

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Persaingan dalam industri property dan real estate membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan nilai perusahaannya agar investor tertarik dengan perusahaan dan menanamkan modalnya di perusahaan. Setiap perusahaan memiliki tujuan perusahaan yang telah ditetapkan dan perusahaan akan berusaha keras untuk mewujudkan tujuan perusahaan tersebut. Perusahaan pasti memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Tujuan perusahaan jangka pendek adalah mendapatkan laba maksimal dengan sumber daya yang ada. Sedangkan tujuan perusahaan jangka panjang adalah memaksimalkan nilai perusahaannya. Hal ini disebabkan karena nilai perusahaan mencerminkan harga pasar saham dari perusahaan tersebut. Nilai pasar adalah nilai perusahaan dicerminkan dari harga saham perusahaan dipasar dengan ukuran nilai perusahaan yang berasal dari kreditur, investor, dan stakeholder lain.

Menurut Susanti (2017) setiap perusahaan menerapkan berbagai inovasi dan strategi bisnis untuk meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan pasti akan mengusahakan nilai perusahaannya tinggi karena nilai perusahaan yang tinggi akan menarik investor untuk menanamkan modanya ke perusahaan. Nilai perusahaan ini juga akan menunjukkan kemakmuran pemegang saham, jika nilai perusahaan tinggi maka kemakmuran pemegang saham juga tinggi.

Nilai perusahaan adalah suatu bentuk nama baik yang diperoleh perusahaan dalam melakukan kegiatan perusahaan dalam periode tertentu. Nilai perusahaan yang baik merupakan suatu tujuan oleh setiap perusahaan karena apabila nilai perusahaan yang tinggi maka akan menarik investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan. Menurut Hemastuti & Hermanto (2014) nilai pasar saham sebuah perusahaan mencerminkan nilai perusahaan tersebut.

Setiap perusahaan memiliki tujuan untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham dengan cara meningkatkan nilai perusahaan (Keown, 2004:3). Nilai perusahaan dapat tercermin dari harga saham perusahaan tersebut. Nilai perusahaan dapat dilihat dari *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham (Hery, 2015). PBV merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan membandingkan harga saham terhadap nilai bukunya. Apabila rasio PBV tinggi, maka semakin tinggi pula suatu perusahaan dinilai oleh para investor dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan oleh perusahaan. Perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya rasio PBV nya mencapai diatas nilai mutlaknya yaitu 1 dan selalu meningkat yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar daripada nilai bukunya. Jika nilai PBV berada diatas nilai 1 maka dapat disimpulkan bahwa harga saham dalam kategori mahal karena berarti harga sahamnya diatas nilai bukunya, sedangkan apabila PBV berada dibawah nilai 1 maka dapat disimpulkan bahwa harga saham dalam kategori murah karena harga saham berada dibawah nilai bukunya. Perusahaan yang memiliki PBV lebih dari 1

adalah perusahaan - perusahaan yang memiliki kinerja serta tingkat kepercayaan dari pemegang saham yang tinggi.

Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan. Namun, dalam tahun 2015 sampai dengan 2019 pertumbuhan nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tidak maksimal. Hal ini dibuktikan dengan 52.5% perusahaan memiliki pertumbuhan PBV kurang dari nilai 1 yang berarti bahwa harga saham berada dibawah nilai bukunya. Berikut ini adalah tabel nama perusahaan yang memiliki nilai rata- rata PBV kurang dari 1 :

Tabel 1.1

Daftar Perusahaan

No	Kode Perusahaan	Nilai Perusahaan Berdasarkan PBV					
		2015	2016	2017	2018	2019	Rata – Rata
1.	APLN	0.75	0.45	0.40	0.25	0.31	0.432
2.	ASRI	1.02	0.94	0.82	0.67	0.76	0.842
3.	BAPA	0.33	0.32	0.51	0.58	0.44	0.436
4.	BEST	0.93	0.74	0.63	0.51	0.65	0.692

