

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era globalisasi seperti sekarang ini, persaingan di berbagai bidang termasuk di bidang ekonomi menjadi kian ketat. Persaingan yang terjadi memaksa para pengelola perusahaan untuk melakukan berbagai langkah dan strategi untuk mencegah kebangkrutan serta mencapai tujuan perusahaan. Pada dasarnya, tujuan jangka panjang sebuah perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Kualitas nilai perusahaan tergambar pada harga saham yang menunjukkan tingkat kemakmuran para pemegang saham. Nilai perusahaan merupakan cerminan dari harga saham perusahaan. Nilai perusahaan menjadi acuan bagi calon investor dalam pengambilan keputusan investasi. Dalam usaha memaksimalkan nilai perusahaan, seorang manajer keuangan yang baik harus memperhatikan aspek-aspek yang dapat menunjang naiknya nilai perusahaan. Beberapa diantaranya yaitu keputusan pendanaan, kebijakan dividen, kepemilikan saham oleh manajerial dan institusional, dan tingkat pengembalian modal. aspek-aspek tersebut memiliki keterkaitan dan pengaruh terhadap nilai perusahaan. Perkembangan tren investasi yang terjadi saat ini adalah menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau properti yang menjadikan industri sektor properti dan real estate terus berkembang pesat dan semakin banyak pihak yang andil dalam pemanfaatan peluang ini.

Dalam pengambilan keputusan investasi, investor akan melihat harga saham pada perusahaan. Harga saham menjadi cerminan terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut berada pada kinerja yang baik. Kinerja perusahaan akan terlihat dari seberapa besar laba yang diperoleh perusahaan. Menurut Husnan dalam Deli dan Kurnia (2017), profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan, aset dan modal saham tertentu. Indikator utama yang menjadi pertimbangan oleh investor dalam penanaman modal adalah kemampuan perusahaan meningkatkan profitabilitas. Karena dimata investor, pengusaha yang mampu mengelola perusahaannya dengan baik dan mampu meningkatkan perolehan laba dianggap perusahaan yang menguntungkan di masa mendatang. Untuk memperoleh hasil yang optimal, perusahaan perlu memperhatikan proporsi modal perusahaan agar tidak memberatkan perusahaan di masa mendatang.

Struktur modal merupakan proporsi atau perbandingan dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan, apakah dengan cara menggunakan utang, ekuitas, atau dengan menerbitkan saham. Perusahaan perlu mempertimbangkan struktur modal yang baik yang menjadi bagian dari keputusan pendanaan proporsi antara sumber dana berasal dari modal sendiri dengan modal asing yang berbentuk hutang. Dampak negatif yang ditimbulkan dari tingginya tingkat hutang adalah risiko gagal bayar yang terlalu tinggi melebihi manfaat yang diperoleh. Untuk itu, keputusan struktur modal perusahaan menjadi penting dikarenakan adanya pilihan antara memaksimalkan keuntungan perusahaan. atau

meminimalkan biaya modal.

Selain perlunya mempertimbangkan keputusan pendanaan dalam proses meningkatkan nilai perusahaan, perusahaan seringkali dihadapi dengan adanya konflik antara manajer dengan pemegang saham. Adanya konflik terjadi karena perbedaan kepentingan antara manajer dan pemegang saham. Sebagai contoh, pemilik saham lebih menyukai hutang dibandingkan ekuitas terkait pendanaan, sedangkan manajer beranggapan bahwa penggunaan hutang yang tinggi memiliki resiko yang tinggi. Hal ini menjadi salah satu konflik yang sering terjadi di perusahaan. Untuk mengurangi konflik yang terjadi, banyak manajer perusahaan yang ikut terjun menjadi bagian dari pemegang saham pada perusahaan yang dioperasikannya sendiri. Menurut Jensen dan Meckling (1976) dalam Borja Larrain *et.al.* (2020) menyatakan bahwa efek insentif menyiratkan bahwa konsentrasi kepemilikan dan nilai perusahaan harus berhubungan secara positif. Kepemilikan manajerial dengan taruhan lebih besar kurang tertarik untuk mengkonsumsi keuntungan pribadi dengan mengorbankan nilai pasar. Dengan adanya kepemilikan saham oleh pihak manajerial dapat mengurangi konflik keagenan karena manajer sebagai pemegang saham akan merasakan manfaat atau konsekuensi nya secara langsung atas keputusan yang diambil. Adanya pihak luar seperti bank, perusahaan, dan perusahaan asuransi dapat berperan sebagai pemegang saham institusional. Adanya kepemilikan institusional juga memiliki fungsi serupa yaitu sebagai pengawasan internal terhadap aktivitas perusahaan. Kepemilikan institusional yang tinggi dapat mencegah manajer perusahaan bertindak atas kepentingan individu dan para pemegang saham lain.

Kesulitan lain yang dihadapi manajer keuangan perusahaan adalah keputusan pembagian dividen. Hal ini dikarenakan dividen menjadi salah satu pertimbangan investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan. Dividen merupakan bentuk pengembalian dari investasi yang diterima oleh investor. Investor akan tertarik menanamkan modalnya pada perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi. Namun disisi lain tingginya dividen yang dibayarkan akan berdampak pada sumber dana internal perusahaan yang berkurang.

Terdapat beberapa penelitian yang membahas tentang pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaannya, yang pertama adalah dilakukan oleh Suidani dan Wiksuana (2018) membahas tentang capital structure, investment opportunity set, dividend policy and profitability as a firm value determinants. Sihotang dan Saragih (2017) yang melakukan penelitian tentang pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2009-2013. Penelitian oleh Deli dan Kurnia (2017) melakukan penelitian tentang pengaruh struktur modal, profitabilitas, growth opportunity dan likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di BEI periode 2011-2015. Penelitian oleh Susanti dan Kurnia (2017) dengan judul pengaruh struktur modal, ekonomi makro dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Yahdiyani (2017) tentang pengaruh *corporate social responsibility* (CSR), profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Fajri dan Surjandari (2016) dengan judul *The influence of profitability ratios, capital structure and*

shareholding structure against on value company (empirical study of coal mining companies listed on the stock exchange of Indonesia year 2011-2013).

Penelitian yang membahas tentang pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Sudiani dan Wiksuana (2018) membahas tentang capital structure, investment opportunity set, dividend policy and profitability as a firm value determinants. Penelitian yang dilakukan oleh Deli dan Kurnia (2017) melakukan penelitian tentang pengaruh struktur modal, profitabilitas, growth opportunity dan likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di BEI periode 2011-2015. Penelitian oleh Aggarwal dan Padhan (2017) membahas tentang impact of capital structure on firm value: evidence on indian hospitality industry. Penelitian oleh Lestari (2017) yang membahas pengaruh kepemilikan institusional dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Susanti dan Kurnia (2017) dengan judul pengaruh struktur modal, ekonomi makro dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Prastuti dan Sudiarta (2016) dengan tema pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur. Penelitian yang dilakukan oleh Vintia et.al. (2016) menganalisis pengaruh struktur modal dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan perbankan di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2015. Penelitian oleh Fajri dan Surjandari (2016) dengan judul The influence of profitability ratios, capital structure and shareholding structure against on value company (empirical study of coal mining companies listed on the stock exchange of Indonesia year 2011-2013). Rehman (2016) meneliti tentang impact of capital

structure and dividend policy on firm value.

Penelitian yang membahas tentang pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Azizah (2019) membahas tentang pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Sonjaya (2017) dengan judul analisis pengaruh free cash flow, kebijakan dividen, kepemilikan saham manajerial, kepemilikan saham institusional terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Fajri dan Surjandari (2016) dengan judul *The influence of profitability ratios, capital structure and shareholding structure against on value company (empirical study of coal mining companies listed on the stock exchange of Indonesia year 2011-2013)*.

Penelitian terdahulu dengan tema tentang pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Azizah (2019) membahas tentang pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Sonjaya (2017) dengan judul analisis pengaruh free cash flow, kebijakan dividen, kepemilikan saham manajerial, kepemilikan saham institusional terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Fajri dan Surjandari (2016) dengan judul *The influence of profitability ratios, capital structure and shareholding structure against on value company (empirical study of coal mining companies listed on the stock exchange of Indonesia year 2011-2013)*. Penelitian oleh Lestari (2017) yang membahas pengaruh kepemilikan institusional dan struktur modal terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang membahas tentang pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Azizah (2019) membahas tentang pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Sudiani dan Wiksuana (2018) membahas tentang capital structure, investment opportunity set, dividend policy and profitability as a firm value determinants. Penelitian oleh Sonjaya (2017) yang meneliti pengaruh free cash flow, kebijakan dividen, kepemilikan saham manajerial, kepemilikan saham institusional terhadap nilai perusahaan. Sihotang dan Saragih (2017) yang melakukan penelitian tentang pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2009-2013. Penelitian oleh Yahdiyani (2017) tentang pengaruh *corporate social responsibility* (CSR), profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Prastuti dan Sudiarta (2016) dengan tema pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur. Penelitian yang dilakukan oleh Baker dan Kapoor (2015) yang membahas tentang Dividend policy in India: new survey evidence. Penelitian oleh Obaid ur Rehman membahas tentang impact of capital structure and dividend policy on firm value.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian menggunakan subjek perusahaan di sektor properti dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kepemilikan**

Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Kebijakan Dividen, terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2019)” Hal ini dikarenakan masih sedikit penelitian yang menggunakan perusahaan sektor property dan real estate sebagai subyek penelitian. Selain itu terdapat perbedaan hasil dari setiap penelitian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang terdapat pada penelitian ini adalah:

1. Apakah rasio profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019?
2. Apakah rasio struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019?
3. Apakah rasio kepemilikan manajerial berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019?
4. Apakah rasio kepemilikan institusional berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019?
5. Apakah rasio kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan

Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019.

2. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019.
3. Untuk menguji pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019.
4. Untuk menguji pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019.
5. Untuk menguji pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate pada Periode 2014-2019.

D. Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan khususnya manajemen keuangan serta menjadi referensi untuk membagikan literatur yang telah terpapar pada masa lalu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
2. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi masukan yang berguna terutama dalam hal publikasi laporan keuangan perusahaan pada sektor pertambangan dan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor serta variabel apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur bagi para manajer perusahaan agar dapat meningkatkan kinerja perusahaan.

E. Batasan Penelitian

1. Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI(Bursa Efek Indonesia) pada periode 2014-2019.
2. Perusahaan yang melakukan pembagian dividen.
3. Penelitian ini dilakukan pada variabel profitabilitas, struktur modal, struktur kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kebijakan dividen dan nilai perusahaan.