BAB I
PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Suatu perusahaan memiliki tujuan memaksimumkan nilai perusahaan atau kekayaan bagi pemegang saham. Memaksimumkan nilai perusahaan dinilai lebih tepat sebagai tujuan suatu perusahaan sebab memaksimumkan nilai perusahaan berarti memaksimumkan nilai sekarang dari semua keuntungan yang akan diterima oleh pemegang saham di masa yang akan datang. Dalam perekonomian global sekarang ini, perusahaan melakukan kegiatan ekonomi tanpa memerhatikan adanya batasan negara, keadaan ini dapat menyebabkan terjadinya persaingan yang ketat antar perusahaan. Pengetahuan tentang manajemen keuangan sekarang ini adalah penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan keuangan suatu perusahaan, hal ini juga penting bagi pihak lain yang secara tidak langsung tugas dan kewajibannya bersangkutan dengan masalah keuangan. Semakin tinggi nilai perusahaan, maka bertambah kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan. Nilai perusahaan dianggap penting dapat mencerminkan kinerja perusahaan sehingga mampu mempengaruhi persepsi dari investor terhadap perusahaan (Prastuti & Sudiartha, 2016)

Berdasarkan sudut pandang manajemen keuangan tujuan perusahaan adalah memaksimumkan kemakmuran pemegang saham. Peningkatan kemakmuran pemegang saham dapat dicapai melalui peningkatan nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan, maka semakin sejahtera para pemegang saham. Nilai perusahaan juga tercermin dari harga saham, dimana jika harga saham menurun maka nilai perusahaan menurun, sehingga hal ini berdampak pada penurunan kemakmuran pemegang saham dan sebaliknya apabila semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan juga semakin tinggi sehingga semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemegang saham. Saham adalah kertas yang tercantum dengan jelas nominal, nama, perusahaan dan diikuti dengan hak dan kewajiban yang telah dijelaskan kepada setiap pemegangnya, Fahmi (2012:81)

Nilai perusahaan merupakan suatu hal yang penting bagi seorang manajer maupun bagi seorang investor. Bagi seorang manajer nilai perusahaan merupakan suatu tolak ukur atas prestasi kerja yang telah dicapainya. Jika seorang manajer mampu untuk meningkatkan nilai perusahaan maka manajer tersebut telah menunjukkan kinerja baik bagi perusahaan. Selain itu, secara tidak langsung manajer ini telah mampu untuk meningkatkan kemakmuran bagi pemegang saham yang merupakan tujuan perusahaan. Bagi investor, peningkatan nilai perusahaan merupakan suatu persepsi yang baik terhadap perusahaan. Apabila seorang investor sudah memiliki suatu pandangan yang baik terhadap perusahaan maka investor tersebut akan tertarik untuk berinvestasi sehingga hal ini akan membuat harga saham perusahaan mengalami peningkatan (Prihapsari,2015).

Perusahaan *Property and Real Estate* merupakan indikator aktivitas kegiatan ekonomi secara umum. Disatu sisi, industri properti dan real estate dapat dijadikan pendorong bagi kegiatan ekonomi karena kegiatan disektor ini akan mendorong naiknya berbagai kegiatan di sektor – sektor lain yang terkait karena setiap sektor membutuhkan produk property sebagai salah satu produksi dan sarana kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan. Jumlah perusahaan di bidang property yang terdaftar di Bursa Efek cukup banyak dibandingkan dengan bidang yang lainnya, hal ini pula yang membuat peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan property and real estate sebagai objek yang akan di teliti.

