

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan tentu memiliki tujuan, tujuan tersebut berupa jangka pendek dan jangka panjang. Tujuan jangka pendek yaitu untuk memaksimalkan laba atau profit sedangkan jangka panjang tujuan utama adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Dengan memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi suatu perusahaan, dikarenakan nilai perusahaan yang maksimal maka tujuan suatu perusahaan tersebut juga ikut maksimal. Meningkatnya nilai perusahaan merupakan suatu prestasi yang diinginkan perusahaan karena meningkatnya nilai perusahaan tentunya kesejahteraan para pemegang saham juga ikut meningkat (Febriana et al., 2016). Pencapaian kesejahteraan tersebut dapat dilihat dari sejauh mana dana yang telah diinvestasikan perusahaan memberikan pengembalian investasi, jika dana yang dikelola perusahaan berjalan dengan baik maka pengelolaan tersebut berdampak pada meningkatnya harga saham perusahaan (Mutmainnah *et al.*, 2019).

Nilai perusahaan menggambarkan keadaan suatu perusahaan, di mana para calon investor memberikan penilaian dengan melihat baik buruknya kinerja keuangan perusahaan. Suatu perusahaan berusaha untuk memberikan sinyal yang baik kepada publik tentang nilai perusahaan dengan demikian dilakukan perusahaan untuk mendapatkan modal dari eksternal untuk meningkatkan produksi, nilai perusahaan ini akan menjadi indikator penting bagi investor untuk memutuskan apakah akan berinvestasi pada perusahaan tersebut (Susila & Prena, 2019).

Guna mencapai tujuan suatu perusahaan, maka terdapat beberapa faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan, faktor- faktor tersebut di antaranya keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi di mana keputusan ini mengalokasikan atau menempatkan sejumlah dana tertentu dalam bentuk investasi untuk menghasilkan laba dimasa yang akan datang dengan periode waktu tertentu. Keputusan ini merupakan faktor penting dalam menjalankan fungsi keuangan perusahaan, karena semakin tinggi keputusan investasi yang telah ditetapkan maka semakin tinggi pula kesempatan untuk memperoleh *return* atau tingkat pengembalian investasi tetapi juga semakin besar tingkat risiko yang ada (Mutmainnah *et al.*, 2019). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ahmad *et al* (2020), Mutmainnah *et al* (2019) dan Sholikhah (2018) bahwa keputusan investasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, semakin besar dana yang akan diinvestasikan yang menyebabkan tingginya pertumbuhan nilai perusahaan maka hal ini akan memberikan pandangan bahwa perusahaan tersebut dalam keadaan sehat dimana hal ini sejalan dengan teori *signalling* bahwa pengeluaran investasi akan membawa *signal* positif bagi pertumbuhan di masa yang akan datang yang berakibat dengan meningkatnya nilai perusahaan dan mampu untuk meningkatkan harga saham yang digunakan sebagai indikator nilai perusahaan (Mardiyati *et al.*, 2015). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Faridah (2012) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya mempengaruhi nilai perusahaan yaitu keputusan pendanaan. Keputusan pendanaan adalah keputusan yang berkaitan dengan struktur keuangan perusahaan dan untuk menentukan besarnya komposisi sumber dana yang digunakan perusahaan (Ahmad *et al.*, 2020). Tujuan dari suatu pendanaan yaitu untuk mendanai investasi, sumber pendanaan berasal dari dalam dan dari luar, pendanaan berasal dari dalam meliputi laba ditahan, modal sendiri dan kas sedangkan pendanaan berasal dari luar meliputi hutang dan ekuitas (Susila & Prena, 2019). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Susila & Prena (2019), Sugiyarti & Ramadhani (2019) dan (Novianto & Iramani, 2015) bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan menandakan bahwa pendanaan dalam jumlah rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan dikarenakan investor menganggap perusahaan sudah memiliki sumber daya yang cukup untuk kegiatan operasionalnya sehingga dengan penggunaan jumlah hutang atau pendanaan yang sedikit akan memberikan *signal* baik bagi investor sehingga banyak investor tertarik investasi yang mengakibatkan nilai perusahaan ikut meningkat. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Cahyono & Sulistyawati (2016) menyatakan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan menandakan bahwa perusahaan terlalu banyak menggunakan sumber dana eksternal berupa hutang sampai melalui titik optimal kemampuan perusahaan untuk membayar, hal ini menyebabkan risiko gagal bayar yang semakin tinggi dan juga potensi dari kebangkrutan ikut tinggi. Lain hanya penelitian yang dilakukan Ahmad *et al* (2020) dan Mardiyati *et al* (2015)

