

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi ini terdapat banyak perusahaan yang tumbuh di Indonesia dimana perusahaan tersebut bergerak diberbagai macam sektor, diantaranya sektor industri pengelolaan sumber daya alam, sektor industri manufaktur, sektor industri jasa, dan sektor industri lainnya. Seiring dengan meningkatnya kemajuan perkonomian secara global, dalam hal ini menjadikan persaingan bisnisd di Indonesia menjadi sagatlah ketat. Dengan demikian akan mendorong masing-masing pelaku bisnis maupun perusahaan untuk selalu berinovasi, menciptakan perencanaan strategi yang baik guna untuk bisa bersaing secara kompetitif dengan pelaku bisnis lainya dan pada akhirnya dapat mencapai tujuan perusahaan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Upaya perusahaan untuk bisa bersaing dan bertahan sekaligus berkembang dengan berdaya saing terus menerus (*sustainable competitive advantage*) dalam ketatnya persaingan pasar, dibutuhkan suatu strategi terbaik salah satu diantaranya yaitu strategi keuangan perusahaan. Ferdinand (2011:9) mengungkapkan keuangan merupakan jantung dari perusahaan. Dengan demikian perencanaan strategi bisnis harus diimbangi dengan perencanaan keuangan strategis dan setiap keputusan maupun peluang bisnis yang diambil harus disesuaikan dan diperhitungkan bahwa benar-benar menguntungkan.

Setiap pendirian suatu perusahaan pasti memiliki tujuan yang jelas. Terdapat beberapa hal yang mengemukakan tentang tujuan pendirian suatu perusahaan, antara lain tujuan jangka pendek dan jangka panjang. tujuan jangka

pendek perusahaan adalah untuk memaksimalkan pendapatan laba dengan menggunakan sumber daya yang dimiliki perusahaan secara keseluruhan, sementara untuk jangka panjang perusahaan yaitu untuk memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham dengan memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin dengan harga sahamnya.

Dalam rangka mencapai tujuan memaksimalkan nilai perusahaan, banyak *shareholder* yang menyerahkan pengelolaan perusahaan pada para profesional yang bertanggung jawab untuk mengelola perusahaannya, yang disebut manajer. pengambilan keputusan dari seorang manajer sangat berpengaruh dalam keputusan keuangan perusahaan. Manajer perusahaan yang dihadapkan pada keputusan keuangan yaitu meliputi keputusan investasi.

Keputusan investasi adalah keputusan investasi (*instrument decision*) merupakan keputusan manajer dalam mengalokasikan dana yang diperoleh untuk diinvestasikan kedalam perusahaan. Manajer keuangan harus membantu perusahaan mengidentifikasi proyek-proyek yang menjajikan dan memutuskan berapa banyak akan diinvestasikan kedalam tiap proyek. Dan disebut juga dengan keputusan penganggaran modal (Brealey et al, 2007:4). Keputusan investasi akan berimbas pada pemenuhan kebutuhan dana. Pemenuhan kebutuhan dana perusahaan dari modal sendiri bersumber dari modal saham, laba ditahan dan cadangan. Jika dalam pendanaan perusahaan yang berasal dari modal sendiri masih mengalami kekurangan (*deficit*), maka perlu dipertimbangkan pendanaan perusahaan yang berasal dari luar, yaitu hutang. Besarnya hutang yang digunakan oleh perusahaan adalah suatu kebijakan yang berhubungan dengan keputusan pendanaan.

Dalam Istia Yansi Rinnaya, (2016) mengemukakan bahwa keputusan pendanaan merupakan keputusan mengenai sumber daya yang akan digunakan oleh perusahaan yaitu apakah menggunakan hutang atau modal sendiri. Untuk menentukan komposisi pendanaan yang optimal, perusahaan harus mampu mempertimbangkan komposisi antara penggunaan hutang dengan modal sendiri. Ini karena perusahaan meningkatkan utang bisa dipandang sebagai perusahaan yakin dengan prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Investor diharapkan akan menangkap sinyal yang mengidentifikasikan bahwa perusahaan mempunyai prospek yang prospektif dimasa depan. Keputusan pendanaan yang tepat dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut akan menjadi informasi positif bagi investor, sehingga permintaan saham meningkat, harga saham naik yang akhirnya berdampak positif terhadap nilai perusahaan yang meningkat pula.

