

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti dan real estat di Indonesia menjadi salah satu sektor ekonomi yang menarik untuk diteliti karena kontribusinya yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional serta keterkaitannya dengan berbagai dimensi sosial, ekonomi, dan kebijakan publik. Permintaan yang terus meningkat terhadap hunian, perkantoran, dan kawasan komersial sebagai dampak dari pertumbuhan penduduk, urbanisasi, serta ekspansi kelas menengah menciptakan potensi pasar yang sangat besar. Di sisi lain, pemerintah juga memberikan perhatian khusus terhadap sektor ini melalui berbagai insentif dan program, seperti pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk rumah subsidi dan pengembangan kawasan industri baru. Namun demikian, sektor ini juga dihadapkan pada tantangan yang kompleks, mulai dari fluktuasi harga tanah dan material, ketidakpastian dalam regulasi tata ruang, hingga isu transparansi dan tata kelola perusahaan. Kompleksitas tersebut menjadikan sektor properti dan real estat sebagai objek kajian yang relevan, terutama dalam konteks peningkatan praktik tata kelola yang baik, pelaporan yang bertanggung jawab, dan penciptaan nilai jangka panjang yang berkelanjutan.

Era globalisasi menghasilkan persaingan dalam dunia bisnis semakin ketat. Apalagi dalam perkembangannya, setiap lapisan aktivitas bisnis selalu dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, politik serta kecanggihan teknologi. Hal ini mengakibatkan

setiap perusahaan harus mempunyai kebijakan yang tepat untuk bertahan di tengah persaingan bisnis guna mencapai tujuan perusahaan (Mutmainnah et al., 2019).

Esana dan Darmawan (2017) berpendapat bahwa tujuan perusahaan terbagi menjadi dua, antara lain tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang. Tujuan jangka pendek perusahaan berupa perolehan laba yang maksimal, sedangkan tujuan jangka panjangnya adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan menjadi sesuatu yang tidak dapat terlepas dari perhatian perusahaan dan investor. Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini (R. P. Sari et al., 2020).

Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham (Brigham, Houston, 2006:19). Melalui nilai perusahaan, para investor bisa mengetahui sejauh mana suatu perusahaan bisa memaksimalkan kemakmuran para pemegang sahamnya. Pencapaian kemakmuran para pemegang saham bisa dilihat berdasarkan sejauh mana perusahaan mampu memberikan pengembalian investasi atas dana yang telah diinvestasikan. jika dana yang dikelola perusahaan mampu dilakukan dengan baik, maka pengelolaan tersebut akan berimbas pada meningkatnya harga saham perusahaan.

Dari sudut pandang investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa datang adalah dengan melihat sejauh mana

pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan yang terpenting adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal, disamping hal lainnya. Dengan memperoleh laba yang maksimal seperti yang telah ditargetkan, perusahaan dapat berbuat banyak bagi kesejahteraan pemilik, karyawan, serta meningkatkan mutu produk dan melakukan investasi baru. Oleh karena itu, manajemen perusahaan dalam praktiknya dituntut harus mampu untuk memenuhi target yang telah ditetapkan. Artinya besarnya keuntungan haruslah dicapai sesuai dengan yang diharapkan dan bukan berarti asal untung. Untuk mengukur tingkat keuntungan suatu perusahaan, digunakan rasio keuntungan atau rasio profitabilitas yang dikenal juga dengan rasio rentabilitas. Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada di laporan keuangan, terutama keuangan laporan neraca dan laba rugi. Tujuannya adalah terlihat perkembangan perusahaan dalam waktu tertentu, baik penurunan atau kenaikan, sekaligus mencari penyebab perubahan tersebut (Kasmir, 2012:196). Untuk melihat prospek dalam perusahaan dimasa yang depan atau nilai perusahaan dan pengembalian yang akan didapatkan investor, investor perlu menilai keputusan suatu perusahaan. Keputusan keuangan terdiri dari keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Tujuan dari keputusan ini adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Artinya semakin baik rasio ini maka semakin baik hasil keputusan keuangan yang dilakukan oleh perusahaan.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Wardani et al. (2022) menyatakan Profitabilitas memediasi secara signifikan pengaruh Keputusan keuangan terhadap Nilai Perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Yanti dan Setiawati (2022) menyatakan Profitabilitas tidak memediasi secara signifikan pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan.

Keputusan investasi merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, dimana keputusan investasi menyangkut keputusan tentang pengalokasian dana, baik dilihat dari sumber dana yang berasal dari dalam dan dari luar perusahaan (Amra & Herawati, 2011). Hal ini dikarenakan keputusan investasi yang ditetapkan oleh perusahaan mampu mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan tersebut, apakah keputusan investasi yang sudah ditetapkan dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya atau tidak. Jika keputusan investasi sejalan dengan tujuan perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan, maka hal itu akan menjadi keuntungan tersendiri bagi perusahaan untuk memperoleh tingkat pengembalian yang tinggi.