Nilai perusahaan dapat diukur salah satu nya dengan menggunakan *price book value* (PBV). PBV merupakan berbandingan antara harga per lembar saham perusahaan dengan nilai buku perlembar saham. Dapat diartikan PBV ini membantu investor dalam membandingkan antara nilai pasar saham atau harga saham nya yang mereka bayar persaham dengan ukuran tradisional nilai suatu perusahaan. Nilai buku merupakan aset atau kekayaan bersih suatu perusahaan. Informasi mengenai *book value* perlembar saham seringkali dipakai dalam menganilisis harga sebuah saham. Saham yang memiliki rasio PBV yang besar bisa dikatakan memiliki valuasi yang tinggi *(overvalue)* sedangkan saham yang memiliki PBV dibawah 1 memiliki valuasi yang rendah *(undervalue).* Artinya semakin tinggi rasio PBV dapat diartikan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham, yang akan berdampak pula pada nilai perusahaan. Menurut Irham Fahmi (2015:82)

Keputusan investasi yang tepat diharapkan dapat memberikan pertumbuhan positif baik untuk perusahaan maupun investor. Bagi investor pertumbuhan positif merupakan suatu prospek yang menguntungkan, karena investasi yang ditanamkan dapat memberikan return optimal di masa yang akan datang. Artinya jika perusahaan memperoleh pertumbuhan positif

menunjukkan adanya kesempatan investasi bagi perusahaan untuk menentukan berbagai pilihan- pilihan investasi. Semakin besar kesempatan investasi maka manajer berusaha untuk mengambil kesempatan-kesempatan tersebut dalam rangka memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham (Nurviandaa dkk, 2018).

Dalam PSAK 13 juga diberikan mengenai properti yang di gunakan sendiri (*owner occupied properti*), yaitu properti yang dikuasai (oleh pemilik atau *leesee* melalui sewa pembiayaan) untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrasi. Perbedaan utama antara properti investasi dan properti yang digunakan sendiri adalah investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar independen dari aset lain yang dimiliki entitas. Properti yang digunakan sendiri diperlakukan sebagai aset tetap.

Suatu entitas ekonomi atau individu yang memiliki dana dapat memilih berbagai alternatif dalam berbagai investasi atau suatu proyek (Gede ayu dan I Gusti Ayu, 2017). Keputusan investasi menyangkut tentang keputusan alokasi dana baik dana yang berasal dari dalam perusahaan maupun dana dari luar perusahaan pada berbagai bentuk investasi. Keputusan investasi meliputi investasi pada aktiva jangka pendek (aktiva lancar) dan aktiva jangka panjang (aktiva tetap). Aktiva jangka pendek biasannya didefinisikan sebagai aktiva dengan jangka waktu kurang dari satu tahun atau kurang dari satu siklus bisnis, dalam hal ini dana yang diinvestasikan pada aktiva jangka pendek di harapkan akan diterima kembali dalam waktu dekat atau kurang dari satu tahun dan diterima sekaligus (Senata dkk.,2016)

Keputusan Investasi merupakan suatu keputusan yang diambil manajemen perusahaan mengenai investasi yang diambil melalui pembelian asset dalam jangka waktu yang lama atau lebih dari satu tahun. Rasio FATA mencerminkan persentase dari fixed asset atau asset tetap suatu perusahaan. Investor dapat melihat mengenai keputusan manajemen perusahaan membeli suatu asset tetap dalam rangka untuk berinvestasi melalui laporan keuangan yang diterbitkan oleh manajemen perusahaan. Penggunaan asset tetap yang dimiliki oleh perusahaan sektor industri dasar dan kimia ini akan menunjang kegiatan operasional dari perusahaan tersebut, maka pengelolaan aset tersebut harus efektif dan efisien sehingga akan dapat memberikan keuntungan yang maksimal (Nurvianda dkk, 2018)

Adanya kesempatan investasi yang menghasilkan keuntungan merupakan esensi pertumbuhan bagi suatu perusahaan. Jika terdapat kesempatan investasi yang menguntungkan, maka manajer berusaha mengambil kesempatan tersebut untuk memaksimumkan kesejahteraan pemegang saham, karena semakin besar kesempatan investasi yang

menguntungkan maka investasi yang dilakukan akan semakin besar (Clementin dan Priyadi, 2016).

