

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan di dunia industri saat ini berjalan dengan begitu pesat sehingga menciptakan persaingan yang semakin ketat, para pembisnis pun dituntut untuk lebih kreatif dan memiliki keunggulan kompetitif dibanding dengan para pesaing yang lain. Industri di perusahaan subsektor properti dan real estate merupakan salah satu dari sekian banyak industri yang mengalami persaingan yang sangat ketat, hal ini dapat dilihat dengan semakin banyaknya pelaku usaha yang memasuki sektor industri ini.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan subsektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia dengan alasan perkembangan perekonomian Indonesia saat ini sudah menuju kearah peningkatan. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan pembangunan infrastruktur yang vital dan dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari berkualitasnya insfrastruktur adalah usaha di subsektor properti dan real estate. Insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di perusahaan subsektor properti dan real estate, karena dengan infrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan real estate bisa diterima oleh masyarakat, sehingga baik itu pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari insfrastruktur yang berkualitas (Wibowo & Diyah Pujiati , 2016).

Salah satu contoh kasus pada perusahaan properti tahun 2017 terjadi pada PT Waskita Karya Tbk. Laporan keuangan Waskita Karya menunjukkan bahwa utang jangka pendek yang mereka miliki mencapai Rp 16,6 triliun per Desember 2017 atau naik hampir 147% dari periode yang sama pada 2016 sebesar Rp 6,7 triliun yang

artinya beban utang perusahaan tersebut meningkat dibanding tahun sebelumnya. Hal ini berarti utang jangka pendek nantinya dapat mempengaruhi rasio likuiditas dari perusahaan tersebut ([www.katadata.co.id](http://www.katadata.co.id)). Rasio likuiditas digunakan untuk menggambarkan seberapa likuidnya suatu perusahaan serta kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aktiva lancar. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban yang segera jatuh tempo (Kasmir,2018:129).

Mempertahankan kontinuitas perusahaan adalah elemen penting yang harus dipertahankan oleh perusahaan, terutama menyangkut kesejahteraan pemegang saham yang digambarkan dengan nilai perusahaan. Harga saham merupakan salah satu penilaian dari nilai perusahaan. Jika harga saham meningkat, maka nilai perusahaan juga akan ikut meningkat, sehingga berdampak pada peningkatan nilai pemegang saham yang dibuktikan melalui tingginya return bagi pemegang saham. Keadaan inilah yang mencerminkan kemakmuran para pemegang saham perusahaan.

Peningkatan nilai perusahaan yang tinggi akan membuat kemakmuran yang dirasakan oleh para pemegang saham dan kinerja perusahaan pun akan ikut meningkat. Meningkatnya nilai perusahaan maka peluang investasi pun akan meningkat. Adanya peluang investasi maka dapat memberikan kesan yang positif kepada calon investor yang menginterpretasikan perusahaan memiliki masa depan yang baik (Franita,2018:7).

Oleh karena itu, perusahaan mempunyai tanggung jawab dalam menyusun atau merencanakan strategi-strategi untuk dapat membuat nilai perusahaan tersebut meningkat agar tetap di minati oleh calon investor dan para pemegang saham. Ada beberapa variabel yang dapat menjadi tolak ukur calon investor dalam meningkatkan

nilai perusahaan. Variabel tersebut, yaitu : Likuiditas, Struktur Modal, dan Struktur Kepemilikan, serta Kebijakan Dividen yang dipandang dapat memperkuat atau memperlemah pengaruh dari ketiga variabel tersebut, yang masing-masing variabel tersebut memiliki kedekatan terhadap nilai perusahaan.

Perusahaan Subsektor *Property dan Real Estate* dijadikan obyek penelitian karena investasi dalam sektor properti dianggap sebagai investasi yang paling menjanjikan dan memiliki keuntungan yang besar karena sektor properti dipercayakan selalu berkembang setiap tahunnya. Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang stabil, yang dalam jangka panjang mengalami kenaikan, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan (Sudana, 2019:41).

