

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manajer keuangan memainkan peranan penting dalam perkembangan perusahaan modern. Persaingan perusahaan yang semakin berat, perubahan teknologi, ketidakstabilan inflasi dan tingkat bunga, ketidakpastian ekonomi diseluruh dunia serta masalah etika atas beberapa kesepakatan keuangan tertentu harus ditangani setiap hari. Akibatnya, keuangan memainkan peranan yang jauh lebih penting dari sebelumnya di dalam perusahaan. Manajer keuangan telah berubah menjadi pemain tim dalam upaya bersama menciptakan nilai di perusahaan. Oleh karena itu, manajer keuangan saat ini harus mempunyai fleksibilitas untuk beradaptasi dengan lingkungan luar yang berubah jika ingin bertahan hidup (Horne & Wachowicz, 2005).

Hal ini akan mendorong masing-masing perusahaan untuk melakukan strategi agar terhindar dari kebangkrutan. Dengan salah satu upaya berusaha meningkatkan keunggulan yang dimiliki oleh perusahaan dalam pencapaian tujuan jangka panjang. Sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan, kebutuhan akan hunian dan perumahan meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk indonesia. Kecenderungan masyarakat indonesia yang ingin memiliki sebuah hunian akan memberikan peluang bagi perusahaan *Property* dan *Real Estate*, perkembangan infrastruktur di Indonesia pun terus meningkat

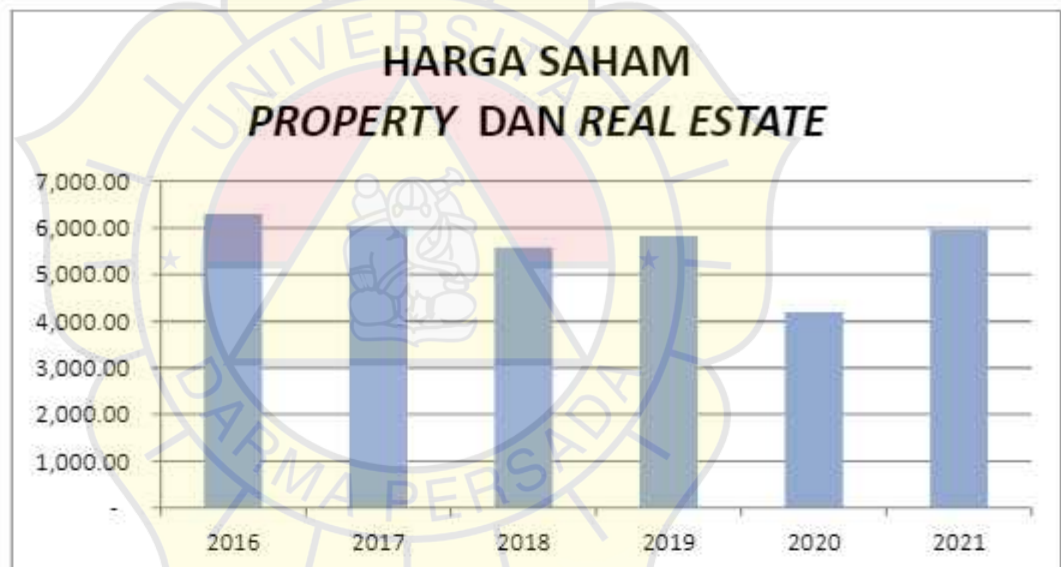
Untuk bisa mengambil keputusan-keputusan keuangan yang benar, manajer keuangan perlu menentukan tujuan yang harus dicapai. Keputusan yang benar adalah keputusan yang akan membantu mencapai tujuan tersebut. Secara normatif tujuan keputusan keuangan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Husnan, 2000). Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan seberapa besar perusahaan tersebut dapat memberikan keuntungan bagi investor. Optimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan. Untuk dapat memaksimalkan nilai perusahaan tersebut maka manajer dihadapkan pada keputusan keuangan yang meliputi keputusan investasi, keputusan pendanaan dan keputusan yang menyangkut pembagian laba (Fernandar & Raharja, 2012). Apabila tiga kombinasi tersebut dapat di optimalkan akan memaksimalkan nilai perusahaan yang selanjutnya akan meningkatkan kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan akan tercermin dari harga sahamnya, harga saham dipasar modal terbentuk berdasarkan kesepakatan antara permintaan dan penawaran investor, sehingga harga saham merupakan *fair price* yang dapat dijadikan sebagai proksi nilai perusahaan (Prapaska & Mutmainah, 2012). Hal ini dapat dilihat dari perbandingan harga saham pada 6 tahun terakhir.