menunjukkan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang juga mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen yang diberlakukan oleh perusahaan. Tidak dapat dipungkiri bahwa dividen juga menjadi harapan investor untuk mendapatkan keuntungan dari investasi di perusahaan, di samping *capital gain* yang diperoleh dari perdagangan saham itu sendiri. Kebijakan dividen juga memiliki peran dalam menentukan kebijakan laba dari perusahaan di mana beberapa investor memiliki karakteristik berbeda-beda terhadap dividen, ada investor yang menyukai dividen yang disebut *Bird in the Hand Theory*, ada juga yang tidak menyukai dividen yang disebut dengan *Tax Preference Theory* dan ada yang tidak terpengaruh karena adanya dividen tersebut *Dividend Irrelevance Theory*. Sehingga hal ini juga akan mempengaruhi nilai perusahaan dikarenakan preferensi investor terhadap dividen tersebut. Ketika investor sangat menyukai dividen dan perusahaan menerapkan kebijakan dividen yang bagus maka hal ini akan menjadi *signal* baik bagi investor untuk investasi di perusahaan tersebut sehingga hal ini akan meningkatkan nilai perusahaan (Mutmainnah *et al.*, 2019). Akan tetapi jika kebijakan dividen bukan yang diinginkan oleh investor maka perubahan yang ada pada kebijakan dividen perusahaan tidak akan mempengaruhi keinginan investor dalam berinvestasi pada saham perusahaan tersebut, sehingga mengarah pada hubungan negatif ataupun tidak berpengaruh sama sekali (Amaliyah & Herwiyanti, 2020). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mutmainnah *et al* (2019), Sugiyarti & Ramadhani (2019) dan Susila & Prena (2019) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen

berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan di mana semakin besar dividen yang dibagikan kepada pemegang saham maka nilai perusahaan semakin tinggi, hal ini menandakan bahwa investor lebih menyukai pembagian dividen dari pada laba ditahan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ahmad *et al* (2020) dan Cahyono & Sulistyawati (2016) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif hal ini menandakan bahwa kebanyakan investor di bursa saham lebih memilih *return* dari *capital gain* dari pada *return* dari dividen. Lain halnya penelitian yang dilakukan oleh Siregar *et al* (2019) menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, karena investor melihat pada kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan dari aset-aset perusahaan dan tidak terpengaruh adanya dividen.

Faktor terakhir yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dilihat melalui total aset atau total penjualan perusahaan, perusahaan dengan aset yang besar akan menggunakan sumber dana yang ada tersebut dengan semaksimal mungkin dengan penggunaan yang efisien dalam biaya perusahaan maka perusahaan akan memiliki kemungkinan besar untuk mendapatkan profit sehingga akan menjadi daya tarik untuk investor (Wardhani *et al.*, 2021). Di samping itu dengan aset yang besar juga menunjukkan bahwa perusahaan mampu bersaing dalam industrinya sehingga investor yang memiliki harapan jangka panjang terhadap investasi saham akan mendapatkan sinyal yang baik dari kondisi tersebut. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Siregar *et al* (2019) dan Mardiyati *et al* (2015) menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap nilai perusahaan di mana semakin besar