Perkembangan sub sektor properti di Indonesia saat ini sedang menunjukkan tanda-tanda positif. Sub Sektor properti Indonesia telah bangkit kembali setelah sekian lama mengalami keterpurukkan akibat krisis ekonomi.

**Tabel 1.1**

**Aktiva Lancar, Total Hutang, Total Ekuitas dan Laba Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

Kode	Aktiva Lancar			Total Hutang		
	2017	2018	Naik/ Turun%	2017	2018	Naik/ Turun%
BEST	502.176	463.258	(7,75)	1.870.815	1.853.704	(0,91)
ASRI	718.086	563.364	(21,55)	12.155.739	11.811.173	(2,83)
APLN	2.297.047	1.014.413	(55,84)	17.293.138	17.234.426	(0,34)
BSDE	5.793.029	8.580.911	48,12	16.754.337	22.426.632	33,86
CRTA	3.228.549	2.845.423	(11,87)	16.255.398	17.633.328	8,48
DART	50.731	48.873	(3,66)	2.801.378	2.959.552	5,65
DILD	749.510	1.018.328	35,87	6.786.635	7.434.663	9,55
DUTI	1.598.098	2.363.620	47,90	2.240.820	2.823.215	25,99
EMDE	187.744	62.993	(66,45)	1.081.693	1.270.174	17,42

Kode	Total ekuitas			Laba		
	2017	2018	Naik/ Turun%	2017	2018	Naik/ Turun%
BEST	3.848.186	3.906.732	1,52	481.664	155.012	(67,82)
ASRI	8.572.692	9.217.103	7,52	1.372.803	644.616	(53,04)
APLN	11.496.978	11.839.369	2,98	1360.452	328.4114	141,40
BSDE	29.196.851	29.995.320	2,73	4.852.979	557.958	(88,50)
CRTA	15.450.765	15.976.682	3,40	841.149	533.520	(36,57)
DART	3.559.467	3.575.335	0,45	31.062	15.869	(48,91)
DILD	6.310.550	6.433.088	1,94	298.306	128.965	(56,77)
DUTI	8.334.862	9.117.181	9,39	637.068	655.279	2,86
EMDE	786.931	791.682	0,60	104.711	44.717	(57,29)

Sumber : Data sekunder yang diolah, 2020.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa aktiva lancar perusahaan Property dan Real Estate dicontohkan pada perusahaan PT. Megapolitan Development Tbk (EMDE) mengalami penurunan sebesar 66,45%, hal ini disebabkan aset lancar menurun karena adanya penurunan kas atau setara dengan kas, penurunan pajak dibayar dimuka, serta PT. Bumi Serpong Damai Tbk terjadi peningkatan hutang terbesar 33,86%. PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengalami penurunan laba paling besar yakni sebesar (88,50%).

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk menguji keberlakuan teori dan penelitian manajemen keuangan sebagai media untuk menguji pengaruh likuiditas, struktur modal, dan struktur kepemilikan terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel mediasinya. Teori-teori manajemen keuangan yang diuji dalam penelitian ini meliputi *agency theory*, teori keputusan pendanaan berupa kebijakan dividen, teori likuiditas, teori struktur modal (*trade off model*), struktur kepemilikan dan nilai perusahaan.

*Reserach gap* dalam penelitian ini yaitu Ni Kadek Rai Prastuti dan I Gede Merta Sudiarta (2016) menyatakan bahwa variabel Struktur modal berpengaruh

positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan Cicilia Amanda, Tia Oktaviani, dan Ceacilia Srimindarti (2019) menunjukkan hasil penelitian bahwa variabel struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Jurnal penelitian yang dilakukan oleh M. Fauzi dan Lilis Ardini (2018) menyatakan struktur kepemilikan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan Agus Rahman Alamsyah dan Zainul Muchlas (2018) bahwa Struktur kepemilikan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Dewi Rahmasari, Embun Suryani dan Sri Oktaryani (2019) menyatakan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan dividen. Berbeda Joseph Philip Kambey, Isye Pongoh dan Stanny S. Rawung (2019) dengan judul *Leverage And Liquidity On Dividend Policy* bahwa Likuiditas (CR) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap Dividend Payout Ratio (DPR).

Penelitian Agus Rahman, Alamsyah dan Zainul Muchlas (2018) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap kebijakan dividen. Berbeda dengan Hermawan Sutanto, Erlina dan Erwin Abubakar (2017) namun mendapat hasil yang berbeda bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan telekomunikasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan temuan tersebut penulis mengajukan judul **“Pengaruh Likuiditas, Struktur Modal, dan Struktur Kepemilikan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2016 – 2020”**.

## 1.2 Ruang Lingkup

Penelitian ini membatasi penelitian yang akan dilakukan sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga mampu menghasilkan penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian. Kriteria batasan yang diterapkan, diantara lain sebagai berikut :

1. Variabel independen dalam penelitian ini adalah likuiditas, struktur modal, dan struktur kepemilikan yang berupa kepemilikan manajerial.
2. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan dan kebijakan dividen sebagai intervening.
3. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan subsektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.

## 1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan penelitian sebelumnya terdapat fenomena yang terjadi pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate adalah:

- a. Kondisi aktiva lancar saat ini pada subsektor Property dan Real Estate yakni BEST, ASRI, APLN, CRTA, DART dan EMDE, mengalami penurunan aktiva lancar yang disebabkan berkurangnya kemampuan kas, setara kas, piutang usaha serta aset keuangan lancar lainnya yang berdampak pada kemampuan hutang lancar perusahaan tersebut dalam pembayaran kewajiban jangka pendeknya.
- b. Struktur modal menunjukkan permasalahan peningkatan total hutang perusahaan BEST, ASRI, dan APLN. Hal ini disebabkan terjadinya peningkatan hutang usaha, beban yang masih harus dibayar, dan hutang bank dan lembaga keuangan lainnya, semakin tingginya total hutang

memperlihatkan komposisi total hutang semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar (kreditur).

- c. Keberadaan investor asing dalam struktur kepemilikan perusahaan menambah tekanan kepada manajer dalam menyediakan tambahan dalam memberikan modal-modal baru dan memperkerjakan manajer perusahaan yang sudah terlatih dalam membantu perusahaan lokal miliknya untuk terdaftar di pasar internasional yang akan mengakibatkan biaya perolehan modalnya semakin berkurang.
- d. Kebijakan Dividen merupakan kebijakan yang menyangkut keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk ditahan. Kondisi saat ini laba bersih yang menurun pada perusahaan subsektor Property dan Real Estate yakni BEST, ASRI, BSDE, CRTA, DART, DILD, EMDE hal ini menunjukkan bahwa kinerja perusahaan yang tidak tetap dan dapat dikatakan kurang baik dan kegiatan operasi perusahaan semakin kurang efektif, kondisi tersebut disebabkan karena terjadi penurunan penjualan, dan peningkatan beban operasional seperti beban umum dan administrasi.
- e. Investor juga cenderung kurang tertarik menanamkan sahamnya pada perusahaan yang memiliki harga saham yang meningkat. Semakin menurunnya harga saham, maka semakin menurun pula nilai perusahaan.

Sesuai dengan yang dikemukakan dalam identifikasi masalah, maka pertanyaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
2. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
3. Apakah struktur kepemilikan berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
4. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
5. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
6. Apakah struktur kepemilikan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
7. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

#### 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menguji apakah terdapat pengaruh likuiditas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
2. Menguji apakah struktur modal berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 .
3. Menguji apakah struktur kepemilikan berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
4. Menguji apakah ada pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
5. Menguji apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
6. Menguji apakah struktur kepemilikan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

7. Menguji apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian, maka manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **1.5.1 Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pemikiran bagi dunia, menambah wawasan, dan pengetahuan mengenai bagaimana kinerja perusahaan pada perusahaan subsektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi guna meningkatkan literasi masyarakat guna meningkatkan keputusan penggunaan produk dari perusahaan subsektor property dan real estate.