

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan manajemen perusahaan pada umumnya adalah untuk menghasilkan profit, namun lebih jauh lagi manajemen perusahaan dituntut untuk dapat meningkatkan kesejahteraan para pemilik perusahaan atau dalam hal ini pemegang saham. Untuk mencapai tujuan tersebut perlu kebijakan yang dapat memberikan pengawasan yang maksimal kepada para manajer agar menjalankan tugasnya untuk meningkatkan kesejahteraan pemilik perusahaan melalui peningkatan nilai perusahaan. Hal ini sesuai dengan teori agensi yang dikembangkan oleh Jensen Meckling yang menyatakan bahwa manajer selaku agen yang didelegasikan oleh pemilik perusahaan untuk mengelola perusahaan, sependapat dengan Tujuan perusahaan pada umumnya adalah untuk mendapatkan keuntungan terbaik (Putri dan Rachmawati, 2018).

Nilai perusahaan saat ini juga menjadi tolok ukur ketertarikan investor kepada perusahaan untuk menanamkan modalnya. Nilai perusahaan merupakan nilai persepsi investor terhadap suatu perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham dipasar (Yanti dan Darmayanti, 2019).

Beberapa kebijakan atau keputusan perusahaan diyakini mempengaruhi nilai perusahaan dan melihat dari sisi ekonomis dan tuntutan perkembangan bisnis saat ini sering membuat perusahaan berusahamemperoleh sumber pendanaan eksternal karena keterbatasan dana internal. Dalam melakukan tugasnya sebagai formulir akuntabilitas kepada

pemegang saham, manajemen diperlukan untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui keputusan atau kebijakan yang mereka ambil. Kebijakan-kebijakan tersebut bisa melalui kebijakan Hutang dan kebijakan Deviden. (Brigham dan Houston, 2011) mengatakan Kebijakan hutang adalah kebijakan perusahaan untuk mendanai operasi menggunakan hutang finansial atau yang biasa disebut finansial leverage (Putri dan Rachmawati, 2018).

Penggunaan hutang harus dikelola dengan baik karena itu adalah masalah sensitif untuk perusahaan. Semakin tinggi proporsi hutang yang ditetapkan perusahaan pada tingkat tertentu, semakin tinggi nilai perusahaan. Tetapi pada titik tertentu, peningkatan hutang akan berkurang nilai perusahaan yang disebabkan jika manfaatnya dari hutang lebih kecil dari biaya itu (Putri dan Rachmawati, 2018).

Peningkatan hutang diartikan oleh pihak luar tentang kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban di masa yang akan datang atau adanya risiko bisnis yang rendah, hal tersebut akan direspon secara positif oleh pasar (Mery, 2017). Selain kebijakan Hutang terdapat kebijakan deviden yang ikut berpengaruh dalam nilai perusahaan.

Sesuai dengan Teori Burung di Tangan yang menyatakan bahwa nilai perusahaan akan dimaksimalkan dengan menentukan rasio pembagian deviden yang tinggi dimana merupakan salah satu Teori Kebijakan deviden, Teori ini dikembangkan oleh Myron Gordon pada tahun 1956 dan John Lintner pada tahun 1962. Gordon dan Lintner menyatakan bahwa ada hubungan antara nilai-nilai perusahaan dengan kebijakan dividennya. Dalam

teori ini, investor percaya bahwa dividen memiliki nilai lebih dari capital gain, karena dividen memiliki tingkat kepastian yang lebih tinggi dari capital gain (Brigham dan Houston, 2001).

Perkembangan Bursa Efek Indonesia saat ini tidak terlepas dari peran investor yang ingin menemukannya saham di pasar modal. Seorang investor akan memutuskan dan menginvestasikan dana di pasar modal ada kegiatan yang paling penting yang perlu dilakukan, yaitu penilaian yang cermat terhadap penerbit, ia harus percaya bahwa informasi yang ia terima adalah benar (Bastian et al., 2019).

