

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Nilai Perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan meningkat.¹ Tujuan utama perusahaan yang telah go public adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan.² Nilai perusahaan akan tercermin dari harga sahamnya. Harga pasar dari saham perusahaan yang terbentuk antara pembeli dan penjual disaat terjadi transaksi disebut nilai pasar perusahaan yang dibentuk melalui indikator nilai pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang- peluang investasi.³ Oleh karena itu, tujuan manajemen adalah mengambil keputusan yang dapat meningkatkan harga saham. Ini akan menghasilkan kekayaan bagi pemegang saham dan pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan sangat penting karena nilai yang tinggi akan berkontribusi pada meningkatnya kesejahteraan pemegang saham. Sehingga investor cenderung lebih percaya dan berani menanamkan modal di perusahaan dengan nilai yang tinggi, mengingat nilai perusahaan merupakan indikator memberikan gambaran

¹ Brigham, Eugene F., dan Gephenski, Louis C., 1996. *Intermediate Financial Management*, Florida: The Drrden Press.

² Markonah, M. S. (2020). Effect Of Probility, Leverage And Liquidity To The Firm Value. *Dinasti International Journal Of Economisc Finance & Accounting*, 1 (1), 83 – 94. <https://doi.org/10.38035/Dijefa.V1i1.225>.

³ Keown et al. 2005. *Manajemen Keuangan (Prinsip- Prinsip dan aplikasi)*. Jakarta Barat: PT indeks kelompok Gramedia

tentang bagaimana pasar menilai keseluruhan kinerja perusahaan. Nilai perusahaan pada penelitian ini proksikan pada *Price to Book Value* (PBV).

PBV dapat memberikan ukuran kemampuan manajemen perusahaan dalam menciptakan nilai pasar usahanya diatas biaya investasi dengan cara membandingkan nilai pasar saham terhadap nilai buku perusahaan.⁴ Dalam meningkatkan nilai perusahaan ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan beberapa diantaranya yaitu: keputusan pendanaan, keputusan investasi dan resiko bisnis.

Faktor pertama, keputusan Pendanaan merupakan keputusan sumber dana yang akan digunakan oleh perusahaan. Pendanaan perusahaan dapat bersumber dari pendanaan internal dan pendanaan eksternal. Sumber dana internal didapatkan perusahaan berasal dari laba ditahan dan penyusutan, sedangkan sumber dana eksternal didapatkan dari kreditur atau yang disebut utang. Keputusan pendanaan berhubungan dengan bagaimana perusahaan memperoleh modal untuk mendanai operasional dan investasi. Perusahaan dapat memilih untuk menggunakan utang atau ekuitas sebagai sumber pendanaan. Keputusan pendanaan yang optimal dapat membantu perusahaan dalam mencapai nilai maksimum.⁵ Keputusan pendanaan dapat berdampak pada nilai perusahaan melalui sumber pendanaan yang dipilih. Jika perusahaan memiliki proposal utang yang optimal, maka manfaat dari penggunaan

⁴ Cecilia Audrey Tunggal, N, (2020). *Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Dan Umur Perusahaan Sebagai Variabel Moderator (Studi Kasus Tahun 2014-2016) Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bei*. Jakarta.

⁵ Putri Dyenta Nurcholifah. (2023). Faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan. *Kompak :Jurnal Ilmiah Komputerisasi Akuntansi*, 16(1), 70–77.

keuangan dapat meningkatkan laba per saham dan memberikan sinyal positif kepada investor, sehingga nilai perusahaan meningkat.⁶

Pengelolaan pendanaan yang optimal menunjukkan bahwa kondisi keuangan perusahaan terjaga dan dapat dipercaya oleh investor maupun pihak pemberi pinjaman. Apabila perusahaan sanggup memenuhi kebutuhan modal dengan biaya yang hemat dan risiko yang terkontrol, maka potensi perkembangan bisnis akan semakin terbuka, sehingga berdampak positif pada peningkatan nilai perusahaan di mata publik.⁷ Kaitan antara kebijakan pendanaan dengan nilai perusahaan terlihat dari pengaruh susunan pendanaan terhadap keyakinan investor, kelancaran arus kas, serta tingkat keuntungan perusahaan. Jika pendanaan dapat dikelola secara efisien, potensi gagal bayar bisa diminimalkan, biaya operasional tetap terkontrol, dan perusahaan dapat lebih leluasa mengembangkan usahanya, yang pada akhirnya mampu menaikkan nilai perusahaan.⁸

Faktor kedua keputusan investasi adalah proses di mana sebuah perusahaan menempatkan dana pada suatu aset dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan di masa depan. Pilihan investasi yang diambil oleh perusahaan sangat krusial bagi keberlangsungan operasional perusahaan tersebut. Tujuan keputusan investasi adalah memperoleh tingkat keuntungan

⁶ Mustanda, I. K (2020). *Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur*. Bali: Universitas Udayana.