Kebijakan dividen juga bisa dikaitkan dengan nilai perusahaan. Kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibandingkan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi dimasa yang akan datang. Dividen merupakan alasan bagi investor dalam menanamkan investasinya, dimana dividen merupakan pengembalian yang akan diterima atas investasinya dalam perusahaan (Himatul Ulya, 2014)

Nilai perusahaan (*firm value*) merupakan suatu hal yang sangat penting bagi perusahaan. Penilaian mengenai nilai perusahaan dapat tercermin dalam harga sahamnya. Semakin tinggi nilai perusahaan menunjukkan bahwa semakin sejahtera pemilik perusahaan. Selain itu nilai perusahaan juga mampu memberikan kemakmuran bagi pemegang saham secara maksimal apabila

harga saham perusahaan mengalami peningkatan. Semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi pula kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan diartikan sebagai harga yang bersedia dibayar oleh calon investor seandainya suatu perusahaan akan dijual. Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang stabil dan dalam jangka panjang mengalami kenaikan. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi (Ista Yansi Rinnaya, 2016).

Dalam penelitian Ista Yansi Rinnaya (2016) mengemukakan bahwa hasil keputusan pendanaan dan keputusan investasi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Begitu juga dengan penelitian yang berkaitan dengan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan juga mengalami ketidakkonsistenan antara penelitian terdahulu, penelitian Himatul Ulya (2014) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Begitupun juga dengan penelitian Umi Mardiyati (2012) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian Mey Rianaputri (2016) yang menunjukkan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bermaksud untuk mengetahui nilai perusahaan pada Perusahaan Industri Jasa pada sektor *propertireal estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, berdasarkan beberapa penelitian terdahulu faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan masih banyak ditemukan adanya ketidak konsistenan dan mengacu pada penelitian

tersebut, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut guna mengetahui hasil yang sesungguhnya dengan data yang relevan dan dengan menggunakan variabel independen keputusan pendanaan, kebijakan investasi dan kebijakan dividen.

Adapun alasan peneliti memilih sampel pada perusahaan sektor properti yaitu karena sektor properti dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. Menteri keuangan (Menkeu) Sri Mulyani Indrawati menyatakan bahwa perkembangan industri properti di Indonesia akan turut memberikan dampak besar bagi pertumbuhan ekonomi nasional karena sektor properti banyak bersinggungan dengan bidang-bidang lainnya. Sektor properti memiliki karakter yang baik yang mampu mendorong sektor lainnya supaya lebih berkembang. Apabila sektor properti naik maka pengaruh ke sektor lain juga akan besar. Properti mampu menggerakkan industri lain seperti material, industri logistik, hingga industri jasa serta industri keuangan perbankan lewat KPR (kredit pemilikan rumah). Berdasarkan perhitungannya, pertumbuhan industri properti yang cepat juga akan berdampak terhadap pertumbuhan ekonomi negara hingga penciptaan lapangan kerja. *Multiplier effect*-nya diatas satu. Artinya jika sektor ini naik maka pengaruhnya akan besar. Bila properti tumbuh Rp 1 triliun, dampaknya Rp 1,9 triliun untuk konstruksi dan Rp 1,2 triliun untuk *real estate*. (www.liputan6.com yang diakses pada tanggal 27 oktober 2019).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka peneliti ingin mengambil judul penelitian yaitu **“Pengaruh keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada**

perusahaan sektor properti *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
4. Apakah keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan kebijakan dividen berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah keputusan pendanaan berpengaruh secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
2. Untuk mengetahui apakah keputusan investasi berpengaruh secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
3. Untuk mengetahui apakah kebijakan dividen berpengaruh secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.
4. Untuk mengetahui apakah keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan kebijakan dividen berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Untuk menambah pengetahuan peneliti mengenai nilai perusahaan, keputusan pendanaan, keputusan investasi, kebijakan deviden Serta diharapkan memberikan masukan yang berarti bagi perusahaan, dan menjadi referensi tambahan sekaligus menjadi literatur untuk penelitian selnjutnya

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan perusahaan dalam mengaplikasikan variabel-variabel. Dalam penelitian ini dalam upaya membantu meningkatkan nilai perusahaan serta sebagai sumber informasi untuk menjadikan masukan, pedoman pengambilan keputusan dalam mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan kinerja keuangan manajemen perusahaan dimasa yang akan datang.

3. Bagi Calon Investor

penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan menjadi bahan pertimbangan oleh calon investor ketika akan melakukan keputusan investasi.