Tabel 1.1

Harga Akumulasi Saham *Property* dan *Real Estate* Tahun 2016-2021

TAHUN	HARGA AKUMULASI
2016	6,293.73
2017	6,041.92
2018	5,575.97
2019	5,826.26
2020	4,193.71
2021	5,966.65

Sumber: www.investing.com



Sumber: www.investing.com

Gambar 1.1 Harga Saham *Property* dan *Real Estate*

Pada tabel 1.1 dan gambar 1.1 menunjukkan bahwa data harga saham dalam 6 tahun terakhir yaitu tahun 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2020 harga saham *property* dan *real estate* mengalami penurunan sebesar 4,193.71 jika dibandingkan dengan tahun-

tahun sebelumnya. Pada tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 6,293.73 jika dibandingkan dengan tahun-tahun berikutnya. Hal ini perlu ditinjau untuk melihat berapa banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi. Keputusan investasi merupakan suatu keputusan yang diambil perusahaan untuk menentukan investasi jangka pendek atau jangka panjang. Perusahaan yang melakukan investasi tentu mengharapkan keuntungan di masa yang akan datang, tentunya dengan mempertimbangkan risiko yang didapat. Apabila dalam berinvestasi perusahaan mampu menghasilkan keuntungan dengan menggunakan sumber daya perusahaan secara efisien, maka perusahaan akan memperoleh kepercayaan dari calon investor untuk membeli sahamnya. Dengan demikian semakin besar keuntungan perusahaan maka nilai perusahaan akan lebih baik, yang berarti semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan (Qodariyah, 2013).

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu keputusan pendanaan yang menggambarkan kebijakan manajemen keuangan untuk mendapatkan dana baik dari pasar uang maupun pasar modal. Setelah mendapatkan dana, manajemen keuangan akan menginvestasikan dana yang diperoleh ke dalam perusahaan. Suatu kombinasi yang optimal dalam penentuan pendanaan sangat penting karena dapat meningkatkan nilai perusahaan (Fernandar & Raharja, 2012). Keputusan pendanaan merupakan keputusan yang berkaitan dengan proses pemilihan sumber dana yang

dipakai untuk membelanjai investasi yang direncanakan dengan berbagai alternatif sumber dana yang tersedia dan semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi harga saham.

Selain dua faktor tersebut, faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen. Dividen merupakan sebuah alasan bagi investor dalam menanamkan investasinya, dimana dividen merupakan pengembalian yang akan diterima atas investasinya dalam perusahaan. Selain itu, perusahaan untuk dapat melangsungkan aktivitas operasinya haruslah berada dalam keadaan yang menguntungkan. Tanpa adanya keuntungan akan sulit bagi perusahaan untuk menarik modal dari luar. Dengan demikian setiap perusahaan akan selalu berusaha untuk memperoleh keuntungan (Hermuningsih, 2013). Nilai perusahaan dapat dilihat dari kemampuan perusahaan membayar dividen. Para investor memiliki tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraannya dengan mengharapkan pengembalian dalam bentuk dividen atau *capital gain*, sedangkan pertumbuhan perusahaan diharapkan untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya sekaligus memberikan kesejahteraan kepada para pemegang sahamnya, sehingga kebijakan dividen penting untuk memenuhi harapan pemegang saham terhadap dividen dengan tidak menghambat pertumbuhan perusahaan di sisi lain.

Pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Nelwan & Tulung (2018) diperoleh hasil bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Ratnasari et al. (2017) diperoleh hasil bahwa

keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Ayem & Nugroho (2016) diperoleh hasil bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun dalam penelitian yang dilakukan Fauziah & Asandimitra (2018) diperoleh hasil bahwa keputusan investasi dan keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Ratnasari et al. (2017) diperoleh hasil bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Dalam penelitian sebelumnya, terdapat hasil yang tidak konsisten karena faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan tidak dikelola secara maksimal sehingga membuat peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut terhadap variabel-variabel tersebut. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang nilai perusahaan yang berjudul “ Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2016-2021 “

1.2 Identifikasi, Pembahasan, dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Adanya kesulitan yang dialami manajer dalam mengambil keputusan-keputusan yang tepat terkait keuangan perusahaan.

2. Semakin beratnya persaingan perusahaan seperti perubahan teknologi, ketidakstabilan inflasi dan tingkat bunga, ketidakpastian ekonomi diseluruh dunia.
3. Adanya dorongan untuk mengejar kepentingan pribadi oleh manajer dalam mengambil keputusan keuangan perusahaan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.
4. Hasil penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang tidak konsisten terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

1.2.2 Pembahasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah di atas, penulis tidak akan membahas terlalu jauh untuk menghindari meluasnya pembahasan dan permasalahan dalam penelitian ini. Oleh karena itu, permasalahan dalam penelitian ini dibatasi pada pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.

1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan dalam pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021?
2. Bagaimana pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021?
3. Bagaimana pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021
2. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021
3. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan pemaparan latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, serta tujuan penelitian di atas, berikut adalah manfaat atau kegunaan penelitian:

1. Bagi Investor

Memberikan kontribusi bagi investor untuk menambah kajian dan pengetahuan dalam pengambilan keputusan investasi.

2. Bagi Perusahaan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan penentuan kebijakan untuk meningkatkan nilai perusahaan.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan, referensi dan tambahan wawasan bagi penelitian terkait.