

BAB I

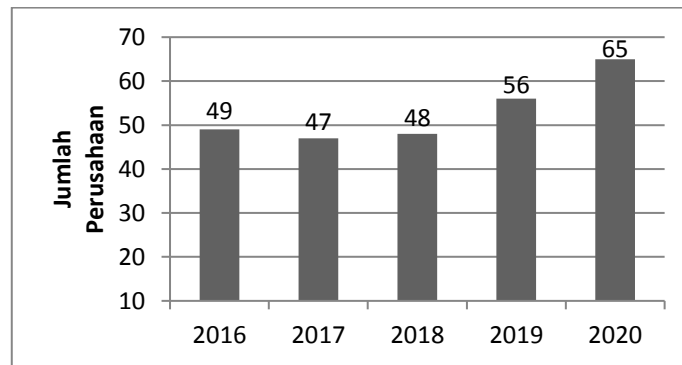
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era perekonomian global dan digital saat ini, perusahaan akan melakukan kegiatan ekonomi tanpa batas di seluruh penjuru negara dan menimbulkan persaingan yang ketat antar perusahaan. Terlihat dengan bertambahnya jumlah perusahaan dari hari ke hari menunjukkan bahwa persaingan bisnis di Indonesia pada saat ini mengalami kemajuan yang signifikan. Kemajuan ini menimbulkan munculnya berbagai jenis perusahaan baik bidang jasa, manufaktur, maupun dagang yang sama-sama bersaing untuk meningkatkan nilai perusahaannya dengan melakukan strategi agar terhindar dari kebangkrutan. Salah satu perusahaan yang mampu bersaing di era perekonomian saat ini adalah perusahaan *Property dan Real Estate*.

Pandemi covid-19 turut berdampak pada perusahaan *Property dan Real Estate*, namun penjualan *Property dan Real Estate* level menengah tetap mengalami kenaikan. Kenaikan penjualan pada property dan Real Estate di kelas menengah ini lantaran menerima muntahan dari kelas bawah. Pasalnya, selama pandemi banyak pelanggan di level bawah beralih untuk membeli pada kelas menengah. Terkait *work form home* dijadikan sebagai kunci pengembangan oleh perusahaan *Property dan Real Estate* dengan mendirikan rumah yang nyaman dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang mendukung karyawan bekerja dari rumah serta memanfaatkan teknologi digital sebagai sarana promosi sehingga perusahaan *Property dan Real Estate* tetap bisa bersaing dan bertahan hingga saat ini.

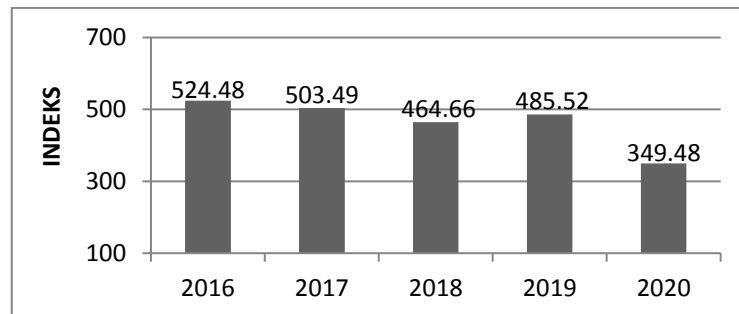
Grafik 1.1
Perkembangan Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate
Periode 2016-2020



Sumber: Bursa Efek Indonesia (Data diolah)

Berdasarkan Tabel 1.1 perusahaan sub sektor *Property dan Real Estate* menunjukkan perkembangan dari tahun 2016-2020. Pada tahun 2016 perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di BEI berjumlah 49 perusahaan, pada tahun 2017 perusahaan menurun menjadi 47 karena ada 2 perusahaan yang *delisting* dan *marger*, namun pada tahun 2018 perusahaan mengalami peningkatan sebanyak 48 perusahaan, kemudian tahun 2019 meningkat menjadi 56 perusahaan, dan pada tahun 2020 mengalami peningkatan lagi sebanyak 65 perusahaan. Data yang telah ada menunjukkan bahwa perusahaan *Property dan Real Estate* mengalami kenaikan yang merupakan pertanda awal yang akan memicu ketertarikan investor untuk menanamkan modal di sektor ini.

