

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen keuangan merupakan salah satu bidang yang paling penting dalam sebuah perusahaan berskala besar maupun kecil baik profit maupun non profit, akan mempunyai perhatian besar di bidang keuangan terutama dalam perkembangan dunia usaha yang semakin maju, persaingan satu perusahaan dengan perusahaan lainnya semakin ketat, belum lagi kondisi perekonomian yang tidak menentu menyebabkan banyaknya perusahaan yang tiba-tiba mengalami kebangkrutan. Manajemen keuangan adalah segala aktifitas yang berhubungan dengan bagaimana memperoleh dana untuk membiayai usahanya, mengelola dana tersebut sehingga tercapai, dan pengelolaan aset yang dimiliki efektif dan efisien.

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Yang menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *property* dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Perkembangan sektor *property* dan *real estate* telah menarik minat investor, dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring

dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Ciri perusahaan properti dan *real estate* adalah perusahaan yang asetnya dinilai memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil. Sebab itu, sebuah rumah memiliki potensi mengalami kenaikan harga dua kali lipat dalam 5-10 tahun ke depan. Hal ini merupakan informasi yang positif bagi para investor, yang kemudian meresponnya dengan membeli saham perusahaan properti dan *real estate* di pasar modal.

(**Harmono, 2015**) menyatakan bahwa nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat saham diperdagangkan di pasar, yang merupakan refleksi penilaian oleh publik terhadap kinerja perusahaan secara riil.

Ditinjau dari sudut pandang investor, salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa mendatang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Profitabilitas menjadi hal yang penting karena menunjukkan apakah badan usaha tersebut mempunyai prospek yang baik di masa yang akandatang. Dengan demikian setiap badan usaha akan selalu berusaha meningkatkan profitabilitasnya, karena semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu badan maka kelangsungan hidup badan usaha tersebut akan lebih terjamin (**Hermuningsih, 2017**).

Dalam proses memaksimalkan nilai perusahaan seringkali muncul konflik kepentingan antar manajer dan pemegang saham (pemilik perusahaan) yang

disebut dengan *agency problem*. Tidak jarang pihak manajemen yaitu manajer perusahaan mempunyai tujuan dan kepentingan lain seperti mengutamakan kepentingan pribadi yang bertentangan dengan tujuan utama perusahaan dan cenderung mengabaikan kepentingan pemegang saham. Pemegang saham tidak menyukai kepentingan pribadi dari manajer karena apa yang dilakukan manajer tersebut akan menambah biaya bagi perusahaan sehingga menyebabkan penurunan keuntungan perusahaan dan berpengaruh terhadap harga saham sehingga menurunkan nilai perusahaan (**Riza Bernandi, 2018**).

Nilai suatu perusahaan suatu perusahaan dapat dilihat dalam laporan laba/rugi. Laporan laba/rugi adalah bagian dari laporan keuangan suatu perusahaan yang dihasilkan pada suatu periode akuntansi yang menjabarkan unsur-unsur pendapatan dan beban perusahaan sehingga menghasilkan suatu laba (atau rugi). Berikut ini tabel nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 5 tahun terakhir (2014-2018).

Tabel 1.1
Price to Book Valuea (PBV)
Perusahaan *property* dan *real esatate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
periode 2014-2018

No	Kode Emiten	Tahun				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	ACST	0,73	2,27	1,55	1,20	0,72
2	ADHI	0,95	1,48	1,43	1,14	0,92
3	BEST	0,65	0,93	0,74	0,63	0,51
4	BSDE	0,85	1,57	1,44	1,12	0,81
5	CTRA	1,13	1,72	1,52	1,47	1,17
6	DILD	0,52	1,06	1,05	0,61	0,50
7	EMDE	1,07	0,73	0,68	1,11	1,07
8	GMTD	2,41	1,37	1,17	1,47	2,03
9	JKON	2,71	7,05	5,04	4,00	2,47
10	JRPT	1,26	2,47	2,61	2,23	1,61
11	MKPI	3,23	5,66	7,13	8,07	4,28