Manajer juga memiliki dorongan untuk mengejar kepentingan pribadi mereka.Bahkan tidak tertutup kemungkinan para manajer melakukan investasi walaupun investasi tersebut tidak dapat memaksimalkan nilai pemegang saham. Seorang manajer yang mampu mengambil keputusan keuangan yang tepat dibutuhkan untuk mencapai tujuan meningkatkan nilai perusahaan.Salah satu keputusan keuangan yang harus diambil oleh seorang manajer adalah keputusan investasi.Keputusan pendanaan adalah dimana perusahaan mendanai aset-aset untuk mendukung kegiatan bisnisnya, sedangkan sumber dana/modal yang diperoleh perusahaan dapat dari internal maupun eksternal (Mardiyati, 2015).

Dividen merupakan sebuah alasan bagi investor dalam menanamkan investasinya, dimana dividen merupakan pengembalian yang akan diterima atas investasinya dalam perusahaan. 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 saham. Seorang investor yang tidak bersedia berspekulasi akan lebih memilih dividen dari pada capital gain. Besarnya dividen ini dapat memengaruhi harga saham. Apabila dividen yang dibayarkan tinggi, maka harga saham akan naik, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Kebijakan dividen berhubungan dengan pembagian laba pada perusahaan yang menjadi hak bagi para pemegang sama, akan tetapi pembagian dividen kemungkinan dapat dilakukan jika laba perusahaan meningkat. Kemampuan perusahaan dalam membayarkan dividen dapat mencerminkan nilai perusahaan. Jika pembayaran dividen tinggi, maka harga saham juga tinggi yang berdampak pada tinggi nya nilai perusahaan begitu juga sebaliknya. Dengan demikian, kebijakan dividen merupakan salah satu keputusan yang paling penting (Prastuti & Sudiartha, 2016)

Kebijakan deviden adalah kebijakan yang dikaitkan dengan penentuan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada para pemegang saham sebagai deviden atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan. Kebijakan terhadap pembayaran deviden merupakan keputusan yang sangat penting dalam suatu perusahaan. Kebijakan ini akan melibatkan dua pihak yang mempunyai kepentingan yang berbeda, yaitu pihak pertama para pemegang saham

dan pihak kedua perusahaan itu sendiri (Piristina dan Khairunnisa, 2019).

Kebijakan dividen ini merupakan salah satu alasan bagi investor mengapa memilih menanamkan investasi nya pada perusahaan tersebut Himawan dan Christiawan (2016) menunjukan bahwa variabel kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Kebijakan dividen dapat diukur menggunakan *dividend payout ratio* (DPR).

Tabel 1.2

Sektor Properti

No	Kode	Nama Perusahaan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
2	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk
3	BEST	Bekasi Fajar Industri Estate Tbk
4	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
5	BKSL	Sentul City Tbk
6	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
7	COWL	Cowel Development Tbk
8	CTRA	Ciputra Development Tbk
9	DART	Duta Anggada Realty Tbk
10	DILD	Intiland Development Tbk
11	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
12	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
13	EMDE	Megapolitan Developments Tbk
14	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
15	GMTD	Gowa Makasar Torism Tbk
16	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
17	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
18	JRPT	Jaya Real Property Tbk

