

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sektor infrastruktur menjadi salah satu dari berbagai sektor yang berpotensi besar dalam pertumbuhan perekonomian Indonesia. Saat ini, Indonesia sedang berupaya meningkatkan sektor infrastruktur. Hal ini telah ditunjukkan dalam pembangunan infrastruktur yang dapat menjadi pendukung pembangunan ekonomi Indonesia. Pembangunan tersebut selama empat tahun terakhir telah berkembang menjadi prioritas utama pemerintah. Terlihat dari alokasi komponen anggaran yang cukup besar pada APBN. Berdasarkan kajian Kementerian Keuangan, anggaran infrastruktur tahun 2021 merupakan yang tertinggi dibandingkan enam tahun sebelumnya. Dengan pertumbuhan 48,4% dari tahun 2020 yang hanya Rp 281,1 triliun, totalnya mencapai Rp 417,4 triliun. Anggaran tahun ini tumbuh sebesar 55,1% atau Rp 269,1 triliun dibandingkan tahun 2016. (Kementerian Keuangan, 2021).

Tentu saja, perusahaan yang berfokus pada industri *property*, *real estate*, dan *building construction* memiliki kecenderungan memperoleh keuntungan yang lebih dari proses pembangunan tersebut. Aktivitas ekonomi pada sektor ini secara konsisten mencitrakan peningkatan pesat dikarenakan mempunyai ketersediaan lahan yang signifikan dengan meningkatnya populasi penduduk serta meningkatnya kebutuhan tempat tinggal setiap tahunnya.

Dengan adanya tren kenaikan harga tanah dan bangunan, perkembangan

sektor *property, real estate, dan building construction* tentunya akan menarik minat investor. Potensi keuntungan tercipta melihat ketersediaan tanah selalu tetap, namun demikian permintaan akan tanah meningkat diiringi dengan pertumbuhan populasi dan meningkatnya kebutuhan akan rumah, tempat kerja, perusahaan ritel, dll. Baik di negara-negara industri maupun berkembang, perkembangannya menunjukkan signifikansi yang pesat. Namun sektor tersebut di Indonesia mengalami stagnasi pada tahun 2019 walaupun terdapat tren yang baik atas pembangunan infrastruktur.

Setiap perusahaan pada dasarnya jelas bertujuan memaksimalkan nilai melalui kekayaan pemilikinya, sebagai contoh dapat diinterpretasikan dari kenaikan harga saham. Nilai perusahaan adalah nilai pasar yang dapat memberi kekayaan terbesar bagi pemegang saham ketika harga sahamnya naik. Apabila pasar saham mempunyai harga yang tinggi, sehingga suatu perusahaan juga akan semakin meningkat nilainya.

Berkenaan dengan hal tersebut, peneliti menyajikan statistik PBV pada pelaku usaha industri *property, real estate, dan building construction* yang terdaftar di BEI periode 2017-2020 sebagai berikut.

**Tabel 1.1**  
**Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Periode 2017-2020**

Keterangan	PBV (kali)			
	2017	2018	2019	2020
Rata-Rata Nilai PBV Perusahaan Property, Real Estate, Dan Building Construction Di Bursa Efek Indonesia	1,86	1,52	0,99	0,98
Pertumbuhan		-18,2%	-34,8%	-1%

Sumber: Data olahan, 2017-2020

Melihat pada tabel 1.1 Dapat diasumsikan bahwa perusahaan-perusahaan pergerakan nilai perusahaannya antara tahun 2017 dan 2020 terdapat adanya kecenderungan yang semakin menurun. Antara tahun 2017 dan 2018, nilai perusahaan sektor *property, real estate, dan building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami penurunan sebesar 0,34 persen atau 18,2%. Pertumbuhan nilai perusahaan juga mengalami penurunan sebesar 0,53 persen atau 34,8% dari tahun 2018 ke tahun 2019. Nilai usaha yang tercatat, rata-rata mengalami penurunan antara tahun 2019 dan 2020. 0,01 atau 1%. Melihat bahwa investor berpatokan pada perusahaan yang sehat dan hal tersebut tercermin dari nilai perusahaannya, ketika nilai perusahaan menunjukkan penurunan seperti pada tabel 1.1, investor dapat mengandaikan bahwa manajemen dalam mengelola perusahaan tidak menunjukkan kompetensinya. Mengacu pada permasalahan menurunnya nilai perusahaan, permasalahan yang ditelaah berkaitan dengan adanya fluktuasi antara tahun 2017 dan 2020. Nilai suatu perusahaan dipengaruhi oleh sejumlah faktor, seperti *leverage*, keputusan investasi, dan kinerja keuangan

Tingkat *leverage* yang dihasilkan dalam suatu perusahaan berkorelasi langsung dengan nilai perusahaannya. Investor memandang penggunaan hutang oleh suatu perusahaan sebagai ukuran kemampuannya untuk melunasi hutangnya di masa depan dan Ketika hal tersebut dapat terpenuhi maka dapat menguntungkan kondisi pada pasar. Pada akhirnya, hal ini mempengaruhi seberapa berharganya persepsi terhadap perusahaan tersebut. Rasio hutang terhadap ekuitas adalah metode pendekatan dalam menghitung *leverage*. Dana yang berasal dari hutang untuk membiayai aktivitas perusahaan dapat diperkirakan dengan menggunakan

rasio tersebut.