5.	BIKA	1.69	0.42	0.28	0.23	0.24	0.572
6.	BIPP	0.95	0.36	0.31	0.38	0.35	0.47
7.	BKDP	1.15	0.93	1.06	0.88	0.91	0.986
8.	BKSL	0.31	0.47	0.75	0.59	0.66	0.556
9.	DART	0.38	0.33	0.27	0.21	0.27	0.292
10.	DILD	1.06	1.05	0.61	0.50	0.52	0.748
11.	EMDE	0.73	0.68	1.11	1.07	1.07	0.932
12.	GAMA	0.50	0.46	0.63	0.53	0.46	0.516
13.	GPRA	0.90	0.80	0.43	0.44	0.43	0.6
14.	GWSA	0.15	0.16	0.18	0.16	0.16	0.162
15.	LPCK	1.39	0.85	0.30	0.14	0.22	0.58
16.	LPKR	1.26	0.76	0.43	0.22	0.24	0.582
17.	MDLN	0.97	0.70	0.52	0.41	0.41	0.602
18.	MTSM	0.69	1.16	0.87	0.80	0.59	0.822
19.	NIRO	0.88	0.69	0.60	0.54	0.55	0.652
20.	MORE	0.81	0.10	0.38	0.81	0.81	0.582
21.	RBMS	0.12	0.17	0.44	0.63	0.72	0.416

(Sumber dari : <https://www.idx.co.id/>)

Tabel diatas diambil dari nilai perusahaan berdasarkan *Price to Book Value* dari tahun 2015 sampai dengan 2019. Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa sebanyak 52,5 % rata – rata perusahaan sektor property dan real estate mengalami pertumbuhan nilai perusahaan yang tidak maksimal dalam jangka waktu 5 tahun yaitu dibawah nilai 1. Hal tersebut berarti nilai harga saham perusahaan tersebut dibawah dari nilai bukunya. Penting bagi perusahaan untuk dapat memaksimalkan kinerjanya agar dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Peningkatan harga saham mengindikasikan kemakmuran para pemegang saham dan nilai perusahaan (Ross, Westerfield, & Jaffe, 2013).

Kemakmuran para pemegang saham dapat dilihat dari kebijakan dividen yang diambil oleh perusahaan. Kebijakan dividen adalah kebijakakan yang berkaitan dengan seberapa banyak pendapatan yang dapat dibayarkan kepada pemegang saham sebagai deviden dan seberapa banyak dapat ditahan didalam perusahaan (Ayem & Nugroho, 2016). Pembagian deviden yang dilakukan dianggap oleh investor sebagai wujud penilaian perusahaan tersebut telah mampu menyejahterakan pemegang sahamnya. Besarnya dividen yang dibagikan akan mempengaruhi investor dalam menilai kinerja perusahaan.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Trisno (2017) , Fajar, dkk (2018) dan Mutmainnah, dkk (2019) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan oleh Meidiawati, dkk (2016), Martha, dkk (2018) dan Kurnia, (2019) mendapatkan hasil berbeda yang menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Menurut hasil penelitian Martha, dkk (2018) hal tersebut

disebabkan karena jika dividen menurun maka nilai perusahaan akan meningkat, dividen yang rendah akan menyebabkan menguatnya dana internal perusahaan karena laba ditahan perusahaan meningkat, sehingga kinerja perusahaan juga meningkat yang mengakibatkan naiknya nilai perusahaan. Selain kebijakan dividen nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh kepemilikan manajerial perusahaan.

Kepemilikan manajerial yaitu para pemegang saham yang juga merupakan pemilik saham perusahaan yang memiliki tugas dan wewenang serta aktif dalam pengambilan keputusan pada perusahaan (dewan komisaris dan dewan direksi). Kepemilikan manajerial ini memiliki dampak positif maupun dampak negatif, dampak positif yaitu manajer akan berusaha menyeimbangkan dan membantu penyatuan kepentingan antara manajer dan pemegang saham, sehingga manajer ikut serta merasakan secara langsung manfaat dari keputusan yang diambil serta bertanggungjawab menanggung kerugian sebagai konsekuensi pengambilan keputusan yang salah sedangkan dampak negatifnya yaitu adanya peran ganda yang dimiliki manajer sehingga memungkinkan bagi manajer untuk bertindak curang (Hidayah, 2015).

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Trisno (2017) dan Rivandi (2018) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan oleh Mutmainnah, dkk (2019) dan Ria, dkk (2017) mendapatkan hasil berbeda yaitu menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut Mutmainnah, dkk (2019) hal ini disebabkan karena jumlah kepemilikan manajerial yang besar tidak mampu mensejajarkan kepentingan manajemen dan pemegang

saham, sehingga tujuan perusahaan dalam mencapai nilai perusahaan yang tinggi tidak dapat tercapai. Nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh kebijakan hutang perusahaan.

Kebijakan hutang adalah kebijakan perusahaan untuk mendanai operasi dengan menggunakan dana hutang keuangan atau disebut *financial leverage* (Brigham dan Houston, 2007 dalam Fatimah, 2015). Hutang adalah sumber pendanaan eksternal perusahaan untuk menjalankan operasionalnya yang sensitif terhadap perubahan nilai perusahaan. Oleh karena itu, kebijakan hutang yang diambil oleh manajer menjadi pertimbangan penting ketika akan meningkatkan nilai perusahaan. Semakin tinggi proporsi hutang yang ditetapkan oleh perusahaan pada tingkat tertentu maka, semakin tinggi nilai perusahaan. Apabila tingkat hutang melebihi proporsi yang telah ditetapkan oleh perusahaan maka, nilai perusahaan akan turun.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Trisno (2017) dan Sari (2017) menyatakan bahwa kebijakan hutang berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan oleh Fajar, dkk (2018) dan Anggraini, dkk (2018) mendapatkan hasil berbeda yaitu menyatakan bahwa kebijakan hutang berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Menurut hasil penelitian dari Fajar, dkk (2018) hal ini karena kebijakan hutang dianggap memiliki resiko dan beban yang besar sehingga dapat menurunkan nilai perusahaan. Faktor lain seperti keputusan investasi dapat juga mempengaruhi nilai perusahaan.

Keputusan investasi adalah keputusan keuangan yang diambil oleh manajer dimana keputusan tersebut berpengaruh pada nilai perusahaan. Keputusan investasi

yang diambil diharapkan mampu mendatangkan profit yang besar pada perusahaan. Menurut Martono & Harjitno (2007) menyatakan bahwa investasi merupakan penanaman modal yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu aktiva dengan harapan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Mutmainnah, dkk (2019) dan Juwita, dkk (2016) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan oleh Gustian (2017) dan Esana, dkk (2017) mendapatkan hasil berbeda yaitu menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut hasil penelitian Gustian (2017) hal ini disebabkan tingginya tingkat risiko investasi dimasa yang akan datang dapat mempengaruhi kepercayaan investor untuk menginvestasikan sejumlah dana kepada perusahaan tersebut..

Berdasarkan fenomena dan research gap diatas, maka saya tertarik untuk mengambil judul skripsi PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPEMILIKAN MANAJERIAL, KEBIJAKAN HUTANG, DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2015 – 2019.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas dapat dirumuskan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019 ?
2. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019 ?
3. Apakah kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019 ?
4. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019 ?
5. Apakah kebijakan dividen, kepemilikan manajerial, kebijakan hutang dan keputusan investasi berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019 ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.1.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019.
2. Menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019.
3. Menganalisis pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019.
4. Menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019.
5. Menganalisis pengaruh kebijakan dividen, kepemilikan manajerial, kebijakan hutang dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015 – 2019.

1.1.2 Manfaat Penelitian

Setiap penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya maupun yang secara langsung terkait di dalamnya. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Aspek teoritis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam menganalisis nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Penelitian ini juga dapat digunakan sebagai bahan referensi penelitian selanjutnya.

2. Aspek praktis

Manfaat yang dapat diambil dari aspek praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam meningkatkan nilai perusahaannya.

1.4 Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian skripsi ini disusun berdasarkan bab demi bab yang diuraikan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah dan manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini akan diuraikan tentang landasan teori, penelitian terdahulu dan hipotesis penelitian.

BAB III : Metode Penelitian

Dalam bab ini akan diuraikan tentang variabel penelitian dan definisi operasional, penentuan populasi dan sampel, jenis dan sumber data, pengumpulan data dan metode analisis yang digunakan.

BAB IV : Hasil dan Pembahasan

Dalam bab ini akan diuraikan tentang deskripsi objek penelitian, analisis, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V : Penutup

Dalam bab ini akan diuraikan tentang simpulan yang merupakan penyajian singkat dari pembahasan dalam penelitian ini. Dalam bab ini juga terdapat saran – saran dan batasan berdasarkan hasil penelitian.