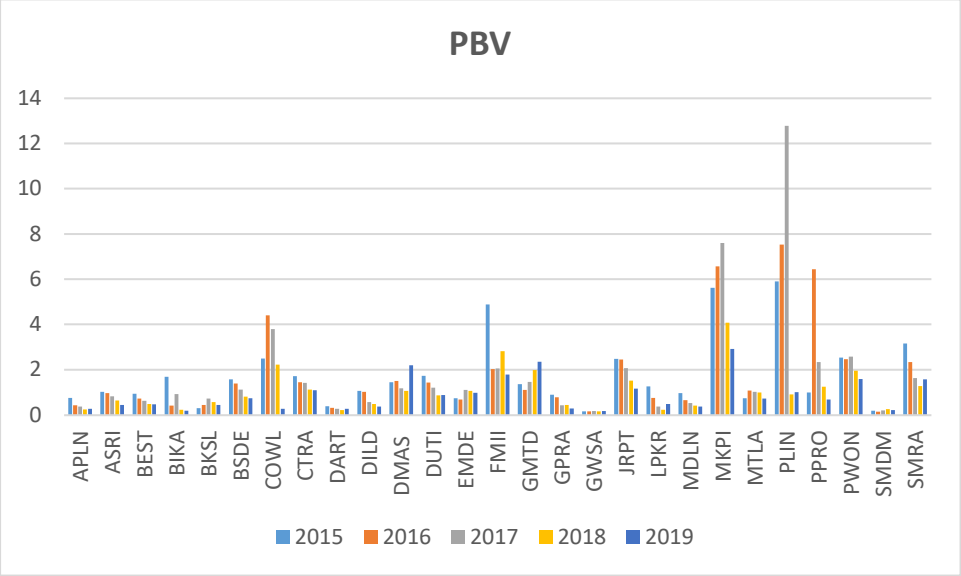
19	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
20	MDLN	Modernland Realty Ltd Tbk
21	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
22	MTLA	Metropolitan Land Tbk
23	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
24	PPRO	PP Properti Tbk

Tabel Lanjutan

		Pakuwan Jati Tbk
26	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
27	SMRA	Summarecon Agung Tbk

Sumber : Data yang diolah oleh penulis, 2020

Gambar 1.1 Grafik rata-rata PBV



Berdasarkan grafik tersebut terlihat bahwa rata – rata PBV atau nilai perusahaan pada perusahaan Properti periode 2015-2019, menunjukan bahwa PT Plin mengalami peningkatan pada tahun 2017, akan tetapi PT Gwsa dari tahun 2015-2019 mengalami penurunan tidak ada peningkatan sama sekali, dan perusahaan yang lainnya mengalami peningkatan dan penurunan. Hal tersebut tidak sesuai dengan keinginan perusahaan yang ingin meningkatkan nilai perusahaan.

Tabel 1.1

Rata Rata Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Yan Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2019

Variabel	2015	2016	2017	2018	2019
PBV	1,740	1,838	1,827	1,047	0,885
FATA	0,605	0,599	0,607	0,609	0,604
DPR	2,600	11,427	11,905	14,761	6,237

Sumber: www.idx.co.id yang diolah

Variabel (PBV) pada tahun 2016 – 2019 mengalami penurunan, terutama pada tahun 2019 penurunan terlihat cukup signifikan.

Variabel (FATA) pada tahun 2016 mengalami penurunan tetapi tahun 2017-2018 mengalami kenaikan dan pada tahun 2019 mengalami penurunan walaupun penurunan tersebut tidak terlalu signifikan.

Variabel (DPR) pada tahun 2015-2018 setiap tahun nya mengalami kenaikan yang cukup tinggi, tetapi pada tahun 2019 mengalami penurunan yang sangat signifikan.

Fenomena yang terjadi sangatlah menarik, karena tidak sejalannya keadaan yang seharusnya terjadi yaitu ketika saham perusahaan properti ada yg mengalami kenaikan di pasar modal juga akan diikuti oleh kenaikan return saham menjadi suatu hal yang menarik untuk di teliti lebih lanjut.

Penelitian mengenai nilai perusahaan telah dilakukan oleh beberapa peneliti diantarannya penelitian yang dilakukan oleh Rifai Enggar Sudiarto (2016) menunjukan bahwa variabel keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal tersebut dikarenakan perusahaan mampu

menghasilkan kinerja yang optimal sehingga memberikan sinyal positif bagi investor, tetapi disisi lain perusahaan memiliki risiko tanggungan hutang yang tinggi.

