BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan yang didirikan memiliki tujuan baik tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam jangka pendek perusahaan bertujuan untuk memperoleh laba secara maksimal dengan menggunakan sumber daya yang ada, sementara dalam jangka panjang tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan untuk kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan akan meningkatkan pendapatan pemegang saham secara maksimal apabila harga saham perusahaan naik. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan, maka pendapatan para pemegang saham akan naik dan berdampak baik pada meningkatnya nilai perusahaan.

Semakin tinggi nilai perusahaan maka akan semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemegang saham. Menurut Agus Sartono (2010:487), nilai perusahaan adalah nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi diukur dengan Tobin's Q. Bagi seorang manajer nilai perusahaan merupakan suatu tolak ukur atas prestasi kerja yang telah dicapainya. Jika seorang manajer mampu meningkatkan nilai perusahaan maka manajer tersebut telah menunjukkan kinerja baik bagi perusahaan sedangkan bagi investor peningkatan nilai perusahaan merupakan persepsi yang baik terhadap perusahaan. Salah satu keputusan keuangan yang harus diambil oleh seorang manajer yaitu keputusan investasi. Investasi merupakan cara untuk mengembangkan jumlah dana yang dimiliki seseorang pada saat ini untuk memperoleh dana lebih dari

keuntungan di masa yang akan datang untuk mencapai suatu tujuan Sedangkan, keputusan investasi merupakan suatu kebijakan atau keputusan yang diambil oleh perusahaan untuk menanamkan modal pada satu atau lebih aset untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang dan dapat diukur dengan *Total Asset Growth* (TAG). Investasi modal sebagai aspek utama kebijakan manajemen keuangan karena investasi adalah bentuk alokasi modal yang realisasinya harus menghasilkan manfaat atau keuntungan di masa yang akan datang.

Keputusan investasi berhubungan tentang keputusan perusahaan dalam mengalokasikan dana baik sumber dana yang berasal dari dalam dan luar perusahaan. Keputusan pengalokasian dana bisa dilihat dari sumber pendanaannya apakah berasal internal berupa laba ditahan atau eksternal berupa hutang atau penerbitan saham baru. Di sisi lain, manfaat investasi di masa yang akan datang diliputi oleh ketidakpastian, yang ada dalam konsep manajemen keuangan disebut risiko investasi. Jika seorang investor sudah memiliki suatu pandangan yang baik terhadap perusahaan maka investor tersebut akan tertarik untuk berinvestasi sehingga hal ini akan membuat harga saham perusahaan mengalami peningkatan.

Penelitian terdahulu yang terkait dengan keputusan investasi didapatkan hasil yang masih perlu diuji kembali penelitiaannya, karena terdapat hasil yang berbeda. Menurut Muharti dan Rizqa Anita (2017), Sri Ayem dan Ragil Nugroho (2016) membuktikan bahwa keputusan investasi mempunyai pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena semakin besar dana yang diinvestasikan yang mengakibatkan pertumbuhan nilai perusahaan dan

memberikan pandangan bahwa perusahaan dalam keadaan sehat. Menurut teori sinyal (*signalling* theory), pengeluaran modal perusahaan tampak sangat penting dalam upaya meningkatkan nilai perusahaan. Karena jenis investasi tersebut akan memberi sinyal tentang pertumbuhan pendapatan perusahaan yang diharapkan dimasa yang akan datang dan mampu meningkatkan harga saham yang digunakan sebagai indikator nilai perusahaan.

Keputusan lain yang dapat berpengaruh pada nilai perusahaan adalah pendanaan. Keputusan pendanaan adalah suatu keputusan yang diambil oleh perusahaan mengenai dana yang akan digunakan untuk mendanai kegiatan operasionalnya. Jika dana yang digunakan berasal dari hutang maka dana tersebut mempunyai biaya minimal sebesar tingkat bunga, tetapi jika dana yang digunakan berasal dari modal sendiri *(Equity Capital)* maka masih harus mempertimbangkan *opportunity cost* bagi modal sendiri yang dimaksud. Pada keputusan ini manajer keuangan dituntut untuk mempertimbagkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang ekonomis bagi perusahaan guna membelanjai kebutuhan-kebutuhan investasi serta kegiatan usahanya.

