

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perusahaan sebagai unit ekonomi yang menjalankan kegiatan finansial umumnya memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Tujuan jangka pendek perusahaan adalah memperoleh laba secara maksimal dengan menggunakan sumberdaya yang ada, sedangkan tujuan utama perusahaan dalam hal jangka panjang yaitu memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan item yang penting dalam perusahaan dikarenakan nilai perusahaan mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi pandangan para investor terhadap perusahaan (Candra Pami Hemastuti, 2014). Perusahaan mengharapkan bagian keuangan dapat melakukan tindakan yang terbaik bagi perusahaan dengan memaksimalkan nilai perusahaan sehingga kesejahteraan pemilik atau pemegang saham dapat tercapai. Di Indonesia sendiri ada beberapa jenis macam perusahaan yang sudah melakukan go public salah satunya yaitu perusahaan jasa yang bergerak disektor *property* dan *real estate*. Perusahaan *property* dan *real estate* adalah salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *property* dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga saham perusahaan tersebut di pasar modal, apabila harga saham suatu perusahaan di dalam pasar modal dengan keadaan yang stabil dan mengalami peningkatan dalam jangka panjang maka dapat disimpulkan bahwa perusahaan tersebut terus mengalami pertumbuhan ekonomi. Harga saham yang tinggi dengan nilai perusahaan yang tinggi dapat mengindikasikan kesejahteraan para pemegang saham. Semakin baik fungsi keuangan perusahaan semakin baik pula nilai perusahaannya (Lanti Triagustina et al, 2014).

Keputusan investasi merupakan faktor yang penting dalam fungsi keuangan perusahaan, semakin tinggi keputusan investasi yang dilakukan oleh perusahaan semakin tinggi pula peluang perusahaan untuk mendapatkan *return* yang besar. Keputusan investasi adalah penanaman modal dengan harapan akan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang (Moeljadi, 2006:13). Penanaman modal dalam bentuk investasi berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa melakukan investasi dapat menghasilkan keuntungan yang cukup besar dan diharapkan akan menghasilkan *return* yang besar. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Gita Syardiana, Ahmad Rodoni dan Zuwesty Eka Putri (2015) keputusan investasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan sama halnya penelitian yang dilakukan oleh Norma Safitri (2015) keputusan investasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh Kurniawati, SE,M.Ak (2016) menyatakan hasil yang berbeda yaitu bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Profitabilitas mencerminkan kemampuan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, modal sendiri dan total aset (I Made Sudana, 2011:22). Perusahaan yang mampu menghasilkan profitabilitas yang tinggi akan mampu menarik para investor. Kemampuan perusahaan yang besar dalam meningkatkan profitabilitas juga menunjukkan manajemen perusahaan yang baik, sehingga dapat menimbulkan kepercayaan para investor kepada perusahaan. Kepercayaan investor ini dapat menjadi instrumen yang sangat efektif untuk mengangkat harga saham perusahaan. Peningkatan harga saham sama halnya dengan meningkatkan nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Candra Pami Hemastuti (2014) dan Mahatna Dewi dan Ary Wirajaya (2013) hasilnya menunjukkan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian Grandy Tarima, Tommy Parengkuan dan Victoria Untu menunjukkan hasil yang berbeda yaitu profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal merupakan perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri perusahaan (Harmono, 2014:137). Penggunaan hutang untuk sumber pendanaan memiliki keuntungan dan kerugian. Keuntungan penggunaan hutang adalah mengurangi kewajiban pajak, hal ini dikarenakan bunga pinjaman merupakan biaya yang dibebankan kepada perusahaan. Sedangkan dividen merupakan pembagian laba yang tidak dapat dikategorisasikan sebagai pembebanan biaya, sedangkan kerugian menggunakan hutang adalah kemungkinan nilai saham perusahaan akan turun akibat tingkat