Menurut teori *signaling* yang dikemukakan oleh Myers dan Majluf (1984). Dalam konteks keputusan investasi, teori ini menjelaskan bahwa manajemen perusahaan dapat menggunakan keputusan investasi sebagai sinyal kepada pasar atau investor mengenai prospek dan nilai masa depan perusahaan, Keputusan investasi, seperti ekspansi, akuisisi, pembelian aset baru, atau pembangunan proyek baru, sering kali dipandang oleh investor sebagai indikasi (sinyal) dari harapan manajemen terhadap pertumbuhan dan profitabilitas masa depan perusahaan sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Jika

manajemen melakukan investasi besar dalam proyek yang bernilai positif hal itu mengirimkan sinyal kepada pasar bahwa manajemen percaya pada masa depan yang cerah bagi perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan cenderung positif. Sulhana dan Purnamasari (2020) membuktikan bahwa keputusan investasi memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rafika dan Santoso (2017). Penelitian Herwiyanti yang membuktikan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Keputusan pendanaan dapat diartikan sebagai keputusan yang menyangkut struktur keuangan perusahaan. Struktur keuangan perusahaan merupakan komposisi dari keputusan pendanaan yang meliputi hutang jangka pendek, hutang jangka panjang dan modal sendiri. Setiap perusahaan akan mengharapkan adanya struktur modal optimal, yaitu struktur modal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan (Utami dan Darmayanti, 2018). Tujuan dari pendanaan adalah untuk mendanai investasi. Modigliani dan Miller (1963) menyatakan bahwa penambahan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan, artinya jika sebuah perusahaan berhutang maka nilai perusahaan akan tinggi. Utami dan Darmayanti (2018) membuktikan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. penelitian Sari (2013) membuktikan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh negatif tidak signifikan *debt to equity ratio* terhadap *price book value*.

Kebijakan dividen adalah kebijakan yang diambil oleh manajemen keuangan untuk menentukan besarnya perbandingan laba yang dibagikan kepada para pemilik

saham dalam bentuk dividen tunai, *dividend smoothing* yang dibagikan, dividen saham, pemecahan saham, dan penarikan kembali saham yang beredar. Semua alternatif kebijakan ini diambil untuk meningkatkan kemakmuran pemilik saham (Darmawan, 2018:16). Kebijakan dividen merupakan suatu bentuk keputusan yang akan dilaksanakan oleh pihak internal perusahaan dalam menentukan tingkat pengembalian investasi bagi para pemegang saham, besarnya dividen tergantung pada besarnya saham yang dimiliki pemegang saham (investor). Pembayaran dividen yang semakin besar setiap tahun maka akan memaksimalkan kekayaan para investor, tetapi sebaliknya semakin kecil pembayaran dividen maka semakin kecil pula tingkat pengembalian saham pada investor sehingga kemakmuran terhadap investor semakin rendah dan akan mempengaruhi tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan dan akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Penerimaan dividen yang tinggi akan membuat investor menilai perusahaan tersebut telah mampu menyejahterakan para pemegang sahamnya, sehingga kepercayaan pemegang saham tersebut akan meningkat serta menganggap perusahaan itu layak digunakan sebagai wadah untuk berinvestasi kembali. Hal ini berarti bahwa nilai perusahaan juga akan meningkat seiring dengan kepercayaan serta kenyamanan para pemegang saham setelah memperoleh tingkat pengembalian investasi yang memuaskan. Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Mutmainnah et al. (2019) menemukan bahwa Kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Rafika dan Santoso (2017) dan Faridah (2016) memiliki hasil yang bertolak

belakang yang menyatakan bahwa menyatakan bahwa kebijakan dividen (DPR) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang dia atas, dapat ditarik beberapa perumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah Profitabilitas memediasi hubungan antara keputusan investasi terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah Profitabilitas memediasi hubungan antara keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah,

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan pendanaa terhadap nilai perusahaan
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan

4. Untuk menguji dan menganalisis Profitabilitas memediasi hubungan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan
5. Untuk menguji dan menganalisis Profitabilitas memediasi hubungan keputusan pendanaan nilai perusahaan

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan dari latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian yang telah diuraikan, maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk semua pihak yang membacanya maupun yang terkait di dalamnya. Adapun kegunaan peneliti bagi semua pihak, yaitu:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Bagi peneliti selanjutnya. Diharapkan bisa menambah referensi penelitian mengenai faktor – faktor keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi, dan juga untuk menguji teori signaling

1.4.2. Manfaat Praktis

Bagi perusahaan hasil dari peneliti ini diharapkan untuk bisa bermanfaat untuk pengambilan keputusan oleh manajer terkait keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, yang mempengaruhi nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi. Dan Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi para investor untuk

dijadikan sebagai salah satu pertimbangan dalam memutuskan untuk melakukan investasi.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun secara sistematis sebanyak Lima bab, yang dimana setiap bab dibagi menjadi sub-sub bab berisi uraian yang mendukung isi dari setiap bab secara keseluruhan agar pembaca penelitian ini bisa lebih mudah memahami, uraian penelitian ini meliputi :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini dijelaskan tentang latar belakang dan gambaran umum secara luas dari latar belakang, Rumusan masalah, tujuan dari penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dijelaskan mengenai ringkasan dari penelitian terdahulu yang dilandasi dengan teori yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian dan kerangka pemikiran serta hipotesis dari penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini terdapat rancangan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, instrumen penelitian, sumber data, dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data yang akan digunakan oleh peneliti untuk memberikan kesimpulan dari hasil penelitian

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, disajikan hasil dari pengujian instrumen penelitian, yang mencakup pengujian validitas dan reliabilitas instrumen yang digunakan. Selain itu, bab ini juga menjelaskan deskripsi subjek penelitian dan variabel-variabel yang diteliti, diikuti dengan hasil penelitian, pembahasan mengenai temuan-temuan tersebut, serta implikasi dari hasil penelitian bagi pihak-pihak yang terkait.

BAB V: PENUTUP

Bab ini menyimpulkan penelitian dengan merangkum jawaban atas rumusan masalah serta pembuktian hipotesis yang diajukan. Selain itu, bab ini juga mengungkapkan temuan-temuan lain yang ditemukan oleh peneliti. Selain kesimpulan, bab ini mencakup keterbatasan penelitian yang dijelaskan dari sudut pandang teoritik, metodologis, atau teknis, serta menyampaikan saran untuk pengembangan lebih lanjut.