12	NRCA	0,87	1,44	0,75	0,80	0,81
13	PLIN	11,83	5,90	8,30	12,77	9,73
14	PTPP	0,95	3,67	4,12	1,15	0,73
15	PWON	2,16	2,53	2,56	2,58	2,06
16	RDTX	0,66	1,01	1,53	0,81	0,66
17	SMRA	1,72	3,16	2,48	1,65	1,34
18	TARA	8,17	5,39	6,28	7,45	8,40
19	WIKA	1,1	2,99	3,71	0,95	0,96
20	WSKT	0,99	2,34	2,14	1,32	0,84
Jumlah		43,95	54,74	56,23	52,53	41,62

Sumber : www.idx.co.id. (data yang sudah di olah)

Pada tabel 1.1 yang menunjukkan problem PBV, dimana PBV yang di peroleh berasal dari kegiatan operasional maupun non operasional yang di lakukan perusahaan *property* dan *real eststate* dalam waktu tertentu. Dari rata-rata PBV perusahaan *property* dan *real eststate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2014-2018 mengalami fluktuasi di setiap tahunnya.

Peningkatan nilai perusahaan dapat dicapai apabila manajemen perusahaan mampu menjalin kerjasama yang baik dengan pihak lain didalam membuat keputusan-keputusan keuangan. Pihak lain tersebut diantaranya meliputi *Shareholder* dan *stakeholder*. Apabila tindakan yang di lakukan manajer dan pihak lain tersebut dapat berjalan sebagaimana mestinya, maka permasalahan tidak akan terjadi di antara kedua belah pihak. Akan tetapi pada kondisi yang sesungguhnya, penyatuan kepentingan antara kedua belah pihak seringkali menemui masalah (Riza Bernandi, 2018).

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang pernah dilakukan oleh Nurliza Lubis (2019). Beberapa penelitian lain yang berkaitan dengan kebijakan deviden ,kepemilikan institusional, dan kepemilikan manajerial dalam

hubungannya dengan nilai perusahaan serta profitabilitas sebagai variabel kontrol adalah :

(Rizal, 2019) Penelitian mengenai hubungan kebijakan deviden dengan nilai perusahaan juga menunjukkan hasil yang berbeda diantara peneliti. Andinata (2017) menemukan bahwa kebijakan deviden mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini bertentangan dengan pandangan yang dikemukakan oleh Sumarto (2015) yang menyatakan bahwa kebijakan deviden mempunyai pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Taswan (2016) menyatakan bahwa kebijakan deviden berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

(Gani, 2019) mengatakan bahwa kebijakan deviden berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan deviden dapat dihubungkan dengan nilai perusahaan karna dapat menciptakan keseimbangan di antara deviden saat ini dan pertumbuhan dimasa mendatang sehingga memaksimalkan harga saham perusahaan. Kebijakan deviden merupakan kebijakan yang dimiliki perusahaan untuk menentukan berapa besar keuntungan yang akan dibagikan kepada pemegang saham dari pada ditahan untuk di investasikan kembali.

(Muharti, 2017) mengatakan bahwa kebijakan deviden berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa besarnya deviden yang dibagikan oleh perusahaan dapat mempengaruhi harga saham karena investor lebih memilih pengembalian yang berasal dari deviden dibandingkan dengan capital gain. Perusahaan yang mampu menghasilkan laba yang tinggi maka akan memberikan deviden dengan nilai yang tinggi pula kepada para stakeholder. Hal tersebut menyebabkan perusahaan

memperoleh nilai kepercayaan yang tinggi dimata investor sehingga meningkatkan permintaan saham dari para investor.

(**Mulia, 2019**) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh signifikan pada nilai perusahaan. Hal ini senada dengan hasil penelitian Sadia dan Sujana (2017) yang menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan teori keagenan, pengendalian dan pemisahan kepemilikan dalam perusahaan dapat menjadi faktor penyebab terjadinya asimetri informasi antara manajemen (*agent*) dengan pemilik (*prinsipal*) sehingga menjadi kesempatan bagi manajer untuk bertindak *opportunistic* dalam memaksimalkan kepentingan pribadinya tanpa persetujuan pemegang saham.