Keputusan pendanaan dapat diukur dengan DER (*Debt to Equity Ratio*). Pendanaan sangat perlu dilakukan karena berkaitan dengan bagaimana perilaku perusahaan untuk memperoleh dan menutupi kebutuhan atau kewajiban dari perusahaan tersebut. Keputusan pendanaan ini mencakup bagaimana cara mendanai kegiatan perusahaan agar optimal, cara memperoleh dana untuk investasi yang efisien dan cara bagaimana sumber dana optimal yang harus

dipertahankan. Seorang manajer harus mampu untuk mengambil keputusan. Menurut teori sinyal (*signalling* theory), pengeluaran modal perusahaan tampak sangat penting dalam upaya meningkatkan nilai perusahaan. Karena jenis investasi tersebut akan memberi sinyal tentang pertumbuhan pendapatan perusahaan yang diharapkan dimasa yang akan datang dan mampu meningkatkan harga saham yang digunakan sebagai indikator nilai perusahaan.

Keputusan lain yang dapat berpengaruh pada nilai perusahaan adalah pendanaan. Keputusan pendanaan adalah suatu keputusan yang diambil oleh perusahaan mengenai dana yang akan digunakan untuk mendanai kegiatan operasionalnya. Jika dana yang digunakan berasal dari hutang maka dana tersebut mempunyai biaya minimal sebesar tingkat bunga, tetapi jika dana yang digunakan berasal dari modal sendiri *(Equity Capital)* maka masih harus mempertimbangkan *opportunity cost* bagi modal sendiri yang dimaksud. Pada keputusan ini manajer keuangan dituntut untuk mempertimbagkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang ekonomis bagi perusahaan guna membelanjai kebutuhan-kebutuhan investasi serta kegiatan usahanya.

Keputusan pendanaan dapat diukur dengan DER (*Debt to Equity Ratio*). Pendanaan sangat perlu dilakukan karena berkaitan dengan bagaimana perilaku perusahaan untuk memperoleh dan menutupi kebutuhan atau kewajiban dari perusahaan tersebut. Keputusan pendanaan ini mencakup bagaimana cara mendanai kegiatan perusahaan agar optimal, cara memperoleh dana untuk investasi yang efisien dan cara bagaimana sumber dana optimal yang harus

dipertahankan. Seorang manajer harus mampu untuk mengambil keputusan pendanaan dengan mempertimbangkan komposisi hutang dan modal sendiri yang akan digunakan oleh perusahaan. Dengan adanya komposisi yang optimal dari penggunaan hutang dan modal sendiri akan dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Hutang yang terlalu besar akan berkaitan dengan risiko keuangan yang akan ditanggung oleh perusahaan dan memperbesar kemungkinan terjadinya risiko kebangkrutan. Keputusan investasi dan pendanaan tersebut merupakan keputusan yang berasal dari dalam perusahaan.

Dalam penelitian Safitri Lia Achmad dan Lailatul Amanah (2014), Muharti dan Rizqa Anita (2017) keputusan pendanaan secara parsial mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena apabila perusahaan menghasilkan laba, prioritas utama perusahaan adalah membayar hutang dari pada mensejahterakan kemakmuran pemegang saham, sehingga nilai perusahaan akan menurun. Karena hutang merupakan salah satu sumber pembiayaan yang memiliki risiko tinggi.

Selain keputusan investasi dan keputusan pendanaan, keputusan keuangan lainnya yaitu kebijakan dividen. Kebijakan dividen adalah kebijakan untuk menentukan berapa laba yang harus dibayarkan (deviden) kepada pemegang saham dan berapa banyak yang harus ditanam kembali (laba ditahan). Menurut Prihadi (2011) menyatakan bahwa: “Dividen merupakan bagian laba bersih yang dibagikan kepada pemegang saham biasa. Perusahaan hanya membagikan beberapa persen dari laba bersih yang diperoleh sebagai dividen.

Apabila tidak dibagi maka laba tersebut masuk ke dalam saldo laba atau dana cadangan".

Kebanyakan investor lebih menginginkan pembagian dividen yang relatif stabil, hal tersebut dikarenakan dengan adanya stabilitas dari dividen dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan sehingga mengurangi ketidakpastian investor dalam menanamkan modalnya kepada perusahaan tersebut. Kebijakan dividen dapat diukur dengan *Deviden Payout Ratio* (DPR). Kebijakan dividen pada perusahan akan tergambar pada *dividend payout ratio* (DPR) sehingga semakin besar laba yang dibagikan dalam bentuk dividen maka akan semakin menarik keinginan calon investor untuk menanamkan modalnya dan ketika kinerja didalam sebuah perusahaan yang bisa memberikan nilai yang bagus, maka perusahaan tersebut dapat memberikan ketetapan pada besarnya *dividend payout ratio* (DPR) yang sesuai dengan harapan pemegang saham dan tanpa mengabaikan kepentingan perusahaan agar pertumbuhan perusahaan dapat berjalan dengan baik.

