi indikator nilai perusahaan meningkat.

Nurwahyuni dkk (2020), Sari dkk (2016), Oktavia dan Fitria (2019), Ananda dan Nugraha AP (2018) menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Shabrina dan Fidiana (2015), Suwardika dan Mustanda (2017), Salsabilla dan Rahmawati (2021), dan Tasik (2020) menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi dan Amanah (2017), Asmanto dan Andayani (2020) menunjukkan bahwa *growth opportunity* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor berikutnya yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *intellectual capital*. *Intellectual capital* merupakan kemampuan dan keterampilan berupa pengetahuan yang berguna bagi perusahaan sebagai suatu keunggulan kompetitif sehingga dapat meningkatkan daya saing perusahaan dan ketahanan perusahaan dipasar (Putri dan Miftah, 2021). *Intellectual capital* dapat menjadi sumber keunggulan kompetitif perusahaan

(Chandra dan Djajadikerta, 2017). Investor cenderung akan membayar lebih tinggi saham perusahaan yang memiliki sumber daya intelektual yang lebih tinggi daripada perusahaan lainnya yang memiliki sumber daya rendah (Chen dkk, 2005). Semakin tinggi harga saham berarti semakin tinggi pula nilai perusahaan. Maka dapat disimpulkan semakin tinggi kualitas sumber daya manusia didalam perusahaan maka dapat meningkatkan kinerja operasional perusahaan. Meningkatnya *intellectual capital* juga dapat meningkatkan daya saing perusahaan di pasar saham, apabila daya saing perusahaan meningkat maka dapat menguntungkan perusahaan sehingga nilai perusahaan juga dapat meningkat bagi para investor maupun publik.

Putri dan Miftah (2021), Chandra dan Djajadikerta (2017), Triwaderi dan Amanah (2020) menyatakan bahwa *intellectual capital* memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Anggraini dkk (2020) dan Wahyu (2017) menyatakan bahwa *intellectual capital* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan Wahyuni dan Purwaningsih (2021), Lestari dan Sapitri (2016), dan Sunarsih (2016) menunjukkan bahwa *intellectual capital* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu keputusan investasi. Keputusan investasi adalah keputusan yang diambil sebagai salah satu alternatif suatu perusahaan untuk mengeluarkan dananya diluar kegiatan operasional yang selanjutnya dapat memberikan keuntungan terhadap

perusahaan di masa mendatang (Suryandani, 2018). Adanya investasi menjadi kekuatan penggerak dari setiap sistem usaha karena investor memerlukan informasi untuk menilai saham dalam pengambilan keputusan (Isnaeni dkk, 2021). Keputusan investasi yang tepat bagi perusahaan adalah keputusan yang dapat memaksimalkan kemakmuran para pemegang saham (*shareholder*) dan dapat menaikkan harga saham perusahaan di pasar modal yang berarti menjadi sebuah cerminan atas nilai perusahaan tersebut. Semakin baik manajemen perusahaan dalam memutuskan kebijakan untuk menggunakan dana perusahaan yang ada pada sebuah aset akan dapat meningkatkan nilai perusahaan (Kurniawati dan Widyawati, 2020)

Hasil penelitian Nurwahyuni dkk (2020), Sari dkk (2016), Oktavia dan Fitria (2019), Ananda dan Nugraha AP (2018) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian Salama dkk (2019) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan hasil penelitian Manalu dkk (2021) dan Salama dkk (2019) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian Lestari dan Sapitri (2016) yang meneliti pengaruh *intellectual capital* terhadap nilai perusahaan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada penambahan variabel independen yaitu *leverage*, *growth opportunity*, dan keputusan investasi yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Sampel

penelitian sebelumnya dengan penelitian saat ini juga berbeda, penelitian sebelumnya menggunakan studi empiris dari perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), sedangkan penelitian saat ini menggunakan studi empiris dari perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perbedaan lain juga terletak pada periode penelitian, penelitian sebelumnya menggunakan periode 2010-2013, sedangkan penelitian saat ini menggunakan periode 2016-2020.

B. Rumusan Masalah

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

1. Apakah *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah *intellectual capital* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?

C. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya membahas pengaruh *leverage, growth opportunity, intellectual capital*, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan.
2. Penelitian ini hanya menggunakan perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2020.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang diajukan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
- b. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- c. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa *intellectual capital* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- d. Untuk memperoleh bukti empiris bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

2. Manfaat Penelitian

- a. Aspek Teoritis
 - 1) Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan salah satu bahan pemikiran yang dapat menambah pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi, informasi, dan wawasan teoritis khususnya tentang nilai perusahaan.
 - 2) Bagi peneliti, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan peneliti khususnya

mengenai *leverage*, *growth opportunity*, *intellectual capital*, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan.

3) Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta dapat menjadi referensi untuk nantinya dapat disempurnakan lagi. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan pembandingan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian sejenis ataupun penelitian yang lebih luas.

b. Aspek Praktis

- 1) Bagi Investor, penelitian ini dapat dijadikan acuan sebagai keputusan dalam berinvestasi ke suatu perusahaan tertentu terutama yang bergerak pada sektor *property dan real estate*.
- 2) Bagi Manajemen, penelitian ini dapat menjadi bahan untuk menambah motivasi dan evaluasi untuk mempertahankan keberlanjutan perusahaan.
- 3) Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan kebijakan untuk meningkatkan nilai perusahaan.