Grafik 1.2
Pergerakan Indeks Perusahaan Subsektor Property dan Real Estate
Periode 2016-2020



Sumber: PJPROP (Data diolah)

Berdasarkan table 1.2 menunjukkan bahwa indeks dari perusahaan *Property dan Real Estate* dari tahun 2016-2020 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2016 indeks saham menunjukkan sebesar 524,48, tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 503,49, tahun 2018 mengalami penurunan lagi sebesar 464,66, namun pada tahun 2019 indeks perusahaan *Property dan Real Estate* mengalami peningkatan sebesar 485,52, dan pada tahun 2020 indeks mengalami penurunan lagi sebesar 349,48. Menurut Kompas.com penurunan indeks ini dikarenakan perusahaan *Property dan Real Estate* mengalami pasar lesu yang disebabkan dari ketidakcocokan antara ekspektasi pengembang dengan konsumen terkait harga, sehingga berdampak pada penyerapan property disejumlah lokasi mengalami kelambatan. Sehingga Investor yang ingin berinvestasi di perusahaan *Property dan Real Estate* juga perlu lebih cermat dan waspada dalam memilih emiten yang tepat agar dapat memperoleh keuntungan yang diinginkan dan perusahaan harus menggunakan sumber dana yang dimiliki dengan tepat agar pertumbuhan ekonominya berkembang dengan baik.

Setiap perusahaan mempunyai tujuan baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang. Adapun tujuan jangka pendek perusahaan adalah memaksimalkan laba dengan sumber daya yang telah dimiliki oleh perusahaan, sedangkan tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai suatu perusahaan (Sumardi dan Suharyono, 2020). Nilai perusahaan tidak hanya berpengaruh untuk kinerja perusahaan saat ini saja, namun berpengaruh untuk prospek suatu perusahaan di masa yang akan datang.

Nilai perusahaan berperan penting terhadap investor yang ingin melakukan investasi ke perusahaan, sehingga perusahaan perlu mengoptimalkan nilai perusahaannya agar tetap dapat bertahan di era perekonomian global dan digital seperti saat ini. Fama dan French (1998) dalam Dyah dan Siddiq (2018), mengemukakan bahwa cara mengoptimalkan nilai perusahaan dapat dilakukan melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan memengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan. Manajemen keuangan berpengaruh dalam penyelesaian atas keputusan penting yang akan diambil oleh perusahaan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan. Besar kecilnya nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Terciptanya perpaduan yang optimal atas ketiga unsur tersebut akan berakibat pada peningkatan nilai perusahaan dan selanjutnya akan menjamin kemakmuran para pemegang saham.

Keputusan investasi merupakan keputusan penting dalam fungsi keuangan perusahaan, karena tujuan suatu perusahaan dapat tercapai secara

maksimal melalui pelaksanaan kegiatan investasi perusahaan yang optimal baik investasi perusahaan dalam jangka pendek atau jangka panjang. Perusahaan yang melakukan investasi tentu mengharapkan keuntungan di masa yang akan datang, dengan tetap mempertimbangkan risiko yang akan diperoleh. Jika perusahaan mengambil keputusan investasi yang tepat, maka aset perusahaan akan menghasilkan kinerja yang optimal. Hal tersebut dapat memberikan dampak positif bagi investor, meningkatkan harga saham, dan meningkatkan nilai perusahaan. Dalam penelitian ini keputusan investasi di proyeksikan dengan *Total Assets Growth Ratio* (TAG). TAG merupakan ratio yang menunjukkan pertumbuhan aset perusahaan, dimana aset merupakan aktiva yang dimiliki perusahaan yang digunakan untuk kegiatan operasional termasuk kegiatan investasi. Jadi semakin tinggi ratio TAG maka *asset growth* yang dimiliki perusahaan semakin tinggi dan akan berdampak pada nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang mampu mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan pendanaan. Keputusan pendanaan berkaitan langsung dengan kebijakan manajemen dalam mendapatkan sumber dana baik dari hutang (kewajiban-kewajiban) maupun dari ekuitas perusahaan (Teguh Tri Ariyanto, 2020). Hutang merupakan dana yang telah dipinjam dan wajib dikembalikan oleh perusahaan. Ekuitas merupakan aktiva yang dimiliki perusahaan. Setelah memperoleh dana baik dari hutang maupun ekuitas, lalu dana akan dikelola oleh manajemen keuangan untuk diinvestasikan. Perusahaan yang mengambil keputusan pendanaan dengan tepat akan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Dalam penelitian ini keputusan pendanaan di proyeksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER merupakan ratio yang