Dalam penelitian Muharti dan Rizqa Anita (2017), Sri Ayem dan Ragil Nugroho (2016), Safitri Lia Achmad dan Lailatul Amanah (2014) kebijakan dividen secara parsial mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini disebabkan semakin besar dividen yang diterima oleh pemegang saham. Sedangkan menurut Normayanti (2017) kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena menurut teori *dividend irrelevance*, nilai perusahaan hanya diitentukan oleh kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Dalam penelitian saat ini menggunakan sampel perusahaan

sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan *go public* di Bursa Efek Indonesia yang memiliki laporan keuangan lengkap pada periode 2013-2017.

Alasan penulis memilih menggunakan perusahaan jasa sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan karena sektor ini memegang peran penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Dapat dilihat bahwa sektor properti dan *real estate* memberikan dampak besar yang dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lain, terutama perkembangan produk keuangan (https://properti.kompas.com, diakses pada 2 april 2018)

Kebanyakan investor melakukan investasi di sektor properti dan *real estate* dengan alasan setiap bangunan akan mengalami depresiasi atau penurunan nilai dari bangunan tersebut. Walaupun terjadi peningkatan nilai investasi properti, pemerintah mengizinkan para investor untuk langsung mengurangi pajak properti mereka selama masa hidupnya, kemudian harga properti yang setiap tahun naik.Perusahaan properti, *real estate*, dan konstruksi bangunandipilih karena bisnis ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Di Indonesia, pertumbuhan di sektor properti terus didorong oleh pesatnya pertumbuhan kelas menengah, tahun 2013 sektor properi mengalami kenaikan 37% dari tahun 2004 menjadi 56,7%. Meski aktivitasnya sempat menurun karena segala isu politik dan ekonomi lainnya, jumlah populasi

Indonesia yang besar tidak mungkin dilewatkan para investor sebagai peluang yang menguntungkan. Selain itu, keseluruhan sektor konstruksi di Indonesia terus tumbuh sebesar 7-8% per tahun, didorong oleh proyek-proyek energi dan rumah tinggal serta investasi infrastruktur di berbagai kota di Indonesia. Studi yang dilakukan Biro Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa sektor konstruksi berada di posisi ketiga sebagai sumber utama pertumbuhan ekonomi Indonesia (www.liputan6.com diakses 17 Feb 2017).

Hal ini menyebabkan tingginya permintaan untuk berinvestasi di sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan. Berdasarkan perbedaan hasil penelitian terdahulu dan pentingnya nilai perusahaan bagi kelangsungan hidup perusahaan, maka penulis tertarik untuk meneliti **"Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Properti, *Real Estate*, dan konstruksi bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia"**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi permasalahan atas penelitian ini, maka diperlukan adanya batasan yang lebih terinci dan mendalam. Masalah-masalah penelitian yang dapat dirumuskan berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, sebagai berikut:

1. Apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen secara simultan bersama-sama mempengaruhi nilai perusahaan?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

4. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini maka peneliti memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menguji pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen secara simultan terhadap nilai perusahaan.
2. Menguji pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan.
3. Mengujipengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan.
4. Menguji pengaruh kebijakan dividen yang mempengaruhi nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan di antaranya:

1. Bagi Peneliti

   Menjadi sarana belajar dan dapat memperluas pengetahuan dibidang keuangan khususnya faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

2. Bagi Investor

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta pertimbangan dalam melakukan investasi di suatu perusahaan.

3. Bagi Perusahaan

   Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi untuk pengambilan keputusan oleh manajemen perusahaan dengan hubungan keputusan invesyasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen dengan nilai perusahaan.

4. Bagi Pembaca

   a. Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai masukan atau bahan pembanding bagi peneliti lain yang melakukan penelitian sejenis ataupun penelitian yang lebih luas;

   b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan bukti empiris mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaandan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran penelitian yang lebih jelas dan sistematika agar mempermudah bagi pembaca dalam memahami penulisan penelitian ini. Dalam penelitian ini disajikan dalam lima bab, dimana kelima bab tersebut saling berkaitan satu dengan yang lainnya, bab tersebut terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pembahasan secara garis besar mengenai berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi mengenai penelitian terdahulu yang sejenis dan pernah dilakukan secara teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti, kerangka pemikiran serta hipotesis dari penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan, serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini mengemukakan tentang gambaran subyek penelitian serta analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif, pengujian hipotesis, dan pembahasan dari hasil penelitian yang sudah dilakukan.

BAB V PENUTUP

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan, keterbatasan serta saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.