⁷ T. Hidayat dan M. R. Firmansyah, "Pengaruh Kebijakan Pendanaan, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan," *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Bisnis*, vol. 12, no. 1, 2017, hlm. 20

⁸ D. A. Rizqia, S. Aisjah, dan Sumiati, "Effect of Managerial Ownership, Financial Leverage, Profitability, Firm Size, and Investment Opportunity on Dividend Policy and Firm Value," *Research Journal of Finance and Accounting*, vol. 4, no. 11, 2013, hlm. 125

yang tinggi dengan tingkat resiko tertentu. Keuntungan yang tinggi disertai dengan resiko yang bisa dikelola, diharapkan akan menaikkan nilai perusahaan, yang berarti menaikkan kemakmuran pemegang saham.⁹ Menurut teori sinyal (signaling theory), pengeluaran untuk investasi dapat memberikan sinyal positif mengenai prospek pertumbuhan perusahaan di masa depan, yang pada gilirannya dapat meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Ketika sebuah perusahaan berinvestasi di proyek-proyek yang menguntungkan, ini menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki harapan yang tinggi terhadap arus kas di masa yang akan datang, sehingga dapat menumbuhkan kepercayaan para investor dan mendorong peningkatan harga saham. Dengan begitu, keputusan investasi yang tepat akan menambah nilai perusahaan melalui perbaikan pandangan pasar terhadap peluang pertumbuhan dan keberuntungan finansialnya. Keterkaitan antara keputusan investasi dan nilai perusahaan, berdasarkan teori sinyal, terletak pada bagaimana informasi yang tidak seimbang bisa diminimalisir melalui tindakan manajerial yang memberikan sinyal positif kepada pasar modal.¹⁰

Faktor ketiga, resiko bisnis merupakan sejauh mana ketidakpastian dihadapi oleh suatu perusahaan saat melaksanakan operasionalnya, termasuk perubahan dalam pendapatan, biaya produksi, dan laba yang diperoleh¹¹ Tingginya risiko bisnis dapat mengakibatkan arus kas perusahaan menjadi

⁹ Prof. Dr. Sudianto, S.E., M, Si., CTT (2022). *Manajemen Keuangan*, hlmn 96- 97

¹⁰ Spence, M. (1973). Job Market Signaling. *The Quarterly Journal of Economics*, 87(3), 355- 374

¹¹ Sudiyatno, Bandi, & Kartika. (2012). The Company's Policy, Firm Performance, and Firm Value: An Empirical Research on Indonesia Stock Exchange. *International Research Journal of Business Studies*, Vol. 5 No. 3

tidak konsisten, yang pada gilirannya menciptakan ketidakpastian bagi para investor.¹²

Hal ini memicu investor untuk meminta tingkat pengembalian yang lebih tinggi sebagai bentuk kompensasi atas risiko yang ada. Sebagai hasilnya, nilai perusahaan cenderung mengalami penurunan karena nilai perusahaan pada dasarnya ditentukan oleh proyeksi arus kas di masa depan yang dihitung dengan tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor.¹³ Dengan kata lain, dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan negatif antara risiko bisnis dan nilai perusahaan, di mana semakin tinggi risiko yang dihadapi, semakin rendah pula nilai perusahaan tersebut.¹⁴ Hal ini dapat berdampak pada turunnya harga saham perusahaan di pasar, sehingga nilai perusahaan pun ikut menurun. Sebaliknya, jika perusahaan mampu mengelola risiko bisnis dengan baik melalui manajemen risiko yang tepat, maka stabilitas keuangan dan operasional dapat terjaga. Dengan demikian, risiko bisnis yang terkelola secara efektif justru dapat meningkatkan kepercayaan investor dan memberikan dampak positif terhadap peningkatan nilai perusahaan.¹⁵

Salah satu fenomena atau permasalahan keputusan investasi yang keliru, yang mempengaruhi nilai perusahaan tersebut adalah pada kasus Evergrande, perusahaan properti raksasa asal Tiongkok. Evergrande

¹² Nugroho, R. A. (2011). Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, Profitabilitas, dan Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Manajemen Universitas Diponegoro*

¹³ Dewi, I. G. A. M., & Wirajaya, A. (2013). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*

¹⁴ Sudiyatno, Bandi, & Kartika. (2012). The Company's Policy, Firm Performance, and Firm Value: An Empirical Research on Indonesia Stock Exchange. *International Research Journal of Business Studies*, Vol. 5 No. 3

¹⁵ Dewi, I. G. A. M., & Wirajaya, A. (2013). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*

melakukan ekspansi investasi yang sangat agresif dengan utang besar mencapai lebih dari USD 300 miliar (sekitar Rp4.500 triliun), yang sebagian besar digunakan untuk proyek properti dan diversifikasi bisnis di berbagai sektor. Ketergantungan tinggi pada utang menyebabkan Evergrande gagal membayar kewajiban utangnya, termasuk bunga dan pokok pinjaman, yang memicu krisis likuiditas besar-besaran. Nilai pasar Evergrande anjlok tajam karena investor kehilangan kepercayaan, menyebabkan penurunan harga saham dan obligasi perusahaan secara drastis.¹⁶ Proyek-proyek properti yang sudah terjual tidak selesai tepat waktu, menimbulkan kerugian langsung bagi konsumen dan kontraktor, serta menimbulkan ketidakpastian pasar properti di Tiongkok dan global. Krisis Evergrande berdampak negatif pada pasar saham Indonesia dan negara lain, karena investor asing melakukan penyesuaian portofolio akibat risiko global yang meningkat. Biaya dana (*cost of fund*) meningkat, sehingga pengembang properti, khususnya yang terkait dengan Tiongkok di Indonesia, mengalami tekanan finansial dan kesulitan mendapatkan pendanaan baru.