perusahaan maka investor akan semakin memperhatikan dan tertarik pada perusahaan tersebut sebab perusahaan besar menandakan bahwa keadaan keuangan yang relatif stabil. Sedangkan Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Oktaviani *et al* (2019) dan Mutmainnah *et al* (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan hal ini menandakan bahwa dengan ukuran perusahaan kecil nilai perusahaan juga mampu untuk meningkat sebab perusahaan tidak harus memperbanyak jumlah saham beredar karena memungkinkan risiko tidak pasti di masa yang akan datang. Lain halnya penelitian yang dilakukan Suryandi (2018) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini tentu memiliki perbedaan dengan beberapa peneliti sebelumnya. Di mana peneliti sebelumnya menggunakan sampel populasi di antaranya perusahaan manufaktur, perusahaan sektor keuangan, perusahaan sektor industri barang konsumsi, perusahaan makanan dan minuman sedangkan penelitian sekarang menggunakan sampel berbeda yaitu pada perusahaan *property* dan *real estate*. Alasan memilih perusahaan *property* dan *real estate* menjadi sampel penelitian dikarenakan perusahaan industri *property* dan *real estate* dari tahun ke tahun mengalami perkembangan hal ini menjadi salah satu daya tarik untuk investor berinvestasi. Dengan berinvestasi pada sektor *property* termasuk investasi jangka panjang karena adanya *property* perusahaan dapat menggunakannya sebagai jaminan.



Gambar 1.1
Perubahan IHSI perusahaan *property* dan *real estate*

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa perkembangan pada indeks harga saham pada sektor *property* dan *real estate* yang cenderung fluktuatif namun terus mengalami peningkatan. Tetapi jika dilihat pada tahun 2017 terjadi kenaikan *return* sebesar 160%. Hal ini menandakan bahwa prospek kerja yang dilakukan oleh perusahaan *property* dan *real estate* cukup baik. Dengan adanya perkembangan perusahaan *property* tersebut menandakan bahwa nilai perusahaan juga baik, hal ini investor dan calon investor akan tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan *property* dengan begitu permintaan saham akan meningkatnya dan harga saham juga ikut meningkat. Dengan adanya penjelasan tersebut maka peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai sampel penelitian.

Berdasarkan uraian di atas dan masih terdapat beberapa hasil penelitian yang tidak konsisten, maka penelitian tertarik meneliti mengenai : **Pengaruh**

Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Di BEI.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia?
2. Bagaimana pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia?
3. Bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia?
4. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia?
5. Bagaimana pengaruh secara simultan keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini, peneliti memilih sasaran sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia.

2. Untuk menganalisis pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia.
5. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian memberikan berbagai manfaat di antaranya sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

- a) Mampu memperoleh pengetahuan dan menambah wawasan mengenai penerapan teori yang sudah didapat pada mata kuliah yang telah diterima pada penelitian sebenarnya.
- b) Mampu memperluas dan memperkaya pengetahuan dan informasi pada investor ataupun calon investor untuk mengetahui bahwa nilai perusahaan layak dipertimbangkan untuk berinvestasi pada pasar modal.

2. Bagi Perusahaan

- a) Sebagai informasi saran ataupun masukan mengenai nilai perusahaan dari investor dan juga mampu menghasilkan informasi untuk pengambilan keputusan.

b) Memberikan gambaran yang jelas serta baik mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

3. Bagi Investor

Diharapkan mendapatkan suatu informasi dan untuk dijadikan bahan pertimbangan bagi investor ketika akan melakukan investasi pada suatu perusahaan.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Memberikan wawasan atau menjadikan motivasi untuk peneliti selanjutnya sehingga nantinya dapat digunakan di masa yang akan datang sebagai referensi untuk melakukan suatu penelitian.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disajikan dalam beberapa bab, dimana bab tersebut berkaitan satu sama lain yang terdiri sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai rujukan pada penelitian dan teori yang berhubungan tentang penelitian tersebut serta kerangka pemikiran dan hipotesis yang digunakan pada penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

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

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini berisi pembahasan mengenai gambaran subyek penelitian, analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif, analisis inferensial, pengujian hipotesis dan pembahasan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi pembahasan mengenai kesimpulan, keterbatasan dari hasil penelitian dan masukan atau saran yang berguna bagi penelitian.