

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

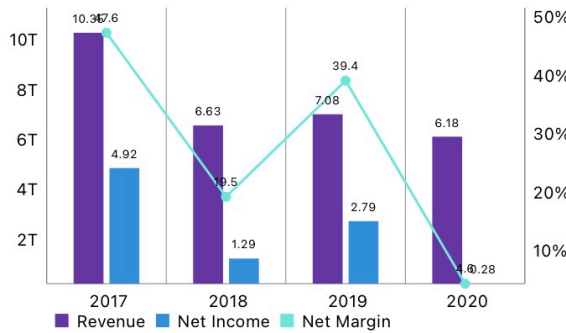
Semakin bertambahnya jumlah perusahaan baru dari hari ke hari membuat persaingan dunia bisnis di Indonesia menjadi ketat. Perusahaan-perusahaan yang bergerak baik di bidang jasa, manufaktur, maupun dagang saling bersaing untuk dapat bertahan dan menjadi yang terbaik. Hal ini mendorong masing-masing perusahaan untuk melakukan berbagai inovasi dan strategi bisnis agar terhindar dari kebangkrutan. Perekonomian Indonesia tahun 2020 mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07% sebagai dampak dari pandemi COVID-19, penurunan harga komoditas, arus modal yang tidak stabil, berbagai peraturan pemerintah yang baru, dan belanja pemerintah yang rendah. Konsumen bereaksi dengan mengurangi pengeluaran mereka sepanjang tahun.

Persaingan mendorong perusahaan untuk meningkatkan kinerja agar tujuan perusahaan dapat tetap tercapai. Tujuan utama perusahaan yang telah *go public* adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan (Salvatore, 2015). Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Untuk menilai apakah tujuan tersebut telah tercapai atau belum, maka dibutuhkan beberapa standar dalam mengukur efisiensi keputusan perusahaan. Sebagai tujuan normatif, tujuan manajemen keuangan berkaitan dengan keputusan di bidang keuangan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Secara lebih luas tujuan ini juga merupakan salah satu tujuan perusahaan. Memaksimalkan nilai perusahaan atau kekayaan bagi pemegang saham. Memaksimalkan nilai perusahaan dinilai lebih tepat sebagai tujuan suatu

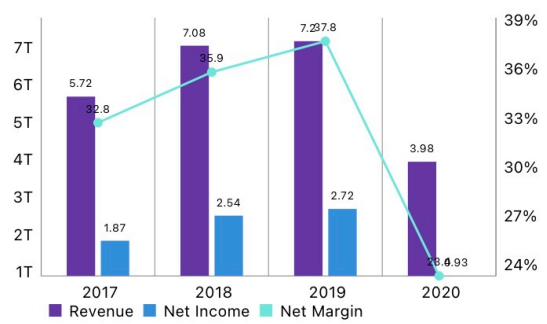
perusahaan sebab memaksimumkan nilai perusahaan berarti memaksimumkan nilai sekarang dari semua keuntungan yang akan diterima oleh pemegang saham di masa yang akan datang. Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang stabil, yang dalam jangka panjang mengalami kenaikan, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan (Sudana, 2009). Memaksimumkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimumkan nilai perusahaan berarti juga memaksimumkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan (Wijaya & Sedana, 2015).

Sektor properti dan *real estate* merupakan sebuah bisnis yang sangat menjanjikan, karena semakin bertambahnya waktu dan pengembangan akses jalan melalui program pemerintah menjadi sebuah peluang terjadinya kenaikan harga untuk bisnis properti dan *real estate*, hal ini yang menjadi landasan menariknya sektor properti dan *real estate* untuk dilakukan penelitian, karena dengan semakin banyaknya pembangunan dilakukan oleh perusahaan properti. Tetapi di masa pandemi Covid-19 terdapat beberapa perusahaan properti dan *real estate* yang mengalami penurunan kinerja keuangan di tahun 2020, dilansir dari <https://www.wartaekonomi.co.id> terdapat empat perusahaan properti dan *real estate* yang termasuk kedalam LQ 45 di BEI mengalami penurunan drastis kinerja keuangan, yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Pakuon Jati Tbk, Tbk, dan PT. Sumarecon Agung Tbk. Berikut gambaran kinerja keuangan beberapa perusahaan properti yang masuk kedalam LQ45

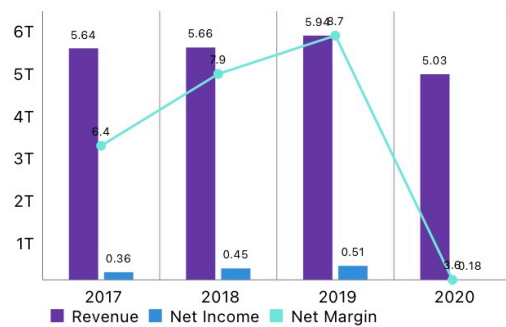
Gambar 1. 1 PT. Bumi Serpong Damai Tbk



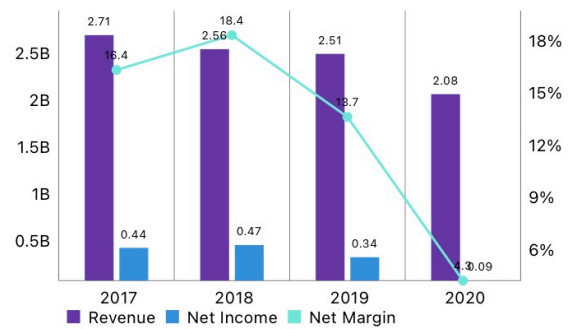
Gambar 1. 2 PT. Pakuwon Jati



Gambar 1. 4 PT. Sumarecon Agung Tbk.



Gambar 1. 3 PT. PP Properti Tbk.



Sumber: Stockbit

Nilai suatu perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor-faktor yang menyebabkan peningkatan dan penurunan nilai perusahaan, diantaranya adalah struktur kepemilikan, Profitabilitas, Kebijakan Hutang dan Dividen (Amaliah, 2016). Pemegang saham institusional memiliki arti penting dalam memonitor manajemen, dengan adanya kepemilikan saham oleh institusional seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan-perusahaan investasi dan kepemilikan oleh institusi-institusi lain tentunya akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal dan mekanisme monitoring tersebut

akan menjamin peningkatan dan kemakmuran para pemegang saham, dan juga akan meningkatkan profitabilitas (Lestari, 2017).

Kebijakan pendanaan perusahaan tidak dapat terpisahkan dari kebijakan dividen, melalui hal tersebut akan ditemukan dan diketahui tentang harga saham di dalam pasar modal. Seorang yang memiliki tanggung jawab sebagai manajer keuangan harus mampu melakukan analisa untuk melalukukan kebijakan dividen dengan langkah mempertimbangkan belanja perusahaan agar nanti dapat dilakukan pelaporan tanggung jawab dalam laporan perusahaan. Kebijakan dividen di dalam perusahaan akan menentukan tingkat pembagian keuntungan yang harus dibayarkan kepada pemegang saham, dan terkadang pemegang saham akan menanamkan kembali dividen tersebut pada perusahaan (Bringham & Houston, 2017:13).

Kemampuan perusahaan dalam membayarkan dividen menjadi sebuah perhatian, perusahaan dikatakan sehat jika memiliki keuntungan yang besar disaat mampu memberikan pembagian dividen yang besar terhadap investor, adapun beberapa faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen adalah profitabilitas, likuiditas dan *leverage* (Bawmenewi & Afriyeni, 2019).

Dalam hubungannya dengan nilai perusahaan, kebijakan hutang adalah hal yang sensitif dalam menentukan nilai perusahaan. Kebijakan hutang sebuah perusahaan digunakan untuk mendanai operasional perusahaan. Hutang yang tinggi akan meningkatkan resiko kebangkrutan perusahaan, karena perusahaan akan mengalami financial distress. Karena itulah maka manajer akan berusaha menekan jumlah hutang serendah mungkin. Tindakan ini di sisi lain tidak menguntungkan karena jika perusahaan hanya mengandalkan dana dari pemegang saham. Perusahaan tidak bisa berkembang dengan cepat,

dibandingkan jika perusahaan juga menggunakan dana dari kreditor untuk mengembangkan perusahaan.

Tabel 1. 1: Dinamika Rata-Rata PBV Perusahaan Properti yang tergabung dalam LQ45 Periode 2015 – 2020

<b>Tahun</b>	<b>PBV</b>
2015	156,9%
2016	202,8%
2017	137,5%
2018	97,9%
2019	86,5%
2020	70,8%

Sumber: Data diolah

Table 1. 2: Selisih Perubahan PBV Pada Perusahaan Properti yang tergabung dalam LQ45 Periode 2015 – 2020

<b>Tahun</b>	<b>PBV</b>
2015-2016	45,9%
2016-2017	-65,3%
2017- 2018	-39,6%
2018-2019	-11,4
2019-2020	-15,7

Sumber: Data diolah

Fenomena yang menjadi landasan penelitian ini adalah tentang dinamika Valuasi Perusahaan Properti yang masuk dalam LQ45 Tahun 2015 – 2020 yang terdiri dari 8 perusahaan. Rasio yang digunakan adalah *Price Book to Value* (PBV). Mutiarani, Dewi, Suhendro(2019) Menyimpulkan *Price to Book Value*(PBV) menunjukkan perbandingan harga saham terhadap nilai bukunya, sehingga dapat menampilkan ketidakwajaran harga saham. Apabila nilai *Price to Book Value*(PBV) rendah menunjukkan bahwa harga saham tersebut undervalue, dan jika *Price Book to Value* (PBV) mengalami penurunan maka emiten tersebut kurang di apresiasi oleh market.

Hasil pada tabel 1.1 dan 1.2 menunjukkan *Price Book to Value* (PBV) mengalami penurunan dari tahun 2015-2020 sebesar 86,1% dan 2015-2016 bertambah sebesar 45,9 % sedangkan pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan sebesar 39,6 % dan 2018-2019 mengalami penurunan sebesar 11,4% dan 2019-2020 mengalami penurunan sebesar 15,7%. Dalam *signaling theory* yang dikembangkan Ros Tahun 1997 disebutkan bahwa perusahaan yang mampu mendapatkan keuntungan yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik sehingga dijadikan sinyal bagi perusahaan untuk menarik investor agar menanamkan dananya. Sehingga permintaan saham perusahaan pun meningkat dan dapat meningkatkan harga saham perusahaan sehingga nilai perusahaan meningkat. Begitu pula sebaliknya jika perusahaan cenderung rugi mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang buruk. Sehingga permintaan saham pun cenderung menurun.

Beberapa hasil penelitian menyimpulkan hasil berbeda-beda, Nuraina (2019) menyimpulkan hasil penelitian bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan Lestari (2017)

menyimpulkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian dari Ovami & Nasution (2020) menyimpulkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan pada penelitian Martha, Sugioroh, Magdalena, Susanti, dan Syafitri (2018) kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian dari Pertiwi (2017) menyimpulkan bahwa kebijakan hutang berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan penelitian dari Sa'adah (2020) menyimpulkan bahwa kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan arah hubungan negatif.

Dinamika tentang valuasi dan perbedaan hasil pada setiap penelitian terdahulu menjadi sebuah gagasan perlunya dikaji ulang melalui penelitian lanjutan ini, sehingga pada penelitian ini ditetapkan judul **“Pengaruh Kepemilikan Institusional, Kebijakan Dividen dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan”** (Studi empiris pada perusahaan properti dan *real estate* yang termasuk kedalam LQ 45 periode 2017-2020).

## **1.2 Perumusan Masalah**

Fenomena yang terjadi tentang dinamika profitabilitas periode 2015 – 2020 dan perbedaan hasil penelitian menjadi sebuah hal yang menarik untuk dilakukan pembahasan lanjutan, serta banyaknya variabel-variabel yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, maka secara khusus pada penelitian ini berfokus pada pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan, maka penelitian ini memiliki tujuan untuk menguji serta mengungkap secara empiris:

1. Pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan
2. Pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan
3. Pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Diharapkan penelitian ini memiliki manfaat yang terbagi atas dua manfaat yaitu manfaat secara teoritis dan secara praktis sebagai berikut:

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

1. Menemukan kesimpulan baru tentang nilai perusahaan, kepemilikan institusional, kebijakan dividen dan kebijakan hutang berdasarkan rujukan teori-teori yang berlaku serta dimensi pengukuran yang tepat.
2. Sebagai rujukan pengembangan penelitian lanjutan di masa mendatang tentang pengaruh kepemilikan institusional, kebijakan dividen dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

1. Menjadi rujukan kepada investor dalam memilih perusahaan yang berkaitan dengan keputusan investasi yang tepat
2. Menjadi rujukan kepada perusahaan-perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan melalui optimalisasi kepemilikan institusional, kebijakan dividen dan kebijakan hutang



3. Diharapkan penelitian ini memberikan informasi yang luas mengenai dinamika pasar modal yang berkaitan dengan nilai perusahaan