membandingkan hutang perusahaan terhadap modal yang dimiliki perusahaan serta menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya. Semakin tinggi rasio DER maka menunjukkan bahwa perusahaan memiliki hutang yang tinggi, namun hutang yang tinggi akan mengurangi pajak dan jika dikelola dengan baik akan menghasilkan keuntungan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Selain kedua faktor tersebut, adanya penerapan kebijakan dividen juga berpengaruh terhadap peningkatan nilai perusahaan. Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang berhubungan dengan keputusan pembagian dividen kepada pemegang saham. Dividen merupakan tolak ukur investor untuk melakukan investasi, karena dividen akan menentukan berapa besar pengembalian investasi yang telah ditanamkan oleh investor. Penerapan presentase dividen yang tinggi mengakibatkan harga saham mengalami peningkatan, dan kemampuan perusahaan untuk membayar dividen juga besar sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan.

Investor yang telah menanamkan modal pada suatu perusahaan selain mengharapkan pengembalian dalam bentuk dividen yang besar juga mengharapkan pertumbuhan perusahaan yang optimal dalam keberlangsungan hidupnya sehingga kesejahteraan pemegang saham dapat terjamin. Dalam memenuhi harapan pemegang saham tersebut diperlukan kebijakan dividen yang tepat sehingga harapan pemegang saham dapat tercapai namun tidak menghambat pertumbuhan perusahaan. Dalam penelitian ini kebijakan dividen di proyeksikan dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR). DPR merupakan ratio yang menggambarkan besarnya kontribusi perusahaan untuk membayar dividen kepada pemegang saham. Semakin

tinggi DPR menunjukkan bahwa perusahaan mampu untuk membayar dividen pemegang saham dan hal tersebut akan menarik minat investor untuk menanamkan saham yang berakibat pada tingginya harga saham dan otomatis akan meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian terdahulu membuktikan hasil yang berbeda-beda mengenai berapa besar pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan investasi terhadap nilai perusahaan. Hasil dari Moh. Rosid Agung Rahmanto (2018), menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Deannes Isyuardhana dkk (2016) menyatakan bahwa keputusan pendanaan dan kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Namun, pada penelitian yang dilakukan Teguh Tri Ariyanto (2017) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Ghaesani Nurvianda dkk (2018) menyatakan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Fajriatul Mubarakah dan Novi Permata Indah (2020) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dari beberapa penelitian tersebut, dibuktikan bahwa hasil yang diperoleh tidak konsisten sehingga membuat peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut terhadap variabel-variabel tersebut. Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian yang telah dilakukan oleh Reni Anita Putri (2020) meneliti tentang pengaruh kebijakan dividen, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur periode tahun 2015-2017. Adapun perbedaan dalam penelitian ini yaitu ditambahkannya variabel independen berupa ukuran perusahaan. Ukuran

perusahaan merupakan faktor yang perlu dipertimbangkan karena variabel ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan mencerminkan total aset yang dimiliki oleh perusahaan dan menggambarkan seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menghasilkan barang dan jasa (Nyoman dan Ketut, 2017). Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar kemampuan perusahaan untuk menghasilkan sumber dana. Sumber dana yang besar membuat perusahaan bisa berinvestasi dalam jumlah besar dan mendapatkan keuntungan dari investasi yang telah dilakukan sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan dan terjaminnya kesejahteraan pemegang saham.

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Apakah keputusan investasi berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
2. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

5. Apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini dibatasi pada pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020.

1.4 Tujuan

Berdasarkan batasan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menguji secara parsial pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
2. Untuk menguji secara parsial pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
3. Untuk menguji secara parsial pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
4. Untuk menguji secara parsial pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

5. Untuk menguji secara simultan pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

1.5 Manfaat

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat, diantaranya sebagai berikut:

1.5.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran, masukan, dan pengembangan ilmu manajemen keuangan khususnya untuk mengetahui seberapa penting pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

1.5.2 Manfaat Praktis

a. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai salah pertimbangan perusahaan terhadap faktor-faktor yang perlu diperhatikan untuk memperbaiki kinerja perusahaan yang berakibat pada nilai perusahaan dan kesejahteraan pemegang saham.

b. Bagi investor

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi kepada investor untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam mengevaluasi kinerja perusahaan dan sebagai salah satu acuan pengambilan sebuah keputusan investasi.

c. Bagi akademisi

Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai sumber referensi perpustakaan, dan sebagai sumber referensi perbandingan terhadap objek yang memiliki kesamaan penelitian.

d. Bagi penulis

Penelitian ini juga diharapkan mampu menambah ilmu dan wawasan peneliti mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan khususnya perusahaan yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.