tinggi atau rendah jumlah pinjaman, maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Rahman Rusdi Hamidy, I Gusti Bagus Wiksuana, Luh Gede Sri Artini (2015) hasilnya menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ayu Sri Mahatna Dewi dan Ary Wirajaya (2013) menunjukkan hasil yang berbeda yaitu struktur modal berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen merupakan suatu cerminan bagi perusahaan, apakah perusahaan tersebut memiliki nilai perusahaan yang baik. Kebijakan dividen adalah suatu bentuk kebijakan dimana perusahaan mampu menetapkan proporsi laba yang diterima perusahaan untuk kemudian dibayarkan kepada investor sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki (Maggee Senata, 2016). Apabila dividen yang dibagikan ke investor tinggi, maka harga saham perusahaan tersebut cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan juga tinggi. Sebaliknya Apabila dividen yang dibagikan ke investor rendah, maka harga saham perusahaan tersebut cenderung rendah sehingga nilai perusahaan juga rendah. Jika perusahaan memiliki laba yang besar, maka kemampuan membayar perusahaan juga besar. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Safitri Lia Achmad (2014) hasilnya menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Nur Faridah (2016) menunjukkan hasil yang berbeda yaitu kebijakan dividen berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian yang ada diatas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan maka dilakukan penelitian mengenai keputusan investasi, profitabilitas, struktur modal dan kebijakan dividen dengan judul “Pengaruh Keputusan Investasi, Profitabilitas, Struktur Modal dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate*” sebagai topik dalam penelitian ini.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah keputusan investasi, profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan ?
2. Apakah keputusan investasi (IOS) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan ?
3. Apakah profitabilitas (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah struktur modal (DER) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan ?
5. Apakah kebijakan dividen (DPR) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh secara simultan keputusan investasi, profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

2. Untuk menguji pengaruh keputusan investasi (IOS) secara parsial terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji pengaruh profitabilitas (ROE) secara parsial terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menguji pengaruh struktur modal (DER) secara parsial terhadap nilai perusahaan,
5. Untuk menguji kebijakan dividen (DPR) secara parsial terhadap nilai perusahaan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini bisa berguna bagi:

1. Untuk perusahaan

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan evaluasi perusahaan agar memperhatikan aktivitas yang berhubungan dengan keputusan investasi (IOS), profitabilitas (ROE), struktur modal (DER), dan kebijakan dividen (DPR) dengan baik sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaannya.

2. Untuk pemegang saham

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai latar berinvestasi dengan memperhatikan kinerja perusahaan, khusus nya bagi investor yang tertarik untuk berinvestasi di pasar saham agar mengetahui faktor-faktor/variabel apa saja yang berpengaruh nilai perusahaan.

3. Untuk peneliti

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan ilmu yang berhubungan dengan keputusan investasi (IOS), profitabilitas (ROE), struktur modal (DER), dan

kebijakan dividen (DPR) serta dapat digunakan referensi bagi penelitian yang akan datang.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam penyusunan penelitian tulisi ini disusun secara sistematis supaya memperjelas maksud dan tujuan penelitian. Adapun sistematika penulisan dijabarkan dalam beberapa bab sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Secara garis besar pada bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Secara garis besar pada bab ini menjelaskan mengenai penelitian terdahulu yang menjadi rujukan dan menjadi perbandingan, serta berisi pula teori yang menjadi landasan penelitian ini, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

#### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Secara garis besar pada bab ini menjelaskan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional, dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data.

#### BAB IV: GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISA DATA

Pada bab ini dijelaskan tentang gambaran subyek penelitian dan analisa data yang digunakan yang terdiri dari analisis dekriptif dan analisis regresi linier berganda serta pembahasan.

#### BAB V: PENUTUP

Pada bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan penelitian keterbatasan penelitian yang dilakukan, serta saran yang merupakan hasil implikasi penelitian baik untuk pihan yang terkait maupun penelitian yang akan dilakukan berikutnya.