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan diatas maka penelitian perlu melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi dan Resiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2021 - 2024”**

¹⁶ Angga Bratadharma. 2021. Kasus Evergrande Berpotensi Bawa Dampak Negatif ke Investasi Indonesia. medcom.id

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024?
2. Bagaimana pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024?
3. Bagaimana pengaruh Resiko bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024?
4. Bagaimana Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi dan Resiko Bisnis Secara Simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021 – 2024
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024

3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Resiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Keputusan Pendanaan, keputusan Investasi dan resiko bisnis secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024

D. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, identifikasi masalah, dan luasnya ruang lingkup penelitian, Untuk memberikana arahan dan memudahkan dalam penelitian ini, maka penulis memfokuskan menganalisa variabel bebas yaitu Keputusan Pendanaan (X1), Keputusan Investasi (X2), dan Resiko Bisnis variabel terikat yaitu Nilai Perusahaan (Y) pada Perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2021- 2024.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bagi Penulis Penelitian ini memberikan manfaat yang signifikan bagi penulis, antara lain sebagai sarana untuk mengaplikasikan teori-teori yang telah dipelajari selama perkuliahan ke dalam praktik nyata, khususnya dalam bidang manajemen keuangan perusahaan. Melalui proses penelitian ini, penulis memperoleh pengalaman dalam

menganalisis data, menginterpretasikan hasil, serta menarik kesimpulan berdasarkan bukti empiris.

- b. Bagi akademik penelitian ini bermanfaat dalam memperkaya literatur ilmu manajemen keuangan, terutama yang berkaitan dengan hubungan antara keputusan pendanaan, keputusan investasi, risiko bisnis, dan nilai perusahaan. Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan referensi ilmiah
- c. Bagi pengajar atau dosen dalam pengembangan materi kuliah, serta menjadi bahan kajian bagi mahasiswa yang sedang mempelajari keuangan korporasi atau analisis investasi. Penelitian ini juga memberikan bukti empiris yang dapat mendukung atau mengembangkan teori-teori yang telah ada.
- d. Bagi peneliti selanjutnya penelitian ini memberikan dasar yang kuat untuk dijadikan rujukan dalam melakukan studi lanjutan dengan cakupan waktu yang lebih luas dan sektor industri yang berbeda. Selain itu, peneliti selanjutnya dapat mengembangkan pendekatan metodologi dan pengolahan data yang lebih mendalam serta mengkaji keterbatasan dari penelitian ini untuk menghasilkan temuan yang lebih komprehensif.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Universitas penelitian ini memberikan kontribusi terhadap reputasi akademik lembaga melalui karya ilmiah mahasiswa yang relevan dan berkualitas. Penelitian ini dapat menjadi bagian dari koleksi ilmiah universitas yang dapat dimanfaatkan oleh sivitas akademika sebagai sumber referensi dan pengembangan keilmuan di bidang ekonomi dan

bisnis. Dengan demikian, universitas menunjukkan perannya dalam mendorong pengembangan ilmu pengetahuan yang aplikatif dan berbasis data aktual.

- b. Bagi Perusahaan properti dan real estate, hasil penelitian ini memberikan wawasan penting terkait faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Informasi mengenai pengaruh keputusan pendanaan dan investasi serta tingkat risiko bisnis terhadap nilai perusahaan dapat menjadi pertimbangan strategis dalam proses pengambilan keputusan manajerial. Perusahaan dapat menggunakan hasil penelitian ini untuk mengevaluasi kebijakan keuangan yang telah diterapkan dan merumuskan strategi yang lebih tepat guna meningkatkan nilai perusahaan di mata investor dan pasar modal.

F. Sistematika Penulisan

Agar lebih terarah dan lebih tersusun secara sistematis. Skripsi ini terdiri dari lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, sistematika penulisan.

BAB II: KAJIAN TEORI

Dalam bab ini terdiri dari kajian teori yang dipakai dalam teori ini yang berisi tentang definisi nilai perusahaan, keputusan pendanaan, keputusan

investasi, dan resiko bisnis, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang desain penelitian, rancangan penelitian, objek penelitian, populasi dan sampel, definisi operasional variabel, alat uji statistik yang terdiri dari metode analisis data serta pengujian hipotesis.

BAB IV: ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi uraian dan deskriptif hasil penelitian dan pembahasan dari temuan penelitian.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini berisi tentang Kesimpulan, saran, dan implikasi dari penulis sebagai berikut.

