

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

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, Puspitaningtyas, & Puspita, 2019).

Esana dan Darmawan (2017) berpendapat bahwa tujuan perusahaan terbagi 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. Menurut Noerirawan (2012) nilai Perusahaan merupakan kondisi 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.

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.

Keberadaan harga saham yang tinggi atau mengalami peningkatan memungkinkan perusahaan sudah berhasil melakukan proses pengendalian serta pengelolaan dana atau kekayaan perusahaan dengan baik, yang nantinya akan menghasilkan output berupa laba yang maksimal, dengan laba yang maksimal mampu mberikam citra yang baik dan para investor akan beranggapan bawa nilai saham perusahaan tersebut tinggi, adanya pandangan investor yang menganggap bahwa nilai saham yang tinggi akan memberikan tingkat pengembalian atau dividen yang juga tinggi, maka keberadaan harga saham yang tinggi tersebut akan memberikan rasa puas pada pemegang saham atas dana yang telah diinvestasikan sehingga, rasa puas itu akan menunjukkan semakin meningkatnya kesejahteraan para pemegang saham. Dalam mencapai tujuan perusahaan tersebut yang terkait dengan maksimalisasi nilai perusahaan, maka pihak manajemen dihadapkan pada pengambilan keputusan keuangan yaitu meliputi keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen (Titman et al., 2011).

Tujuan perusahaan pada umumnya memiliki dua tujuan, yaitu tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang, dalam tujuan jangka pendek perusahaan hanya berfokus untuk memaksimalkan laba perusahaan dengan menggunakan sumber

daya yang ada, kegiatan perusahaan yang memiliki tujuan untuk meningkatkan keuntungannya merupakan bagaimana perusahaan tersebut menentukan keputusan investasi, ketika perusahaan mengharapkan profit yang tinggi pada masa yang akan datang dengan cara melakukan pengelolaan dan perputaran dana, maka perusahaan perlu membentuk kebijakan yang tepat serta matang supaya keputusan investasi tersebut nantinya tidak akan merugikan 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 Michael Spense di dalam artikelnya tahun 1973. Teori tersebut menyatakan bahwa pengeluaran investasi memberikan sinyal positif terhadap pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan cenderung positif. Namun pada penelitian sebelumnya Esana dan Darmawan (2017) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak memiliki

pengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rafika dan Santoso (2017). Menyatakan bahwa Keputusan investasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Keputusan pendanaan adalah keputusan selanjutnya yang harus diambil oleh manajer keuangan untuk mendanai investasi yang dilakukan perusahaan. Pada keputusan ini, manajer keuangan dituntut untuk mempertimbangkan dan menganalisis sumber-sumber dana untuk membiayai investasi-investasi tersebut. Pada keputusan ini manajer keuangan harus memahami betul berapa proporsi, komposisi, kombinasi, dan efisiensi pembiayaan yang diperlukan perusahaan. Keputusan ini terletak pada sisi kanan laporan neraca, yaitu kewajiban lancar dan kewajiban jangka panjang. (Ardina Z, 2015)

Kewajiban lancar meliputi hutang usaha dan hutang kewajiban jangka pendek lainnya. Kewajiban jangka panjang meliputi hutang bank, penerbitan saham & obligasi, dan kewajiban jangka panjang lainnya. 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, pada penelitian Rafika dan Santoso (2017). Menemukan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen merupakan suatu keputusan yang menyangkut tentang apakah pembagian pendapatan perusahaan akan diserahkan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau digunakan kembali di dalam perusahaan dalam bentuk laba ditahan (Bambang dalam Bansaleng dkk., 2014). Kebijakan dividen

merupakan suatu bentuk keputusan yang akan dilaksanakan oleh pihak internal perusahaan dalam menentukan tingkat pengembalian investasi bagi para pemegang saham.

Menurut Sartono (2011) “kebijakan dividen adalah keputusan apakah yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi di masa datang”. Apabila perusahaan memilih untuk membagikan laba sebagai dividen, maka akan mengurangi laba yang ditahan dan selanjutnya mengurangi total sumber dana internal financing. Sebaliknya jika perusahaan memilih untuk menahan laba yang diperoleh, maka kemampuan pembentukan dana intern akan semakin besar. Ini adalah pembagian keuntungan antara pembayaran kepada pemegang saham dan investasi kembali dalam perusahaan.. Dengan demikian kebijakan dividen merupakan bagian penting dari jangka panjang strategi perusahaan pembiayaan.