Selain itu, investor juga memperhatikan perusahaan dalam menentukan pilihan keputusan investasi. Manajemen keuangan mencakup pengambilan keputusan tentang bagaimana mengalokasikan dana yang sesuai untuk digunakan oleh perusahaan pada investasi yang dimaksudkan untuk menghasilkan keuntungan di periode mendatang. Keputusan investasi dibuat dengan tujuan menggunakan modal yang diinvestasikan saat ini untuk menghasilkan profitabilitas di periode mendatang. Probabilitas dalam menghasilkan keuntungan meningkat seiring dengan jumlah investasi yang dipilih. Pengambilan keputusan yang tepat dapat memengaruhi cara calon investor memandang kompetensi perusahaan, sehingga meningkatkan harga saham perusahaan. Keputusan yang tepat berimplikasi pada semakin banyak investor yang menanamkan sahamnya yang kemudian dari sini akan semakin besar dampak keputusan investasi terhadap pertumbuhan nilai perusahaan (Setyowati dkk, 2018).

Para pemegang saham dapat menghimpun profit yang konkret dari penanaman saham apabila harga saham perusahaan naik. Valuasi perusahaan yang meningkat menunjukkan bahwa kemakmuran kepemilikan saham secara umum kuat, sehingga menarik minat investor. Ketika harga saham naik, kekayaan pemegang saham meningkat. Temuan penelitian sebelumnya mengenai nilai perusahaan tidak konsisten. Menurut penelitian Utami dan Sawitri (2011) Leverage dan nilai perusahaan menunjukkan pola kontribusi.

Namun penelitian Cheng dan Tzeng (2009) menunjukkan bahwa korelasi antara leverage dan nilai perusahaan tidak berkontribusi. Temuan penelitian Putra

(2011) menunjukkan bagaimana keputusan investasi mempengaruhi nilai perusahaan. Di sisi lain, hasil penelitian Rivi dan Hasan (2011) menunjukkan bahwa keputusan investasi tidak banyak berpengaruh pada nilai perusahaan. Temuan studi yang bertentangan tersebut memotivasi penulis untuk menguji kembali hubungan antara variabel tersebut, yang menurut penulis kinerja keuangan menjadi elemen tambahan sebagai perantara yang dapat mengubah hubungan antara leverage, keputusan investasi, dan nilai perusahaan.

Atas latar belakang yang diakumulasi tersebut, menurut hemat penulis pada akhirnya mengerucut pada pengambilan judul “Analisis Nilai Perusahaan dan Kinerja Keuangan Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Property, Real Estate dan Building Construction di Bursa Efek Indonesia,” dapat dibuat dengan yakin mengingat dasar informasi yang disebutkan di atas.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diberikan, kemudian permasalahan dinyatakan sebagai berikut :

1. Apakah Financial Leverage berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan ?
2. Apakah Keputusan Investasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan ?
3. Apakah Financial Leverage berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Kinerja Keuangan ?
4. Apakah Keputusan Investasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Kinerja Keuangan ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang ada, maka tujuan penelitian dinyatakan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Financial Leverage terhadap Nilai Perusahaan
2. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan
3. Untuk mengetahui pengaruh Financial Leverage terhadap Nilai Perusahaan melalui Kinerja Keuangan
4. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan melalui Kinerja Keuangan

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi beberapa pihak antara lain :

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dimaksudkan agar dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan strategi bisnis, khususnya dalam meningkatkan nilai perusahaan dengan memperhatikan variabel-variabel yang mempengaruhinya.

2. Bagi Investor

Penelitian ini dimaksudkan agar investor dapat menggunakan informasi tersebut dalam mengambil keputusan investasi pada suatu perusahaan, penelitian

ini diharapkan dapat menghasilkan informasi mengenai keadaan perusahaan tersebut.

### 3. Bagi Penulis

Penelitian ini bagi penulis dalam memandang ide-ide terkini pada permasalahan dunia nyata yang dihadapi perusahaan, penulis merasa tercerahkan bahwa penelitian ini cukup membantu dalam memperluas pemahaman dan pengetahuan.

### 4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat berkontribusi merumuskan pertanyaan penelitian baru dan mampu melahirkan ide mengenai unsur-unsur yang mempengaruhi, penelitian ini diyakini dapat berguna sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.