(**Mahardika, 2016**) menyatakan bahwa kepemilikan institusional dapat meningkatkan nilai perusahaan apabila institusi tersebut dapat menjadi alat monitoring yang efektif yang mampu mengubah struktur pengelolaan perusahaan dan mampu meningkatkan kemakmuran pemegang saham. Dengan adanya kepemilikan institusional, maka para pemegang saham dapat memonitor tim manajemen secara lebih efektif yang nantinya akan meningkatkan nilai perusahaan.

(**Fatimah, 2019**) Penelitian ini membuktikan bahwa kepemilikan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menggambarkan bahwa semakin tinggi kepemilikan institusional yang dimiliki perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan yang dihasilkan.

(**Mulia, 2019**) menemukan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, yang berarti bahwa kepemilikan manajemen yang tinggi mengakibatkan kinerja manajemen yang maksimal, sehingga kepemilikan saham yang dimiliki oleh dewan direksi, manajemen, manajer dapat meningkatkan mekanisme nilai perusahaan. Sedangkan kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, yang berarti kepemilikan institusional yang hanya berfokus pada laba saat ini, akan dapat menurunkan volume harga saham yang mengakibatkan menurunnya nilai perusahaan.

(**Khairunnisa, 2019**) menemukan hasil yang sebaliknya, bahwa kepemilikan manajerial tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan kepemilikan insitusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Ketimpangan hasil penelitian membuat peneliti merasa diperlukan adanya penelitian lebih lanjut.

(**Setiawan, 2019**) kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan manufaktur tahun 2015-2017. Manajemen mempunyai sifat *opportunistic* yaitu mementingkan keuntungan dirinya sendiri. Keuntungan dirinya tidak terlepas kontribusinya terhadap suatu perusahaan, apabila manajer memiliki kontribusi lebih melalui kepemilikan saham maka manajer akan mengoptimalkan usahanya agar nilai saham naik supaya dirinya mendapatkan keuntungan yang banyak dan hal tersebut berdampak terhadap nilai perusahaan.

(**Maramis, 2019**) hasil pengujian menunjukkan untuk variabel Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Artinya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang besar dapat menjadi

dorongan bagi setiap kalangan untuk menanamkan modal di perusahaan itu. Semakin banyak investor yang menanamkan modal di perusahaan itu tentunya nilai suatu perusahaan di mata investor sangat tinggi karena dari banyaknya minat menanamkan modal di perusahaan itu. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian – penelitian yang dilakukan sebelumnya oleh Darmawan, Nisa, and Sri (2015).

(**Abundanti, 2019**) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa profitabilitas mampu mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI periode 2014 – 2017. Hal ini berarti bahwa semakin tinggi tingkat profitabilitas yang dimiliki perusahaan, maka semakin tinggi pula nilai sebuah perusahaan.

(**Artini, 2019**) Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. ROA dapat mempengaruhi PBV pada perusahaan properti dan *real estate*. Semakin tinggi ROA menunjukkan tingkat efisien perusahaan dalam memperoleh laba juga tinggisehingga PBV perusahaan meningkat. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan kepada investor bahwa perusahaan mampu meningkatkan kemakmuran para pemegang saham dengan dibagikannya *return* melalui dividen, sehingga investor tertarik untuk membeli saham perusahaan tersebut.

Penelitian di lakukan untuk memeberikan kajian deskriptif mengenai pengaruh kebijakan deviden, kepemilikan institusional dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel kontrol.

Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan dan laba yang di hasilkan oleh perusahaan dalam periode tertentu. Dalam penelitian ini digunakan *return on equity* (ROE) untuk mengukur profitabilitas perusahaan karena ROE berkaitan dengan modal sendiri yang nantinya mengukur nilai perusahaan, karena kebijakan deviden, kepemilikan institusional dan kepemilikan manajerial di tentukan dari proporsi kepemilikan saham perusahaan, sedangkan nilai perusahaan dapat diproksikan dengan *price to book value* (PBV).

kebijakan deviden, kepemilikan institusional dan kepemilikan manajerial dalam penelitian ini di jadikan sebagai variabel independen dan profitabilitas sebagai variabel kontrol yang langsung mempengaruhi nilai perusahaan, karena kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba serta adanya konflik keagenan yang timbul antara agen dengan prinsipal yang terjadi dalam suatu perusahaan dapat meminimumkan dengan suatu mekanisme yaitu dengan adanya target reliabel perusahaan dalam menghasilkan tingkat keuntungan pada kondisi tertentu.

Berdasarkan penelitian dan uraian latar belakang yang ada diatas, serta penelitian yang sebelumnya yang beragam maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“Nilai Perusahaan Ditinjau dari Kebijakan Deviden, Kepemilikan Institusional Dan Kepemilikan Manajerial Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Kontrol Pada Perusahaan Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Belum optimalnya manajemen mengaplikasikan faktor-faktor yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan.
2. Perusahaan beresiko kehilangan investor karena penurunan nilai perusahaan.
3. Perusahaan dengan skala kecil akan berdampak pada sedikitnya dana yang di terima atau dimiliki perusahaan.
4. Kepemilikan saham oleh institusional dan manajerial tidak sedikit di formulasikan oleh perusahaan dengan proporsi yang tidak seimbang.
5. Perbedaan kepentingan para pihak kepemilikan saham dalam perusahaan seringkali menimbulkan masalah yang disebut dengan masalah keagrnanan (*agency problems*).
6. Manajer mengalami kesulitan dalam mengambil keputusan-keputusan yang tepat di bidang keuangan.
7. Tindakan *opportunistic* manajer tidak seimbangnya informasi, akan berdampak pada penurunan nilai perusahaan.
8. Semakin tinggi kepemilikan institusional maka mengimplikasikan semakin rendah nilai perusahaan. Sebaliknya, semakin rendah kepemilikan institusional menyebabkan semakin tinggi nilai perusahaan.

1.3 Batasan Masalah

Agar terfokusnya penelitian ini maka di batasi dengan variabel bebas, variabel terkait dan variabel kontrol. variabel bebas pada penelitian ini adalah kebijakan deviden, kepemilikan institusional, dan kepemilikan manajerial sedangkan variabel terkait adalah nilai perusahaan, dan profitabilitas sebagai variabel kontrol. Dan yang menjadi objek pada penelitian ini adalah **Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.**

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan batasan masalah, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pengaruh kebijakan deviden secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimanakah pengaruh kepemilikan institusional secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimanakah pengaruh kepemilikan manajerial secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimanakah pengaruh kebijakan deviden, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

5. Bagaimanakah pengaruh profitabilitas sebagai variabel kontrol terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk menemukan bukti empiris tentang :

1. Untuk mengetahui apakah pengaruh kebijakan deviden secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Untuk mengetahui apakah pengaruh kepemilikan institusional secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Untuk mengetahui apakah pengaruh kepemilikan manajerial secara persial terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Untuk mengetahui apakah pengaruh kebijakan deviden, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
5. Untuk mengetahui apakah pengaruh profitabilitas sebagai variabel kontrol terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5.2 Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Merupakan salah satu sarana bagi peneliti untuk berfikir ilmiah serta mengimplementasikan ilmu pengetahuan yang telah peneliti dapatkan dari aktifitas perkuliahan jurusan manajemen keuangan Universitas Putra Indonesia “YPTK” Padang.

2. Bagi Perusahaan

Penulis mengharapkan dari hasil penelitian ini dan dari data yang telah dikumpulkan dapat menjadi pertimbangan perusahaan dalam pengembangan dan perbaikan nilai perusahaan.

3. Bagi Pihak Lain

Melalui hasil penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi dan bahan masukan bagi penelitian sejenis untuk menyempurnakan penelitian selanjutnya.