Penelitian yang dilakukan (Cahyono *et al.,* 2017) yang berfokus pada keputusan investasi dan kebijakan dividen sebagai determinan nilai perusahaan memperoleh hasil yaitu keputusan investasi mempengaruhi nilai perusahaan. Dan kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selanjutnya, Syafitri *et al.* (2017) meneliti tentang pengaruh keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Hasil nya menunjukan keputusan pendanaan dan kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Akibat terjadinya ikonsistensi beberapa penelitian terdahulu dengan fenomena yang terjadi maka penelitian ini ingin melakukan penelitian kembali untuk variabel yang masih *inconsistency.*

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penelitian tertarik untuk melakukan penelitian telah berlanjut yang dituangkan dalam laporan yang berjudul,"**Pengaruh Keputusan Investasi Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Di Bursa Efek Indonesia (periode 2015-2019)**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, maka dapat diindentifikasi berbagai masalah, diantarannya:

1. Dalam perekonomian global perusahaan perlu melakukan adanya batasan negara dalam persaingan yang ketat antar perusahaan.
2. Nilai perusahaan tercermin terhadap harga saham, jika harga saham turun maka nilai perusahaan akan menurun.
3. Semakin besar kesempatan investasi maka manajer berusaha untuk mengambil dan memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham.
4. Dalam tujuan manajemen keuangan memaksimumkan nilai perusahaan.tetapi di balik tujuan tersebut terdapat konflik antara pemegang saham dengan manajer.
5. Dalam kebijakan dividen akan melibatkan dua pihak yang mempunyai kepentingan yang berbeda.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas maka dapat dirumuskan

permasalahannya yaitu:

1. Bagaimana keputusan investasi mempengaruhi nilai perusahaan?;

2. Bagaimana kebijakan dividen mempengaruhi nilai perusahaan?

3. Bagaimana keputusan investasi dan kebijakan dividen mempengaruhi nilai perusahaan?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh dari keputusan investasi kepada nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui dari pengaruh kebijakan dividen kepada nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui dari pengaruh keputusan investasi dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan

1.5 Sistematika Penulisan

Sturktur proposal skripsi dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara sistematis, sehingga pembaca dapat mengetahui secara umum isi dari penelitian ini, struktur skripsi ini meliputi:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini membahas latar belakang, perumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tinjauan pustaka yang memuat kajian teori teori yang relevan tentang keputusan investasi, kebijakan dividen, dan nilai perusahaan serta mengungkapkan fakta – fakta hasil penelitian terdahulu, kerangka pemikiran teoritis dan hipotesis penelitian yang merupakan jawaban sementara penelitian yang nantinya akan diuji kebenerannya.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai bagaimana desain dalam penelitian ini, teknik cara pengambilan sampel, variabel apa saja yang akan diuji, definisi operasional variabel, instrumen penelitian, lokasi dan waktu penelitian, prosedur pengumpulan data, dan penjelasan mengenai alasan penggunaan alat uji statistik.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai hasil penelitian dan pembahasan. Hasil penelitian, akan mengungkapkan hasil pengujian hipotesis. Materi ini menginformasikan hasil

pengujian statistik atas data empiris. Analisis berisi pembahasan hasil penelitian dengan menguraikan argumen antara hasil penelitian ini, hasil penelitian sebelumnya, teori yang menjadi acuan, dan fenomena yang terjadi.

BAB V : PENUTUP

Dalam bagian ini diterangkan mengenai hasil kesimpulan dari penelitian yang dilakukan, keterbatasan yang dimiliki dalam penelitian, implikasi, serta rekomendasi untuk penelitian selanjutnya mengenai tema terkait.

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik, diantarannya:

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan wacana tentang pengaruh keputusan investasi, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

2. Manfaat praktis

Diharapkan penelitian dapat memberikan informasi bagi manajemen perusahaan dan digunakan sebagai alat untuk mengetahui kemajuan perusahaan pada perusahaan *Property.*