

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan didirikan tentu saja tidak terlepas dari sebuah tujuan kelangsungan hidup perusahaan, baik tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Tujuan dalam mendirikan perusahaan adalah memperoleh laba secara maksimal serta memaksimalkan kemakmuran bagi pemilik perusahaan atau pemegang saham. Perusahaan yang berorientasi untuk memperoleh laba secara maksimal akan memfokuskan kegiatan operasional guna meningkatkan nilai perusahaan demi menjamin kemakmuran para pemegang saham perusahaan.

Bagi perusahaan yang menjual sahamnya ke masyarakat (*go public*), indikator nilai perusahaan adalah harga saham yang diperjual belikan di Bursa Efek Indonesia (BEI). Semakin tinggi harga saham perusahaan tersebut maka nilai perusahaan tersebut juga akan meningkat. Hal tersebut dikarenakan kesejahteraan para pemegang saham akan dijadikan sebagai penilaian investor terhadap perusahaan yang memiliki prospek yang baik di masa depan (Amran dan Herawati 2011).

Pada penelitian ini nilai perusahaan dinilai dari harga saham yang beredar di masyarakat (nilai pasar saham). Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor diantaranya adalah faktor keputusan keuangan dan profitabilitas. Keputusan keuangan terdiri dari berbagai variabel yaitu:

keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Keputusan keuangan yang dilakukan oleh perusahaan harus dilaksanakan demi kepentingan para pemegang saham.

Dalam suatu perusahaan akan mengambil sebuah kebijakan dalam meningkatkan nilai perusahaan salah satunya adalah keputusan yang terkait dengan investasi. Keputusan investasi merupakan keputusan yang diambil manajer untuk memutuskan alokasi dan pada berbagai macam aset tetap (Suardana et al., 2020). Pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan menurut penelitian yang dilakukan oleh Faridah (2012) menyatakan bahwa jika investasi perusahaan mengalami peningkatan maka dana yang digunakan juga mengalami peningkatan. Apabila perusahaan menggunakan hutang sebagai sumber pembiayaan investasi perusahaan maka beban bunga yang ditanggung perusahaan akan semakin tinggi dan hal tersebut bisa berpengaruh terhadap kepercayaan investor terhadap perusahaan. Sehingga keputusan investasi memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rahmawati (2015) yang menyatakan bahwa keputusan investasi memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap nilai perusahaan yang berarti investasi yang dilakukan oleh perusahaan meningkat maka nilai perusahaan juga akan mengalami peningkatan. Perusahaan melakukan investasi memiliki sebuah tujuan diantaranya adalah agar perusahaan memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi dengan tingkat resiko tertentu. Keuntungan yang tinggi dengan disertai risiko yang dapat dikendalikan, diharapkan agar dapat meningkatkan

nilai perusahaan, yang berarti pula kemakmuran para pemegang saham juga meningkat (Rahmawati, 2015).

Kebijakan selanjutnya yang dilakukan oleh perusahaan guna meningkatkan nilai perusahaan adalah keputusan pendanaan. Keputusan pendanaan merupakan keputusan yang berhubungan dengan komposisi dana yang digunakan oleh perusahaan. Keputusan pendanaan dapat bersumber dari dana internal maupun dana eksternal (Syafitri & Farida 2017). Pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan menurut Syafitri & Farida (2017) menyatakan bahwa nilai perusahaan akan meningkat jika sumber dana yang dimiliki perusahaan berasal dari modal perusahaan itu sendiri (ekuitas) sehingga pada penelitian ini dapat disimpulkan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Deomedes & Kurniawan (2018) menyatakan bahwa keputusan pendanaan memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan dikarenakan jika sumber pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan berasal dari sumber dana eksternal maka beban yang ditanggung oleh perusahaan akan menjadi berat. Hal tersebut mengakibatkan para investor tidak bersedia menginvestasikan dana karena menganggap bahwa dividen yang akan dibagikan akan berkurang.

