

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Memaksimalkan nilai perusahaan adalah salah satu prioritas perusahaan dalam menjalankan operasinya. Nilai perusahaan yang tercermin dalam harga saham merupakan salah satu unsur penting bagi investor yang ingin menanamkan modalnya. Nilai perusahaan yang tinggi akan menjanjikan sebuah kesejahteraan pemegang saham, dan nilai perusahaan termasuk salah satu daya tarik dari perusahaan. Kesejahteraan perusahaan dan pemegang saham direfleksikan oleh harga saham di pasar. Perusahaan pada umumnya didirikan untuk memaksimalkan keuntungan dan memakmurkan para pemegang saham atau pemilik perusahaan. Meningkatnya kekayaan dapat dilihat dari meningkatnya harga saham yang merupakan simbol peningkatan nilai perusahaan. Menurut Wijaya dan Wibawa (2010) nilai perusahaan didefinisikan sebagai nilai pasar. Nilai pasar merupakan persepsi pasar yang berasal dari pemegang saham, kreditur dan *stakeholder* lain terhadap kondisi perusahaan yang tercermin pada nilai pasar saham perusahaan yang bisa menjadi ukuran nilai perusahaan. Memaksimalkan nilai perusahaan dapat dicapai dengan pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya (Wijawa dan Wibawa, 2010).

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. Jika harga saham stabil maka perusahaan akan memperoleh nilai perusahaan yang stabil dan mengalami kenaikan dalam jangka panjang. Dalam pengambilan keputusan keuangan harus mampu dan dilakukan secara tepat karena akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya yang akan berdampak terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan mengindikasikan kemakmuran pemegang saham. Harga saham di pasar modal terbentuk berdasarkan kesepakatan antara permintaan dan penawaran investor, sehingga harga saham merupakan *fair price* yang dapat dijadikan sebagai proksi nilai perusahaan.

Motif meningkatkan nilai perusahaan, manajer keuangan sebagai salah satu pihak yang berperan penting dalam kelangsungan hidup perusahaan mengimplementasikannya dengan cara membuat berbagai keputusan dan kebijakan keuangan. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Hasnawati (2005) bahwa, manajemen keuangan menyangkut penyelesaian atas keputusan penting yang diambil perusahaan, antara lain keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Keputusan berinvestasi merupakan salah satu keputusan yang penting karena akan mempengaruhi prospek perusahaan di masa yang akan

datang. Perusahaan dapat memperoleh kesempatan untuk memperoleh keuntungan lebih diluar usahanya. Namun keputusan berinvestasi tidak bisa dilakukan dengan sembarangan, manajer perusahaan perlu memikirkan secara matang aspek-aspek kelayakan berinvestasi.

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 yang diambil oleh perusahaan akan berdampak terhadap peningkatan atau bahkan penurunan nilai perusahaan. Pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Semakin besar investasi yang ditanamkan perusahaan, maka akan semakin tinggi keuntungan atau laba didapat perusahaan, hal ini mendorong tingginya investor menanamkan

modalnya di perusahaan tersebut, sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan. Perkembangan rata-rata keputusan investasi diproksikan dengan *Return On Asset*. Apabila penggunaan dana dari luar untuk operasional sangat sedikit maka perusahaan dapat menghasilkan laba yang cukup tinggi. Penggunaan dana dari luar (hutang) yang sangat kecil dapat menunjukkan perusahaan jauh dari resiko kebangkrutan. Karena pandangan investor terhadap resiko kebangkrutan yang sangat kecil inilah yang membuat nilai perusahaan meningkat.

Keputusan investasi akan berimbas pada sumber dan pembiayaannya. Sumber pembiayaan dapat diperoleh melalui internal maupun eksternal dalam sebuah perusahaan, dan sumber pembiayaannya bersal dari hutang maupun dari modal sendiri. Mogdiliani dan Miller 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 merupakan keputusan apakah keuntungan atau laba yang diperoleh perusahaan akan dibagi atau akan ditahan untuk menambah modal guna kepentingan ekspansi dan penguatan perusahaan sebagai investasi di masa yang akan datang. Tingkat dividen yang dibagikan akan mempengaruhi harga saham yang dimana investor lebih menyukai pengembalian yang berasal dari dividen dibandingkan dengan keuntungan dalam bentuk uang. 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 (Madiyati et al, 2012).

Kebijakan dalam pembayaran dividen termasuk kedalam 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). Hasil

penelitian Nafi'ah (2013) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Alasan peneliti memilih perusahaan sektor *Property and Real Estate* sebagai objek penelitian adalah yang pertama perusahaan sektor *Property and Real Estate* 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 *PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
2. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
4. Apakah keputusan investasi, kepemilikan institusional, dan kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan secara simultan terhadap perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

## 1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Variabel independen penelitian ini terdiri dari keputusan investasi yang diproksikan dengan *Ratio Capital Expenditure to Book Value Assets* (RCE/BVA), kepemilikan institusional dengan proksi KI (Jumlah saham institusional / jumlah saham x 100%), dan kebijakan deviden dengan proksi



DPR (*Dividen Payout Ratio*). Pada variabel dependennya nilai perusahaan yang diprosikan dengan PBV (*Price Book Value*).

2. Periode penelitian yang dilakukan selama 5 tahun, yaitu tahun 2016-2020.
3. Objek penelitian yang dilakukan pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
2. Untuk menganalisis pengaruh kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
3. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
4. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi, kepemilikan institusional, dan kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan secara simultan terhadap perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat 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 Praktiks

#### 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 and real estate*.

#### c. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan tentang bagaimana keputusan investasi, kepemilikan institusional, dan kebijakan deviden pada perusahaan sektor *property and real estate*.

## **1.6 Kerangka Penulisan**

Adapun kerangka penulisan skripsi dalam penelitian ini dapat dikemukakan ke dalam lima bab yang diuraikan sebagai berikut :

## **BAB I            PENDAHULUAN**

Bab pertama pendahuluan akan membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB II            TINJAUAN PUSTAKA**

Bab kedua tinjauan pustaka yang berisi tentang landasan teori mengenai hal-hal yang ada di dalam penelitian, penelitian terdahulu, dan hipotesis.

## **BAB III           METODE PENELITIAN**

Bab ketiga metode penelitian menjelaskan tentang rancangan penelitian, tempat dan waktu, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan, variabel penelitian dan definisi operasional penelitian, serta metode analisis data.

## **BAB IV           PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

Bab ini membahas analisis dalam penilaian serta berisi jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang disebutkan dalam perumusan masalah.

## **BAB V            PENUTUP**

Pada bab ini inti hasil dalam penilaian dari semua kegiatan yang dilakukan dalam penelitian dijelaskan secara ringkas.