

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perekonomian di Indonesia adalah gambaran penting bagi suatu Negara yang dimana dapat menentukan status perkembangan Negara. Sistem perekonomian merupakan suatu sistem yang dimana dapat digunakan Negara untuk dapat mengalokasikan suatu sumber daya yang dapat dimiliki baik kepada individu maupun organisasi. Perkembangan perusahaan baru di Indonesia, menjadikan persaingan perusahaan di dunia bisnis menjadi semakin ketat. Tingginya intensitas kebutuhan masyarakat akan kebutuhan pokok yaitu tempat tinggal ataupun hunian rumah yang dapat dijadikan investasi, menyebabkan saham real estate juga meningkat dan berarti meningkatkan nilai perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan, investor dapat melihat sebagai suatu kondisi bahwa perusahaan dalam keadaan baik. Secara umum perusahaan juga menginginkan keuntungan yang maksimal. Keuntungan pemegang saham secara maksimum dapat dinilai dari nilai perusahaan apabila harga saham juga meningkat.

Nilai perusahaan adalah sesuatu hal yang penting dalam suatu pengembangan bisnis perusahaan. Meningkatnya suatu nilai perusahaan yang tinggi merupakan salah satu tujuan jangka panjang yang diinginkan oleh suatu perusahaan dikarenakan nilai perusahaan merupakan suatu faktor utama yang

digunakan para investor untuk mengambil suatu keputusan berinvestasi, sehingga semakin meningkatnya nilai perusahaan maka semakin meningkatnya daya tarik para investor sehingga dapat menanamkan modalnya di perusahaan dengan begitu kinerja perusahaan akan dapat terlihat dari laporan laba yang meningkat. Namun tingginya suatu nilai perusahaan tidak akan terwujud apabila perusahaan hanya berfokus kepada bagaimana meningkatkan kinerja keuangannya saja tanpa memperhatikan kondisi internal maupun eksternal yang ada di perusahaan.

Fenomena yang terjadi seperti yang dikutip di berita harian badan pusat statistic (BPS) mencatat ada peningkatan kondisi bisnis. Peningkatan kondisi bisnis dapat dilihat dari hasil survey tendensi bisnis (STB) yang disebut dengan indeks tendensi bisnis (ITB). ITB merupakan indeks yang menggambarkan kondisis bisnis dan perekonomian pada kuartal berjalan dan perkiraan kuartal mendatang (BPS, 2013). Pada kuartal IV/2016, ketika indeks tendensi bisnis sebesar 103,42 meningkat pada triwulan I-2017 sebesar 106,70 yang berarti kondisi bisnis lebih baik dari tahun lalu. Peningkatan kondisi bisnis tertinggi terjadi pada lapangan usaha real estate dengan nilai ITB sebesar 111,20. Selain itu, berdasarkan pendapat kepala BPS Suhariyanto peningkatan kondisi bisnis pada kuartal I/2017 tercermin dari seluruh variabel pembentuknya yaitu order dari dalam negeri, order luar negeri, harga jual produk, dan order barang input. Nilai indeks masing-masing sebesar 108,51, 101,95, 108,52 dan 103,86. Data tersebut dapat dijadikan sebagai gambaran nilai perusahaan real estate sangat bergairah dan meningkat di tahun 2017 (sindonews.com).

Anthony dan Govindarajan (2005) menyatakan teori agensi adalah hubungan atau kontrak antara principal dan agent. Teori agensi memiliki asumsi bahwa tiap-tiap individu semata-mata termotivasi oleh kepentingan dirinya sendiri sehingga menimbulkan konflik kepentingan antara principal dan agent. Agency Theory menunjukkan bahwa perusahaan dapat dilihat sebagai suatu hubungan kontrak antara pemegang sumber daya. Suatu hubungan agency muncul ketika satu atau lebih individu, yang disebut pelaku, mempekerjakan satu atau lebih individu lain, yang disebut agen, untuk melakukan layanan tertentu dan kemudian mendelegasikan otoritas pengambilan keputusan kepada agen. Hubungan utama agency dalam bisnis adalah mereka (antara pemegang saham dan manajer) dan (antara *debtholders* dan pemegang saham). Hubungan ini tidak selalu harmonis, memang, teori keagenan berkaitan dengan konflik *agency*, atau konflik kepentingan antara agen dan pelaku. Hal ini memiliki implikasi untuk, antara lain, tata kelola perusahaan dan etika bisnis. Ketika *agency* terjadi cenderung menimbulkan biaya *agency*, yaitu biaya yang dikeluarkan dalam rangka untuk mempertahankan hubungan agency yang efektif. Oleh karena itu, teori keagenan telah muncul sebagai model yang dominan dalam literatur ekonomi keuangan, dan secara luas dibahas dalam konteks etika bisnis.

Penelitian ini memilih salah satu variabel independen kebijakan hutang penting untuk diteliti dikarenakan Nilai perusahaan sendiri sangat ditentukan oleh kebijakan keuangan yang menggambarkan komposisi pembiayaan dalam struktur keuangan perusahaan. Semakin besar perusahaan akan membutuhkan modal yang semakin besar pula, yang biasanya dipenuhi manajemen dengan menggunakan

sumber-sumber dana eksternal atau dengan kata lain berhutang. kebijakan berhutang akan menaikkan nilai perusahaan karena beban bunga hutang dapat mengurangi pajak yang dibayarkan. Hutang juga dapat digunakan untuk mengendalikan penggunaan *free cash flow* secara berlebihan oleh pihak manajemen, sehingga mengurangi investasi yang sia-sia, dengan demikian akan meningkatkan nilai perusahaan.

Umi Mardiyati, Gatot Nazir Ahmad, dan Ria Putri, (2012:3) menyatakan kebijakan hutang merupakan kebijakan perusahaan tentang seberapa jauh sebuah perusahaan menggunakan pendanaan hutang. dalam teori agensi dijelaskan konflik antara pemegang saham dengan manajer sebenarnya adalah konsep *free cash flow*. Tetapi ada kecenderungan bahwa manajer ingin menahan sumber daya (termasuk *free cash flow*) sehingga mempunyai kontrol atas sumber daya tersebut. Hutang bisa dianggap sebagai cara untuk mengurangi konflik keagenan terkait *free cash flow*. Jika perusahaan menggunakan hutang maka manajer akan dipaksa untuk mengeluarkan kas dari perusahaan (untuk membayar bunga). Umi Mardiyati, Gatot Nazir Ahmad, dan Ria Putri (2012) menyatakan kebijakan hutang berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Jorenza Chiquita Sumanti (2015) kebijakan hutang tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kemudian penelitian selanjutnya memilih variabel independen ukuran perusahaan penting untuk diteliti dikarenakan ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang berbeda terhadap nilai perusahaan suatu perusahaan. Dalam hal

ukuran perusahaan dilihat dari total asset yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan oleh kegiatan perusahaan. Jika perusahaan memiliki total asset yang besar, pihak manajemen lebih leluasa dalam mempergunakan asset yang ada di perusahaan.

Ayu Sri Mahatma Dewi dan Ary Wirajaya(2013:358-372) dalam teori agensi dijelaskan ukuran perusahaan yang besar dapat mencerminkan jika perusahaan mempunyai komitmen yang tinggi untuk terus memperbaiki kinerjanya, sehingga pasar akan mau membayar lebih mahal untuk mendapatkan sahamnya karena percaya akan mendapatkan pengembalian yang menguntungkan dari perusahaan tersebut. Kebebasan yang dimiliki manajemen ini sebanding dengan kekhawatiran yang dilakukan oleh pemilik atas asetnya. Jumlah asset yang besar akan menurunkan nilai perusahaan jika dinilai dari sisi pemilik perusahaan. Akan tetapi jika dilihat dari sisi manajemen, kemudahan yang dimilikinya dalam mengendalikan perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan. Mafizatu Nurhayati (2013) menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Ayu Sri Mahatma (2013) menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kemudian penelitian selanjutnya menggunakan variabel independen kebijakan dividen penting diteliti dikarenakan kesempatan berinvestasi merupakan nilai perusahaan yang besarnya tergantung pada pengeluaran-pengeluaran yang ditetapkan manajemen di masa yang akan datang, dalam hal ini pada saat ini merupakan pilihan-pilihan investasi yang diharapkan akan menghasilkan keuntungan yang lebih besar. Investasi harus dipertimbangkan secara matang

karena berkenaan dengan risiko yang akan ditanggung. Menurut Umi Mardiyati, Gatot Nazir Ahmad, dan Ria Putri(2012:3) kebijakan dividen sering dianggap sebagai sinyal bagi investor dalam menilai baik buruknya perusahaan, hal ini disebabkan karena kebijakan dividen dapat membawa pengaruh terhadap harga saham perusahaan.

Imanda Firmantyas Putrid dan Mohammad Nasir (2006) menjelaskan semakin banyak saham yang dimiliki oleh manajer akan semakin menurunkan masalah keagenan sehingga membuat dividen tidak perlu dibayarkan pada risiko yang tinggi. Dengan jumlah investasi yang tinggi, investor melakukan monitoring yang semakin ketat dan menghalangi perilaku oportunistik manajer. Monitoring oleh investor ini dapat mengurangi agency cost dalam hal ini yaitu biaya yang ditanggung pemilik untuk mengawasi agen seperti biaya audit, sehingga dividen yang dibayarkan juga menurun. Kehadiran investor memiliki efek substitusi bagi pembayaran dividen untuk mengurangi biaya keagenan. Dwi Sukirni (2012) menyimpulkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif secara tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Umi Mardiyati (2012) kebijakan dividen tidak mempengaruhi nilai perusahaan.

Kemudian penelitian selanjutnya menggunakan variabel independen kepemilikan institusional penting dilakukan karena Kepemilikan Institusional memiliki peranan yang sangat penting dalam meminimalisir konflik yang terjadi antara manajer dan pemegang saham. Keberadaan investor institusional dianggap menjadi suatu mekanisme atau sebagai pemantau yang efektif dalam setiap pengambilan keputusan yang biasa diambil oleh seorang manajer.

Sehingga, hal tersebut disebabkan karena pihak investor institusional terlibat dalam pengambilan keputusan yang strategis dan tidak mudah percaya terhadap suatu tindakan manipulasi laba karena dengan adanya Kepemilikan Institusional juga akan meminimalisirkan adanya tindak manipulasi laba karena Kepemilikan Institusional mempunyai kemampuan dalam memantau manajemen secara efektif sehingga dengan begitu akan meningkatkan Nilai Perusahaan.

Elva Nuraina (2012) menyatakan investor institusional diduga lebih mampu untuk mencegah terjadinya manajemen laba dibanding dengan investor individual. Investor institusional dianggap lebih profesional dalam mengendalikan portofolio investasinya, sehingga lebih kecil kemungkinan mendapatkan informasi keuangan yang terdistorsi. Semakin besar presentase saham yang dimiliki investor institusional akan menyebabkan pengawasan yang dilakukan menjadi lebih efektif karena dapat mengendalikan perilaku oportunistik manajer dan mengurangi agency cost. Selly Anggraeni (2015) menjelaskan bahwa kepemilikan saham oleh investor institusional juga dianggap mampu memonitor kinerja manajer dalam memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham, sehingga konflik di antara pemegang saham dan manajer dapat diminimalisasi dan meningkatkan nilai perusahaan. Dalam penelitian ini, ditemukan pengaruh positif dan signifikan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Untung Wahyudi (2006) kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

## 1.2 **Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang masalah maka didapat beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dan diteliti lebih lanjut oleh peneliti, maka perumusan masalah yang didapat yaitu:

1. Apakah kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*?
2. Apakah ukuran perusahaan (*firm size*) berpengaruh terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*?
4. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*?

## 1.3 **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan hasil dari perumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui, mengembangkan dari hasil riset sebelumnya dan menguji kembali yaitu:

1. Untuk mengetahui adanya pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*.
2. Untuk mengetahui adanya pengaruh ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*.
3. Untuk mengetahui adanya pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*.



4. Untuk mengetahui adanya pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti *real estate*.

#### 1.4 **Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian diharapkan dapat bermanfaat dan membantu berbagai pihak, maka manfaat yang ingin dicapai peneliti yaitu :

- **Manfaat Praktik:**

1. Bagi investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan investor dapat dengan mudah dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi di perusahaan properti real estate dengan hasil kualitas laba yang baik.

2. Bagi Manajemen / Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan manajemen dapat meningkatkan kualitas perusahaan salah satunya melalui tatakelola perusahaan (*Corporate Responsibility*) agar lebih dikenal di masyarakat luas.

- **Manfaat Teoritis :**

1. Bagi Akademis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai literature mengenai tatakeloa perusahaan.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan agar dapat membantu peneliti selanjutnya untuk mengembangkan ide atau topic riset yang mungkin sama.

### 3. Bagi peneliti

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan menjadi sarana dalam mengembangkan dan menerapkan ilmu yang telah diperoleh oleh penulis selama di bangku perkuliahan.

- Manfaat kebijakan

1. Hasil dari penelitian ini agar memberikan pertimbangan kepada *stakeholders* mengenai tindakan yang harus dilakukan selanjutnya.
2. Untuk memberikan informasi kepada para investor mengenai nilai perusahaan dari perusahaan tersebut.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi lima bab, dimana bab satu dengan yang lainnya dapat saling berketerkaitan atau disusun secara sistematis. Adapun susunan skripsi sebagai berikut :

### **BAB I           PENDAHULUAN**

Dalam bab pendahuluan mencakup dan menjabarkan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II          TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab tinjauan pustaka mencakup dan menjabarkan mengenai penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab metode penelitian mencakup dan menjabarkan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variable, definisi operasional dan pengukuran variable, penentuan populasi, sampel, dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, serta teknik analisis data yang digunakan untuk penelitian.

### **BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Di dalam metode penelitian ini menjelaskan mengenai gambaran subyek penelitian dan analisis data dengan menggunakan analisis deskriptif dan analisis regresi logistik penelitian yang dipaparkan, serta pembahasan dari hasil data yang telah dianalisis

### **BAB V PENUTUP**

Di dalam metode penelitian ini menjelaskan mengenai kesimpulan dari hasil analisis data, kemudian keterbatasan penelitian serta saran untuk peneliti selanjutnya yang diharapkan dapat bermanfaat dalam penelitian.