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, Puspitaningtyas, puspita (2019). Menemukan bahwa Kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain keputusan keuangan, maka *corporate governance* juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. *Corporate governance* merupakan suatu sistem yang mengatur dan mengendalikan perusahaan yang diharapkan dapat memberikan dan meningkatkan nilai perusahaan kepada para pemegang saham (Siallagan & Machfoedz, 2006). Dengan demikian Maulana & Ibrahim (2020) menyatakan bahwa penerapan *good corporate governance* dipercaya dapat meningkatkan nilai perusahaan. Mekanisme *good corporate governance* meliputi banyak hal, contohnya kepemilikan manajerial, jumlah dewan komisaris, independensi dewan komisaris, ukuran dewan direksi, dan keberadaan komite audit. Dengan adanya salah satu mekanisme *good corporate governance* ini diharapkan dapat memonitoring manajer perusahaan untuk lebih efektif sehingga dapat meningkatkan kinerja perusahaan dan nilai perusahaan. mekanisme *good corporate governance* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kepemilikan manajerial, Kepemilikan manajerial merupakan presentase kepemilikan saham yang dimiliki oleh direksi, manajer, dan dewan komisaris, yang dapat dilihat dalam laporan keuangan. Adanya kepemilikan saham ini, manajerial akan bertindak hati-hati karena turut menanggung konsekuensi atas keputusan yang diambil. Mereka lebih termotivasi meningkatkan kinerjanya untuk mengelola perusahaan sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan (Widianingsih, 2018). Pada penelitian Sofiamira & Haryono (2017). Menemukan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Pada penelitian ini menggunakan perusahaan yang bergerak di bidang *Property* dan *real estate*, karena perusahaan *Property* dan *real estate* di Indonesia

semakin berkembang. Hal ini dapat ditunjukkan dengan Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan kebutuhan akan sektor *Property* dan *real estate* juga mengalami kenaikan sehingga menjadikan *Property* dan *real estate* tumbuh dengan pesat. Maraknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor *Property* dan *real estate* di Indonesia. Disamping itu, perkembangan sektor *Property* juga dapat dilihat dari menjamurnya *real estate* di kota-kota besar. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor.

Berdasarkan latar belakang masalah dan hasil penelitian terdahulu maka peneliti tertarik untuk meneliti variabel-variabel keputusan keuangan dan kepemilikan manajerial yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan, karena nilai perusahaan penting bagi kelangsungan hidup perusahaan dalam jangka panjang. Sehingga peneliti akan meneliti tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.

1.2 Perumusan Masalah

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

1. Apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividend dan kepemilikan manajerial berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?

3. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai penelitian ini yaitu:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan kepemilikan manajerial secara simultan terhadap nilai perusahaan
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan
5. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap 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. Bagi Peneliti

Dapat menambah pengetahuan dan pemahaman penelitian mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan dan untuk menambah wawasan pengetahuan di dunia keuangan.

2. Bagi Perusahaan

Hasil dari peneliti ini diharapkan untuk bisa bermanfaat untuk pengambilan keputusan oleh manajer terkait keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, kepemilikan manajerial yang mempengaruhi nilai perusahaan

3. Bagi peneliti selanjutnya

Diharapkan bisa menambah referensi penelitian mengenai faktor – faktor keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, kepemilikan manajerial yang mempengaruhi nilai perusahaan

4. Bagi Investor

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi para investor untuk dijadikan sebagai salah satu pertimbangan dalam memutuskan untuk melakukan investasi.

5. Bagi Universitas

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi lembaga dan menjadi referensi/acuan bagi penelitian selanjutnya, serta menjadi bukti kontribusi pada pengembangan studi mengenai keuangan.

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 variable, definisi operasional variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel,

instrument penelitian, sumber data, dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data yang akan digunakan oleh peneliti untuk memberikan kesimpulan dari hasil penelitian.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK & ANALISIS DATA

Pada bab ini mengemukakan tentang gambaran subyek penelitian serta analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif, analisis statistik, dan pembahasan dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab V ini mengemukakan tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian serta saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.