

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Nilai perusahaan yang tinggi merupakan salah satu daya tarik dari perusahaan, hal ini dikarenakan nilai perusahaan yang tinggi menjanjikan sebuah kesejahteraan pemegang saham. Kesejahteraan perusahaan dan pemegang saham direfleksikan oleh harga saham di pasar yang dicerminkan oleh pertumbuhan aset, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen.

Nilai perusahaan yang cenderung naik dan turun dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor fundamental dan teknikal. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan seperti kondisi ekonomi makro yang mempengaruhi psikologis para investor yang melihat menggunakan suku bunga akan cenderung berinvestasi pada sector perbankan, hal itu berpengaruh terhadap pertumbuhan bisnis suatu perusahaan. Faktor lainnya yaitu terlihat pada rasio-rasio keuangan dividen payout ratio (DPR), dan yang lainnya. Dalam memaksimalkan nilai perusahaan terdapat struktur manajerial yang berperan penting dalam pengambilan keputusan suatu perusahaan. Menurut Mardiyati et al (2012) bila dividen yang dibayarkan kecil, maka harga saham cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan juga tinggi.

Keputusan investasi merupakan faktor penting dalam fungsi keuangan perusahaan. Fama (1978) dalam Susanti (2010) menyatakan bahwa nilai perusahaan

semata-mata ditentukan oleh keputusan investasi. Pendapat tersebut dapat diartikan bahwa keputusan investasi itu penting, karena untuk mencapai tujuan perusahaan dapat dicapai melalui kegiatan investasi perusahaan. Investasi modal merupakan salah satu aspek utama dalam keputusan investasi selain penentuan komposisi aktiva. Keputusan pengalokasian modal ke dalam usulan-usulan investasi yang manfaatnya akan direalisasikan di masa yang akan datang harus dipertimbangkan dengan cermat. Akibat ketidakpastian di masa yang akan datang, manfaat yang diperoleh menjadi tidak pasti, sehingga usulan investasi tersebut mengandung risiko. Perusahaan yang mampu menghasilkan keuntungan dari kegiatan investasi akan menaikkan nilai perusahaan. Semakin tinggi keuntungan yang dihasilkan maka semakin tinggi nilai perusahaan.

Keputusan investasi akan berimbas pada sumber dan pembiayaannya. Sumber pendanaan dapat diperoleh dari internal atau eksternal perusahaan. Selain itu sumber pendanaan bisa berasal dari hutang atau modal sendiri. Mogdiliani dan Miller (1963) dalam Mulianti (2010) menyatakan bahwa semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi nilai perusahaan. Sebagian perusahaan menganggap bahwa penggunaan hutang dirasa lebih aman daripada menerbitkan saham baru. Kebijakan hutang yang akan diambil perusahaan juga berkaitan dengan kemampuan perusahaan dalam mengembalikan hutangnya. Kemampuan perusahaan dapat meningkatkan kepercayaan para kreditur untuk meminjamkan dana kepada perusahaan. Di sisi lain penambahan hutang akan meningkatkan tingkat risiko atas arus pendapatan perusahaan. Semakin besar hutang, semakin besar pula kemungkinan terjadinya perusahaan tidak mampu membayar kewajiban

tetap berupa bunga dan pokoknya. Leli dan Barbara (2011) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Cahyono (2016) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Menurut Tarjo (2008) dalam Adriani (2011), kepemilikan institusional adalah kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan kepemilikan institusi lain. Kepemilikan institusional memiliki arti penting dalam memonitor manajemen karena dengan adanya kepemilikan institusional akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal. Monitoring tersebut tentunya akan menjamin kemakmuran untuk pemegang saham, pengaruh kepemilikan institusional sebagai agen pengawas ditekan melalui investasi mereka yang cukup besar dalam pasar modal.

Kepemilikan institusional diukur dengan menggunakan indikator jumlah presentase kepemilikan saham yang dimiliki oleh pihak institusi dari seluruh jumlah modal saham yang beredar. Peningkatan kepemilikan institusional menyebabkan kinerja manajemen diawasi secara optimal sehingga manajemen menghindari perilaku yang merugikan principal (Setyawati, 2014). Presentase kepemilikan saham yang dimiliki oleh institusi semakin tinggi akan menyebabkan pengawasan semakin efektif dalam mengurangi *agency cost* pada perusahaan serta penggunaan hutang oleh manajemen. Semakin besar kepemilikan institusi maka akan semakin besar kekuatan suara dan dorongan dari institusi tersebut untuk mengawasi manajemen. Akibatnya, akan memberikan dorongan yang lebih besar untuk

mengoptimalkan nilai perusahaan sehingga meningkatkan nilai perusahaan. Adhita (2016) menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Sukirni (2012) menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen adalah kebijakan menangani keputusan yang diambil perusahaan tentang bagaimana tingkat laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau ditahan dalam bentuk laba ditahan yang berguna membiayai investasi perusahaan di masa yang akan datang. Tingkat dividen yang dibagikan oleh perusahaan dapat memengaruhi harga saham karena investor lebih menyukai pengembalian yang berasal dari dividen dibandingkan dengan capital gain. Apabila dividen yang dibayar tinggi, maka harga saham cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan juga tinggi. Sebaliknya bila dividen yang dibayarkan kecil maka harga saham perusahaan tersebut juga rendah (Madiyahati et al, 2012).

Kebijakan terhadap pembayaran dividen merupakan keputusan yang sangat penting dalam suatu perusahaan. Kebijakan ini akan melibatkan dua pihak yang mempunyai kepentingan yang berbeda, yaitu pihak pertama para pemegang saham dan pihak kedua perusahaan itu sendiri. Dividen diartikan sebagai pembayaran kepada para pemegang saham oleh pihak perusahaan atas keuntungan yang diperolehnya (Rakhimsyah & Gunawan, 2011).

Semakin besar dividen yang dibagikan kepada pemegang saham, maka kinerja emiten atau perusahaan akan dianggap semakin baik pula dan pada akhirnya

perusahaan yang memiliki kinerja manajerial yang baik dianggap menguntungkan dan tentunya penilaian terhadap perusahaan tersebut akan semakin baik pula, yang biasanya tercermin melalui tingkat harga saham perusahaan (Sofyaningsih dan Hardiningsih, 2011). Menurut Wijaya et al (2010) pembagian dividen haruslah 18 tepat karena jika pembayaran deviden terlalu tinggi akan mengganggu pertumbuhan perusahaan, sedangkan pembayaran dividen yang terlalu rendah akan menurunkan minat investor. Hasil penelitian Nafi'ah (2013) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Menurut Wijaya dan Wibawa (2010) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitiandilakukan oleh Gayatri dan Mustanda (2014), Afzal dan Rohman (2012) yang menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Alasan penelitian memilih perusahaan sektor *Property, Real Estate and Building Construction* sebagai objek penelitian adalah yang pertama perusahaan Sektor *Property, Real Estate and Building Construction* yang terdaftar di BEI terdiri dari berbagai sub sektor industri sehingga dapat mencerminkan reaksi pasar modal secara keseluruhan. Alasan lainnya karena perusahaan yang memiliki produksi yang berkesinambungan sehingga diperlukan pengelolaan modal dan aktiva yang baik sehingga menghasilkan profit yang besar untuk memberikan kembalian investasi yang besar pula sehingga dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya sehingga meningkatkan nilai perusahaan.

Berdasarkan berbagai hal yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul **“PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY, REAL ESTATE AND BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2015-2019”**

## **1.2. RUMUSAN MASALAH**

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?
2. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?
4. Apakah keputusan investasi, kepemilikan institusional, dan kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan secara simultan terhadap perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?

### **1.3. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019.
2. Untuk menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019.
3. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019.
4. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi, kepemilikan institusional, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019.

### **1.4. MANFAAT PENELITIAN**

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang berkepentingan terhadap harga saham di pasar modal sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil pemikiran diharapkan untuk memberikan sumbangan pemikiran atau sebagai bahan referensi untuk penelitian lanjutan di masa yang akan datang.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pertimbangan membuat kebijakan dalam bidang keuangan di masa yang akan datang.

### b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan digunakan investor sebagai referensi dalam pengambilan keputusan penanaman modal yang akan dilakukan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction*.

## 1.5. BATASAN MASALAH

Batasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Variabel independen penelitian ini terdiri dari keputusan investasi yang diprosikan dengan *Ratio Capital Expenditure to Book Value Assets* (RCE/BVA), kepemilikan institusional dengan proksi KI (Jumlah saham institusional / jumlah saham x 100%), dan kebijakan dividen dengan proksi DPR (*dividen payout ratio*). Pada variabel dependennya nilai perusahaan yang di proksikan dengan PBV (*Price Book Value*).
2. Objek penelitian yang dilakukan pada perusahaan sektor *property, real estate and building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Periode penelitian yang dilakukan selama 5 tahun, yaitu tahun 2015-2019.