Kebijakan dividen juga dapat dihubungkan dengan nilai perusahaan. Kebijakan dividen merupakan salah satu faktor yang berkaitan dengan nilai perusahaan. Apabila perusahaan dapat mengambil keputusan yang tepat dalam pembagian dividen kepada pemegang saham maka hal tersebut berdampak

pada peningkatan nilai perusahaan yang dapat dilihat dari pergerakan harga saham. Kebijakan dividen merupakan keputusan apakah perusahaan membagi laba sebagai dividen atau menahannya untuk direinvestasi atau bisa digunakan sebagai sumber pembiayaan internal (Faridah, 2012). Pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan menurut Palupi & Hendiarto (2018) bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan yang berarti apabila perusahaan membayarkan dividen yang lebih besar daripada laba ditahan maka nilai perusahaan akan menurun, sedangkan apabila perusahaan mengurangi pembayaran dividen dan menambah laba ditahan maka nilai perusahaan akan meningkat. Berbeda dengan Faridah (2012) yang menemukan bahwa semakin tinggi rasio laba yang dibagikan maka nilai perusahaan semakin meningkat yang berarti kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain keputusan keuangan perusahaan, nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya profit perusahaan. Profitabilitas dijadikan sebagai indikator utama oleh investor untuk mencerminkan kemakmuran perusahaan. Jika profit yang diperoleh oleh perusahaan tinggi maka dividen yang dibagikan kepada pemilik saham juga akan meningkat (Pratiwi & Wiksuana, 2020). Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba yang berhubungan dengan kegiatan operasional perusahaan dan aktiva yang dimiliki oleh perusahaan. Dengan kata lain profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas yang telah dilakukan perusahaan dalam periode waktu tertentu (Hamidah, Hartini &

Mardiyati., 2015). Menurut Hamidah, Hartini dan Mardiyati (2015) profitabilitas memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap nilai perusahaan yang berarti jika profitabilitas suatu perusahaan meningkat maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Hasil penelitian tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi dan Wiksuana (2020) yang menemukan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Kondisi tersebut berarti bahwa jika laba perusahaan yang diperoleh meningkat maka nilai perusahaan juga akan mengalami peningkatan (Pratiwi dan Wiksuana, 2020).

Pada penelitian ini menggunakan variabel penelitian keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dan profitabilitas. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2020. Peneliti memilih perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* karena penulis menilai bahwa sektor ini memiliki prospek bisnis yang menjanjikan di masa mendatang dengan melihat potensi dari jumlah penduduk yang makin bertambah hal itu akan menyebabkan semakin banyak juga pembangunan pada sektor perumahan, *apartement*, pusat pembelanjaan dan gedung-gedung perkantoran.

Berdasarkan hasil beberapa penelitian terdahulu maka penulis tertarik untuk meneliti variabel-variabel keputusan keuangan dan profitabilitas yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sehingga peneliti akan meneliti tentang pengaruh keputusan keuangan yang terdiri dari keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, dan profitabilitas terhadap nilai

perusahaan *property dan real estate*.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan profitabilitas secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*?
3. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*?
4. Apakah kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*?
5. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

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

1. Menguji signifikansi pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan profitabilitas secara simultan

terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.

2. Menguji signifikansi pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.
3. Menguji signifikansi pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.
4. Menguji signifikansi pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.
5. Menguji signifikansi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.

1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan dari penelitian ini akan memberikan berbagai manfaat baik secara empiris, teoritis, maupun kebijakan diantaranya sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti:

Meningkatkan pemahaman dan memperluas pengetahuan mengenai pengaruh tentang keputusan keuangan yang terdiri dari: keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, serta profitabilitas terhadap nilai nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.

2. Bagi perusahaan:

Memberikan saran sebagai bahan pertimbangan mengenai pengambilan keputusan dan kebijakan yang akan diambil oleh perusahaan. Serta diharapkan akan memberikan gambaran yang jelas mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan,

kebijakan dividen dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.

3. **Bagi peneliti selanjutnya:**

Diharapkan bisa menambah referensi penelitian mengenai faktor-faktor keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor *property dan real estate*.

1.5 **Sistematika penulisan skripsi**

Penelitian ini disajikan dalam lima bab, dimana kelima bab tersebut saling berkaitan satu dengan yang lainnya, bab tersebut terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi pembahasan tentang latar belakang yang melandasi pemikiran pada penelitian, apa saja masalah yang dirumuskan, tujuan penelitian, serta manfaat yang ingin diberikan dan sistematika penulisan yang digunakan menyusun penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi hasil dari penelitian-penelitian yang terdahulu, pembahasan tentang teori-teori apa saja yang mendasari pemikiran pada penelitian ini, hubungan antar variabel yaitu variabel independen terhadap variabel dependen, dan berisi tentang kerangka pemikiran penelitian

serta hipotesis yang akan digunakan peneliti dalam melakukan penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

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

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada bab ini berisi pembahasan mengenai gambaran subyek penelitian serta analisis data yang digunakan terdiri dari analisis deskriptif, pengujian hipotesis menggunakan analisis linier berganda beserta pembahasan hasil pengujian yang telah dilakukan.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan serta saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakuk