

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Perusahaan yang *go public* semakin diminati oleh masyarakat, karena menarik perhatian mereka untuk mengetahui lebih dalam tentang investasi saham. Saat ini, banyak orang mulai tertarik untuk terjun ke dunia investasi, hal ini tidak lepas dari peran media sosial yang tengah ramai membahas topik investasi saham serta berbagai keuntungan yang didapatkan dari kita berinvestasi.

Dari sisi perusahaan, hal ini tentu memberi keuntungan pada perusahaan karena semakin banyak peminat dalam berinvestasi. Hal yang dapat dilihat untuk menarik perhatian calon investor adalah nilai suatu perusahaan, apabila nilai perusahaan baik, dan bisa memberi keuntungan pada calon investor hal ini bisa menjadi pertimbangan calon investor untuk menetapkan investasinya. Nilai perusahaan dapat dilihat apabila perusahaan terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan dapat diukur dengan harga saham perusahaan dalam periode tertentu. Nilai perusahaan menjadi persepsi kewajaran mengenai penentuan harga saham, sehingga penentuan harga ini dapat menjadi acuan untuk investor dalam menilai perusahaan (Setyawati, 2020).

Salah satu contoh fenomena tentang nilai perusahaan adalah saham dari sektor properti mengalami penurunan tajam, dimana saham Pt Lippo Karawaci Tbk turun 6,67% menjadi Rp 280/saham dan terakhir saham PT Multipolar Tbk (MLPL) juga terkapar 6,11% ke level Rp 123/saham. Menurut data JLL penyerapan ruang mal baru di Jakarta dari tahun ke tahun terus menurun, di tengah ruang yang kian terbatas.

Secara tahunan, rata-rata penyerapan ruang mal mencapai 173.000 m² dari periode 2008-2014 dan hanya mencapai 56.000 m² (cnbcindonesia.com2019)

Fenomena yang terjadi tidak hanya berupa negatif ada juga fenomena positif seperti pada saat presiden terpilih Prabowo Subianto menargetkan program pembangunan 3 juta rumah masyarakat, program ini akan dikerjakan oleh kontraktor lokal baik yang masih kecil maupun yang besar, akibat dari kebijakan program tersebut, Saham PT Alam Sutra Realty Tbk (ASRI) naik tajam 11,43 persen, saham PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) meningkat 6,33 persen, saham PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mendaki 6,02 persen, saham PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) tumbuh 5,93 persen (idxchannel.com2024).

Suatu perusahaan perlu mengevaluasi dan memberikan penilaian bagi perusahaannya sendiri, hal ini perlu menjadi pegangan bagi perusahaan dalam mengelola perusahaan agar perusahaan lebih baik lagi dari sebelumnya.

Pada umumnya perusahaan menerbitkan saham di pasar modal, dari harga saham yang diperjualbelikan di bursa merupakan indikator dari nilai perusahaan, atau bisa dikatakan nilai perusahaan merupakan nilai perusahaan itu sendiri (Dewi, Kadek Yuliana, 2020).

Setiap perusahaan pasti dipengaruhi oleh struktur kepemilikan perusahaan. Apakah perusahaan tersebut dimiliki oleh kelompok keluarga atau kelompok investasi, keduanya memiliki keuntungan dalam mengatur dan merancang struktur perusahaan, serta menentukan pembagian saham. Dalam proses pembuatan kebijakan, terdapat berbagai jenis kebijakan yang perlu dipertimbangkan, salah satunya adalah kebijakan dividen. Kebijakan dividen menjadi hal yang krusial, karena

mempengaruhi keputusan mengenai pembagian dividen kepada pemegang saham, yang menjadi salah satu pertimbangan penting bagi manajemen perusahaan.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan itu sendiri, salah satu faktor utama yaitu struktur kepemilikan. Struktur kepemilikan di Indonesia memiliki karakteristik berbeda dari perusahaan-perusahaan di Indonesia dari negara lain. Sebagian besar perusahaan memiliki karakteristik struktur kepemilikan yang konsentrasi, sehingga pendiri dapat menempati posisi dewan direksi atau komisaris (Soewarno, Noorlailie, 2020).

Struktur kepemilikan tidak lepas dari faktor yang mengakibatkan kualitas suatu perusahaan. Untuk itu perlu mengoptimalkan penerapan kerja sama antara investor dan manajemen perusahaan. Tahapan yang dapat diberikan adalah memisahkan antara pengelolaan dan pengawasan pada perusahaan. Hal ini dilakukan untuk menimbulkan kontrak antara pemilik-pemilik dan manajemen perusahaan (F. Putra, 2021).

Faktor berikutnya adalah *family ownership* atau kepemilikan keluarga. Kepemilikan keluarga adalah kepemilikan saham oleh keluarga pendiri memiliki kecenderungan untuk melakukan pengawasan yang bisa memperkecil masalah karena pemilik dan manajemen adalah pihak yang sama dan memiliki tujuan yang sama (Patrisia et al., 2020). Kepemilikan keluarga seringkali menimbulkan ketidakjelasan dalam pembagian peran dan tanggung jawab dalam aktivitas bisnis. Ketidakjelasan ini dapat memicu perebutan peran dan kekuasaan di dalam perusahaan. Dampaknya, hal ini dapat mengganggu kelancaran operasional bisnis dan mempengaruhi kinerja perusahaan secara keseluruhan..

Family ownership atau Kepemilikan keluarga memiliki keistimewaan tersendiri di mata calon investor. Pada umumnya, perusahaan yang dimiliki keluarga menerapkan sistem regenerasi di dalam keluarga tersebut, yang dapat membawa keuntungan karena nama perusahaan dikenali turun temurun oleh masyarakat. Namun, sisi negatifnya adalah jika proses regenerasi gagal, perusahaan dapat mengalami kesulitan finansial bahkan kebangkrutan, yang berisiko menyebabkan investor memutuskan untuk menghentikan kerja sama yang telah terjalin selama ini.