Dengan melihat perkembangan perusahaan-perusahaan di Indonesia dapat dilihat bahwa Bursa Efek Indonesia terus mengalami perkembangan dari tahun ke tahun yang diimbangi dengan perkembangan teknologi yang mempermudah para investor untuk menanamkan modalnya, Namun dalam perkembangan perusahaan manufaktur sektor properti mengalami penurunan

Pertumbuhan properti tahun 2018 lalu tidak terlalu menggembirakan. Kondisi ekonomi nasional dan global yang kurang stabil membuat para investor dan konsumen menahan diri untuk berinvestasi di sektor properti. Kondisi stagnan yang terjadi tahun 2018 lalu diperkirakan tidak akan berlanjut di tahun ini. Meskipun tahun politik, pertumbuhan properti di tahun 2019 ini akan meningkat. Hal ini selaras dengan ungkapan Sekjen DPP Real Estat Indonesia (REI) (Paulus Totok Lusida) mengatakan pembangunan infrastruktur yang sudah hampir rampung menjadi penggerak bagi

pertumbuhan properti tahun ini. (wartakota.tribunnews.com/Rama, Hironimus)

Dalam data annual report bahwa terdapat perbedaan *Debt to Equity Ratio* perusahaan *property* dan *real estate* dari Tahun 2015– 2018. Rata – rata *Debt to Equity Ratio* perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan selama periode 2015-2018. Hal ini menandakan bahwa terjadinya peningkatan penggunaan aktiva perusahaan *property* dan *real estate* yang dibiayai oleh hutang. Semakin rendah nilai *Debt to Equity Ratio*, maka semakin rendah hutang yang dimiliki oleh perusahaan begitupun sebaliknya semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* maka semakin tinggi hutang yang dimiliki perusahaan. Artinya semakin besar kewajiban perusahaan yang harus dipenuhi kepada pihak lain dan begitupun sebaliknya (Pratiwi, 2018).

Sedangkan dalam data Hutang perusahaan *property real estate* tahun 2015-2018 menunjukkan bahwa terdapat perbedaan data hutang perusahaan *property real estate* dari Tahun 2015– 2018. Rata – rata hutang perusahaan *property real estate* mengalami perubahan selama periode 2015-2018. Semakin tinggi hutang maka semakin tinggi nilai perusahaan, dimana perusahaan akan memperbaiki kinerjanya dimana dengan hutang yang tinggi perusahaan akan termotivasi untuk meningkatkan labanya.

Nilai perusahaan dapat dilihat pengaruhnya dari kebijakan deviden karena kebijakan deviden merupakan bagian yang menyatu dengan keputusan pendanaan perusahaan atau kebijakan hutang perusahaan yang menyangkut pembelanjaan internal perusahaan sehingga dapat diketahui pengaruhnya

terhadap nilai perusahaan atau harga saham perusahaan. sehingga kebijakan deviden dipilih menjadi variabel moderasi dalam penelitian ini.

Keberadaan variabel moderasi pada penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh langsung atau tidak langsung dari kebijakan hutang dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan properti *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Periode 2015-2018 dipilih sebagai periode pengamatan dalam penelitian ini agar dapat memberikan gambaran terkini keuangan dari sebuah perusahaan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti empiris pengaruh langsung dan tidak langsung kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan deviden pada perusahaan properti real estate dan industri bangun dalam tiga tahun terakhir. Berdasarkan latar belakang diatas, maka dilakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan deviden sebagai variabel moderasi pada Perusahaan Sektor property real estate yang Terdaftar BEI (Th : 2015-2018)”**. Dari latar belakang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah kebijakan hutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sektor perusahaan manufaktur properti real estate dan industri bangunan yang terdaftar di BEI periode 2015-2018 ?
2. Apakah kebijakan deviden memoderasi pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur properti real estate dan industri bangunan yang terdaftar di BEI periode 2015-2018 ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menganalisis pengaruh kebijakan utang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur properti real estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh hutang terhadap nilai perusahaan setelah dimoderasi oleh ukuran perusahaan pada perusahaan manufaktur properti real estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2018.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dapat dirumuskan kedalam manfaat praktis dan manfaat teoritis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah serta mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan manajemen keuangan pada khususnya.

2. Manfaat praktis

a Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis dalam praktek dibidang manajemen serta dapat menambah pengalaman dalam menganalisis permasalahan dalam bidang keuangan dan memperluas pengetahuan mengenai kebijakan hutang, kebijakan deviden, dan nilai perusahaan.

b Bagi Perusahaan

Dapat memberikan informasi terkait pentingnya kebijakan hutang dan tingkat pengaruh kebijakan deviden dalam nilai perusahaan.

E. Sistematika Penelitian

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi uraian mengenai tinjauan teori yang melandasi pemikiran, kerangka pemikiran, penelitian terdahulu dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi jenis penelitian, definisi operasional dan pengukuran variabel, data dan sumber data, metode pengumpulan data, desain pengambilan sampel, serta metode analisis data yang digunakan.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang karakteristik responden, deskripsi data, analisis dan pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran.