

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Pendahuluan

Indonesia termasuk salah satu negara yang berkembang di dunia, hal ini terbukti dengan adanya pembangunan di segala bidang termasuk pembangunan sektor ekonomi. Perekonomian di Indonesia yang semakin membaik menyebabkan timbulnya gairah bagi para pengusaha untuk mengelola perusahaannya di Indonesia. Berdirinya sebuah perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas. Ada beberapa hal yang mengemukakan tujuan dari berdirinya sebuah perusahaan. Tujuan yang pertama adalah untuk mencapai keuntungan maksimal. Tujuan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Ketiga tujuan perusahaan tersebut sebenarnya secara substansial tidak banyak berbeda (Suarjaya, 2019:63). Berdasarkan tujuan yang telah disebutkan, tujuan dari sebuah entitas bisnis adalah meningkatkan nilai entitas tersebut. Nilai perusahaan merupakan bentuk pencapaian perusahaan yang berasal dari kepercayaan masyarakat terhadap kinerja perusahaan setelah melalui proses kegiatan yang panjang, mulai berdiri sampai dengan saat ini. Meningkatnya nilai perusahaan merupakan sebuah prestasi, karena dapat mensejahterakan pemilik (Mayogi, 2016:85). Dengan kata lain, perusahaan mengharapkan pertumbuhan secara terus menerus untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya sekaligus memberikan kesejahteraan kepada para pemegang sahamnya dengan memberikan pengembalian dalam

bentuk dividen, sedangkan sehingga kebijakan dividen penting untuk memenuhi harapan pemegang saham terhadap dividen dengan tidak menghambat pertumbuhan perusahaan di sisi lain (Wijaya, Bandi & Wibawa, 2017:63).

Keputusan investasi merupakan hal yang sangat penting karena akan mempengaruhi keberhasilan dalam mencapai tujuan perusahaan. Dengan berinvestasi diharapkan dapat memberikan tingkat keuntungan yang lebih besar dari biaya modal. Semakin tinggi tingkat keuntungan yang dihasilkan dari kegiatan investasi perusahaan, maka akan meningkatkan harga saham perusahaan. Harga saham yang semakin tinggi berdampak terhadap peningkatan nilai perusahaan (Setyowati, Paramita, Suprijanto, 2018:2-3).

Keputusan pendanaan menyangkut tentang bagaimana manajer keuangan mempertimbangkan dan menganalisis sumber-sumber dana yang digunakan perusahaan. Sumber dana yang optimal untuk menandai berbagai alternative investasi, sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga sahamnya. Modigliani dan Miller (2018:63) menyatakan bahwa pendanaan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Apabila pendanaan didanai melalui hutang, peningkatan tersebut terjadi akibat dari efek tax debuctible. Artinya, perusahaan yang memiliki hutang akan membayar bunga pinjaman yang dapat mengurangi penghasilan kena pajak, yang dapat memberi manfaat bagi pemegang saham. Selain itu, penggunaan data eksternal akan menambah pendapatan perusahaan yang nantinya akan digunakan untuk kegiatan investasi yang menguntungkan bagi perusahaan.

Profitabilitas merupakan determinan utama bagi pertimbangan pembayaran dividen. Semakin tinggi profitabilitas berarti menunjukkan semakin baik manajemen dalam menjalankan operasi perusahaan. Perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi biasanya akan membagikan dividen yang tinggi pula (Brigham, 2020:63). Lukviarman (2016:33) menyatakan bahwa profitabilitas perusahaan merupakan salah satu dasar penilaian kondisi suatu perusahaan, untuk itu dibutuhkan suatu alat analisis untuk dapat menilainya. Alat analisis yang dimaksud adalah rasio-rasio keuangan. Dalam mengukur profitabilitas ini rasio keuangan yang digunakan adalah rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur efektivitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang diperoleh dari penjualan dan investasi.

Kebijakan deviden ini terkait dengan keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai deviden atau ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi di masa yang akan datang (Agus, 2013:87). Kebijakan dividen yang memenuhi harapan investor, akan membuat investor menanamkan modalnya dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan yaitu mengharapkan pengembalian dalam bentuk dividen. Perusahaan juga mengharapkan investor terus menanamkan modalnya agar perusahaan dapat menjalankan kegiatannya sekaligus memberikan kesejahteraan kepada para pemegang sahamnya, sehingga kebijakan dividen penting untuk memenuhi harapan pemegang saham terhadap dividen dengan tidak menghambat kinerja perusahaan. Dengan menerapkan kebijakan dividen yang menguntungkan

bagi investor, investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan yang selanjutnya akan meningkatkan nilai perusahaan (Sudana, 2016:69).

Nilai perusahaan didefinisikan sebagai nilai pasar karena nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat (Hasnawati, 2019:98). Nilai perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, yaitu satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan (Wijaya, 2018:96).

Tinggi dan rendahnya nilai perusahaan ini tergantung juga dari berbagai faktor yang mempengaruhinya. Diantara Faktor-faktor tersebut antara lain adalah rasio keuangan seperti profitabilitas yang didapat oleh perusahaan dan kebijakan dividen. Apa yang dikemukakan mengenai faktor yang mempengaruhi sesuai dengan apa yang di jelaskan didalam teori bird-in-the hand yang menjelaskan bahwa investor menghendaki pembayaran dividen yang tinggi yang dikemukakan oleh Gordon dan Lintner (2016:67) menyatakan bahwa nilai perusahaan akan dimaksimumkan oleh rasio pembayaran dividen yang tinggi, karena investor menganggap bahwa resiko dividen tidak sebesar kenaikan biaya modal, sehingga investor lebih menyukai keuntungan dalam bentuk dividen daripada keuntungan yang diharapkan dari kenaikan nilai modal (*capital gain*).

Property dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor property, real estate, dan

konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ada berbagai jenis investasi di bidang property dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, residential property, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; commercial propety, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan industrial property, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Fenomena bisnis penelitian ini pada kebijakan dividen dalam Perusahaan Peoperty yang masuk dalam daftar BEI pada tahun 2017-2021 ditampilkan pada tabel sebagai berikut ini.

Tabel 1.1
Data Rata-Rata Nilai Kebijakan Deviden (%) Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

No	Tahun	Kebijakan Dividen (%)
1	2018	0,43%
2	2019	0,38%
3	2020	0,57%
4	2021	0,48%

Sumber : Data sekunder yang diolah, 2022.

Berdasarkan table diatas terlihat bahwa fenomena yang terjadi pada perusahaan sektor property, real estate, dan kontruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode bergerak secara fluktuatif. Bahwa pada tahun 2018 ke 2019 mengalami penurunan dari nilai DPR tahun 2018 sebanyak 0,43% menjadi 0,38% tahun 2019 penurunan nilai DPR disebabkan oleh karena adanya

keinginan perusahaan menggunakan laba ditahannya untuk mengembangkan perusahaan. Rasio ini memberi tahu Anda bahwa laba perusahaan adalah persentase yang diterima pemegang saham dalam bentuk dividen tunai. Jika laba ditahan perusahaan yang ditujukan untuk kebutuhan operasinya besar, Artinya keuntungan yang akan dibayarkan sebagai deviden akan semakin kecil, sebaliknya jika perusahaan ingin membagikan keuntungan sebagai deviden. Hal ini mengurangi proporsi laba ditahan dan mengurangi sumber pendanaan internal, namun keuntungan lebih diprioritaskan daripada dividen. Ini secara alami akan meningkatkan kekayaan pemegang saham. Oleh karena itu, pemegang saham terus menanamkan sahamnya di perusahaan.

Menariknya ada perbedaan hasil penelitian yang ditemukan oleh Mardiyanti et al. (2018:74) yaitu kebijakan dividen memiliki pengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Dalam hal pengaruh probabilitas sig. terhadap nilai perusahaan dikemukakan oleh Nugroho (2012:32) yang menyatakan bahwa yang mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya adalah profitabilitas yaitu dalam hasil penelitian yang diperoleh adalah *Return On Assets* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan Tetapi apa yang dikemukakan oleh Nugroho (2016:63) bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Wibowo dan Aisyah (2017), bahwa profitabilitas yang diukur dengan *return on asset* tidak dapat mempengaruhi nilai perusahaan dikarenakan ROA mengukur tingkat profitabilitas berdasarkan efisiensi perusahaan dalam penggunaan aset. ROA tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan disebabkan karena pada beberapa periode terjadi peningkatan aset yang dimiliki tanpa diikuti

dengan peningkatan laba. Sehingga pemegang saham memandang bahwa kinerja perusahaan kurang efektif dalam menggunakan asetnya. Hal itu membuat pemegang saham kurang memperhatikan indikator ROA dalam melakukan investasi. Dengan penelitian sebelumnya yang berbeda-beda tersebut, penulis tertarik untuk lebih mendalami tentang **Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Profitabilitas dengan Kebijakan Dividen sebagai Variabel Intervening terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2017-2021.**

1.2. Ruang Lingkup

- 1.2.1. Variabel endogen penelitian merupakan nilai pada perusahaan dan dividen kebijakan.
- 1.2.2. Variabel eksogen yang mempengaruhi nilai perusahaan dibatasi pada keputusan investasi, keputusan pendanaan dan profitabilitas.
- 1.2.3. Obyek Penelitian pada penelitian yakni perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2021.
- 1.2.4. Waktu penelitian dilaksanakan selama 3 bulan setelah judul disetujui (bulan September – Oktober Tahun 2022).

1.3. Perumusan Masalah

Masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Persaingan berbagai perusahaan semakin ketat dalam upaya meningkatkan dan mengembangkan kualitas bisnis perusahaan agar para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya di perusahaan *property* dan *real estate*.

2. Perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan saham yang disebabkan penurunan disebabkan oleh rendahnya daya beli masyarakat terhadap properti sehingga pembagian laba pada perusahaan properti berjalan lambat.

Pertanyaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.3.1. Bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.2. Bagaimana pengaruh keputusan pendanaan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.3. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.4. Bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.5. Bagaimana pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.6. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?

- 1.3.7. Bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.8. Bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan dividen pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.9. Bagaimana pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan dividen pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?
- 1.3.10. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan dividen pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2021?

1.1. Tujuan Penelitian

- 1.4.1 Menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap kebijakan dividen pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.
- 1.4.2 Menganalisis pengaruh keputusan pendanaan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021
- 1.4.3 Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.

- 1.4.4 Menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.
- 1.4.5 Menganalisis pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.
- 1.4.6 Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.
- 1.4.7 Menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.
- 1.4.8 Menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan kebijakan dividen pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.
- 1.4.9 Menganalisis pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan dividen pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.
- 1.4.10 Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan dividen pada perusahaan yang termasuk dalam daftar di BEI Periode 2017-2021.

1.5. Manfaat Penelitian

1.5.1. Manfaat Teoritis

Adapun kegunaan yang dalam penelitian ini adalah :

1. Bagi Akademi sebagai tambahan pengembangan ilmu kepada pembaca mengenai keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan profitabilitas dengan kebijakan dividen sebagai *variable intervening*.

1.5.2. Manfaat Praktis

Bagi peneliti selanjutnya dapat digunakan sebagai referensi dalam pengambilan tema penelitian yang sama.

1. Hasil penelitian ini diharapkan investor/calon investor, perusahaan, *supplier* (pemasok) dan seluruh *stakeholder* (pemangku kepentingan) dapat memperhatikan kondisi nilai perusahaan sehingga *financial distress* (kesulitan keuangan) yang akhirnya menyebabkan kebangkrutan dapat dihindari.
2. Bagi pengambil kebijakan (pihak manajemen perusahaan *property*) dapat digunakan sebagai dasar untuk merencanakan pengelolaan dana dalam rangka menjaga nilai kesehatan *property & real estate* melalui keputusan investasi, keputusan pendanaan, profitabilitas terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan dividen.