Terdapat juga hal yang bisa mempengaruhi nilai perusahaan jika dilihat dari kebijakan dividen perusahaan. Dividen merupakan bagian dari keuntungan yang akan dibagikan perusahaan untuk para pemegang saham, hal ini lah yang akan menjadi harapan besar oleh pemegang saham.

Dimata masyarakat kebijakan dividen dengan pengeluaran dividen yang besar menjadi keuntungan sendiri bagi perusahaan karena mendapat kepercayaan oleh para investor. Semakin tinggi jumlah dividen yang dibagikan suatu perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan (Sinaga and Halim 2021).

Penelitian yang dilakukan oleh (Paulina et al., 2022) menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Selain itu, kepemilikan institusional juga berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun, kebijakan dividen tidak mampu memoderasi hubungan antara kepemilikan manajerial dan nilai perusahaan. Sebaliknya, kebijakan dividen dapat memoderasi hubungan antara kepemilikan institusional dan nilai perusahaan.

Penelitian oleh (Patrisia et al., 2020) tentang Pengaruh Kepemilikan Keluarga Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan menunjukkan bahwa

kepemilikan manajerial dan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Kepemilikan manajerial mendorong manajer bertindak sesuai kepentingan pemegang saham, sementara kepemilikan institusional berperan sebagai pengawas yang efektif. Namun, kebijakan dividen tidak mampu memperkuat hubungan antara kepemilikan manajerial dan nilai perusahaan. Sebaliknya, kebijakan dividen memperkuat hubungan antara kepemilikan institusional dan nilai perusahaan karena dividen menjadi sinyal positif bagi investor institusional.

Penelitian ini mengacu pada jurnal penelitian (Paulina et al., 2022) adapun kesamaan variabel jurnal dengan jurnal peneliti adalah (X) struktur kepemilikan (Y) nilai perusahaan dan (Z) kebijakan dividen. Terdapat perbedaan objek antara jurnal acuan dengan jurnal peneliti yaitu, objek pada jurnal acuan adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar pada BEI. Selain itu juga mengacu pada jurnal (Patrisia et al., 2020) tentang Pengaruh Kepemilikan Keluarga Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan, adapun kesamaan variabel dengan jurnal acuan adalah (X) kepemilikan keluarga (Y) nilai perusahaan untuk objek jurnal tersebut adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI. Sedangkan objek peneliti sendiri adalah perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik mengangkat konsep tersebut dengan judul **“Nilai Perusahaan Melalui Kebijakan Dividen Sebagai variabel intervening : Struktur Kepemilikan Dan *Family Ownership* Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2024”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Perusahaan harus mampu membuat kebijakan yang dapat menarik perhatian investor.
2. Besarnya pengaruh nilai perusahaan bagi calon investor menjadi tekanan terhadap perusahaan.
3. Masih terdapat kepentingan pribadi manajer yang bisa berakibat pada menurunnya minat calon investor.
4. Pengaruh kepemilikan keluarga pada perusahaan yang masih tumpang tindih terhadap hal positif dan negatif dari faktor adanya kepemilikan keluarga pada perusahaan.
5. Kebijakan dividen yang masih menjadi permasalahan yang selalu dibahas hubungannya dengan nilai perusahaan.
6. Investor yang ingin memilah dalam menilai perusahaan.
7. Pengambilan keputusan menjadi hal penting dalam kebijakan untuk menilai tinggi atau rendahnya suatu nilai perusahaan.
8. Pengeluaran kebijakan dividen di waktu tertentu.
9. Pertaturan yang terikat bagi struktur kepemilikan dalam menghindari masalah konflik agensi.
10. Naik turunnya harga saham mempengaruhi nilai perusahaan.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah diatas agar penelitian ini lebih fokus dan ter arah, maka penulis perlu membatasi masalah dalam penelitian ini yaitu struktur kepemilikan (X1) dan *family ownership* (X2), dan variabel terikat yaitu nilai perusahaan (Y), Kebijakan dividen (Z) pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari identifikasi masalah dan batasan masalah di atas, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh struktur kepemilikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
2. Bagaimana pengaruh *family ownership* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
3. Bagaimana pengaruh struktur kepemilikan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
4. Bagaimana pengaruh *family ownership* terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
5. Bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024

6. Bagaimana pengaruh struktur kepemilikan terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar pada BEI tahun 2020-2024
7. Bagaimana pengaruh *family ownership* terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024.

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur kepemilikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
2. Untuk mengetahui pengaruh *family ownership* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
3. Untuk mengetahui pengaruh *family ownership* terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
4. Untuk mengetahui pengaruh *family ownership* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
5. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024

6. Untuk mengetahui pengaruh struktur kepemilikan terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024
7. Untuk mengetahui pengaruh *family ownership* terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2020-2024

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, diharapkan penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan menjadi sebagai bahan untuk memperluas wawasan ilmu pengetahuan terkhusus tentang struktur kepemilikan dan *family ownership* terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen.

2. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan untuk memahami faktor faktor yang mengakibatkan perubahan nilai perusahaan. Penelitian ini diharapkan menjadi informasi atas dasar pengambilan keputusan perusahaan pada periode selanjutnya.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan menjadi sumber referensi untuk peneliti selanjutnya agar penelitian ini dapat dikembangkan secara lebih luas dan semakin rinci oleh peneliti selanjutnya.