

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pesatnya perkembangan dalam dunia teknologi informasi telah memicu peningkatan kompetisi pada dunis bisnis. Perubahan strategi perusahaan menjadi suatu keharusan akibat persaingan ini. Dengan pertumbuhan ekonomi yang cepat pada saat ini, persaingan sektor ekonomi menjadi lebih ketat, sehingga menggerakkan suatu perusahaan untuk mengembangkan kinerjanya. Adapun adaptabilitas perusahaan menjadi kunci dinamika perkembangan ekonomi saat ini dan mampu bersaing dengan pesaing lainnya dengan tujuan akhirnya adalah mempertahankan bisnis dan mencapai peningkatan pendapatan bagi para pemegang saham. (Alamsyah & Malanua, 2021).

Persaingan yang timbul dalam perkembangan perekonomian saat ini mengharuskan untuk para manajer berlomba-lomba dalam mencapai tujuan perusahaan, sehingga untuk menjadi seorang manajer mengharuskan memiliki kemampuan dalam mengambil keputusan yang akurat. Suatu keputusan dapat dikatakan tepat apabila dalam mengambil keputusan, keputusan tersebut mampu meningkatkan nilai perusahaan. Keberhasilan seorang manajer dalam mengelola keuangan perusahaannya dapat dinilai berdasarkan standar evaluasi yang menggunakan nilai perusahaan sebagai tolak ukurnya.

Didirinkannya suatu perusahaan pada umumnya dilatarbelakangi oleh suatu tujuan yang spesifik dan jelas. Tujuan ini mampu mencakup aspek jangka pendek maupun jangka panjangnya. Sasaran jangka pendeknya perusahaan ialah

mengantongi profit yang optimal melalui pemanfaatan ketersediaan sumber daya, untuk sasaran jangka Panjangnya yaitu memaksimalkan nilai perusahaan. Fokus mendasar suatu perusahaan telah tercermin dalam target jangka panjangnya, dimana upaya ini difokuskan pada optimalisasi nilai perusahaan dengan memperbesar kekayaan pemegang saham. Investor sangat memperhatikan aspek nilai perusahaan, dimana hal ini dianggap sebagai penilaian terhadap kinerja sukses dari manajemen perusahaan dalam pemanfaatan sumber daya. Peningkatan nilai perusahaan mencerminkan performa perusahaan yang unggul, sehingga perusahaan tentu menghasilkan keuntungan maksimal. Selain itu, harga saham juga sering dikaitkan dengan nilai perusahaan. (Wardah, 2019)

Sektor properti dan real estate merupakan jenis perusahaan yang memiliki risiko tinggi. Pada saat pertumbuhan ekonomi tinggi, sektor properti dan real estate mengalami peningkatan dan menjadi booming, tetapi pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Selain itu, sumber dana utama yang digunakan pada sektor properti dan real estate umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor properti beroperasi dengan menggunakan aset tetap berupa tanah dan bangunan sehingga jika ingin dikonversikan kedalam bentuk kas akan membutuhkan waktu yang tidak singkat. Hal inilah yang menjadi mengakibatkan banyak perusahaan properti tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping itu, ketidak mampuan perusahaan didalam melunasi utang juga disebabkan oleh terjadinya penurunan

tingkat penjualan akibat adanya spekulasi tanah yang membuat harga tanah menjadi mahal sehingga menyebabkan tingginya harga jual bangunan (Sihombing, 2018). Dengan melihat tingginya risiko yang harus dihadapi oleh sektor properti dan real estate, maka manajemen perusahaan harus berkerja ekstra dalam mengoperasikan perusahaan. Dimana manajemen harus bekerja seefektif dan seefisien mungkin agar dapat mencapai tujuan perusahaan.

Perusahaan sektor properti dan real estate juga memerlukan pendanaan untuk menjalankan dan mengembangkan usaha, sumber pendanaan tersebut diperoleh dari dalam atau modal sendiri dan dari luar yaitu dari investor. Dengan adanya sumber pendanaan dari luar tersebut tentunya akan menambah modal perusahaan, dengan itu investor melihat perkembangan perusahaan tersebut pada laporan keuangan bagaimana pertumbuhan laba setiap tahunnya, sehingga dapat meyakinkan untuk berinvestasi pada perusahaan properti dan real estate (Sihombing, 2018). Dari beberapa fenomena yang terjadi tersebut menjadikan suatu persaingan dalam bisnis di perusahaan semakin ketat, sehingga mendorong adanya pencapaian stabilitas dan pertumbuhan berkelanjutan dari tahun ke tahun. Sehingga menjadikan para investor menjadi lebih cermat kembali dalam menentukan perusahaan yang layak untuk di tanamkan modalnya. Oleh sebab itu, dalam meraih nilai perusahaan yang baik, diperlukan optimasi untuk melakukan evaluasi terhadap suatu perusahaan.

Dalam menggapai nilai perusahaan yang tinggi ada sejumlah aspek yang mempunyai dampak atas nilai perusahaan yaitu, *Investment Opportunity Set* (IOS), Kebijakan Dividen, dan *Managerial Ownership*. Menurut Myers dalam

penelitian (Hariyanti & Ubaidillah, 2022), *Investment Opportunity Set* ialah pertimbangan penanaman modal dengan cara mengabungkan aktiva (*Asset in Place*) serta Langkah keberlanjutan penanaman modal masa yang mendatang, melalui perusahaan yang dipengaruhi oleh *Net Present Value (NPV)*. Hubungan antara IOS (*Investment Opportunity Set*) dan pertimbangan investasi suatu perusahaan mengenai lingkup internal maupun eksternal memiliki keterkaitan yang signifikan. Pada umumnya IOS merupakan biaya investasi yang ditentukan oleh manajemen untuk periode nanti atau waktu yang akan datang, dengan harapan bahwa penanaman modal tersebut mampu memunculkan keuntungan yang lebih tinggi. Menurut teori sinyal, biaya modal dalam suatu perusahaan dianggap sebagai factor krusial dalam meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan segala kategori penanaman modal yang dijalankan perusahaan mampu menyampaikan sinyal positif kepada progres dan *income* perusahaan yang dasarnya berakibat untuk pertambahan nilai suatu saham dimana nilai saham dianggap bagaikan parameter dari nilai perusahaan dalam konteks ini. (Putri & Setiawan, 2019)

Menurut (Putri & Setiawan, 2019), IOS dapat dihitung dengan memanfaatkan proksi IOS berlandaskan investasi. IOS berlandaskan investasi dapat dihitung menggunakan rasio *Capital Expenditure to Book Value Assets (CA/BVA)*. Penelitian (Hariyanti & Ubaidillah, 2022) mengatakan bahwa *investment opportunity set* memiliki pengaruh positif dan signifikan atas nilai perusahaan. Menurut penelitian (Nuria et al., 2023) juga mengutarakan bahwa *investment opportunity set* memiliki pengaruh positif dan signifikan atas nilai

perusahaan. Berlainan pada temuan yang dikerjakan oleh (Made Aditya Mahardika Kebon et al., 2017) mengutarakan bahwa *Investment Opportunity Set* tak mempunyai pengaruh atas nilai perusahaan.

Aspek berbeda yang mampu memberi dampak atas nilai perusahaan yaitu kebijakan dividen. Kebijakan dividen merujuk pada ketetapan perusahaan guna memastikan apakah keuntungan yang didapat hendak dialokasikan dalam bentuk dividen untuk pemilik saham maupun dipertahankan menjadi laba ditahan demi penanaman modal di masa mendatang (Sitanggang, 2013). Bertambahnya dividen bisa berdampak pada harga saham, kalau suatu dividen lebih besar, lantas kapabilitas perusahaan dalam memberikan dividen juga akan meninggikan nilai perusahaan. Kesimpulan berbeda ditunjukkan pada penelitian milik (Anita & Yulianto, 2016) dimana memaparkan bahwa kebijakan dividen tidak pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya adalah Managerial Ownership (*kepemilikan manajerial*). Managerial Ownership yaitu keterlibatan aktif bagian pengelola, termasuk manajer, direktur, atau komisaris dalam proses mengambil keputusan perusahaan, dan mereka juga diberikan peluang untuk mempunyai saham perusahaan sebagai pemegang saham. Managerial Ownership kerap diidentifikasi sebagai usaha untuk meningkatkan nilai perusahaan sebab manajer yang bertindak dalam pengambil keputusan bersamaan memiliki saham dalam perusahaan, bakal memikul dampak langsung dari ketentuan yang mereka buat. Oleh sebab itu, hal ini diharapkan dapat mencegah manajerial melakukan Tindakan yang hanya menguntungkan mereka sendiri, sebagaimana

ditemukan dalam penelitian (Suastini et al., 2016) menegaskan bahwa tujuan dari Managerial Ownership, yang merujuk pada manajer puncak yang juga memiliki saham dalam perusahaan, adalah agar manajer puncak dapat mengelola aktivitas mereka dengan konsistensi lebih baik sebanding dengan kebutuhan pemegang saham, dengan harapan bahwa keadaan ini akan memajukan nilai perusahaan.

Managerial Ownership dipegang melalui manajemen dapat memangkas perkara agensi, karena bertambah tinggi kepemilikan saham mereka, bertambah tinggi pula motivasi mereka untuk lebih berusaha meningkatkan nilai perusahaan melalui kinerja mereka. Sebagaimana telah dikemukakan dalam penelitian (Taba et al., 2022) memaparkan bahwa Managerial Ownership mempunyai dampak positif dan signifikan atas nilai perusahaan. Sedangkan dalam penelitian (Suastini et al., 2016) menampilkan kesimpulan berbeda yaitu managerial ownership mempunyai dampak negatif namun signifikan atas nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena serta pemaparan di atas, telah banyak dilakukan penelitian-penelitian serupa, namun masih terdapat perbedaan dalam pernyataan dari hasil penelitian sebelumnya, sehingga dalam pengkajian ini akan mengukur kembali pengaruh dari Investment Opportunity Set, Kebijakan Dividen, Managerial Ownership serta dalam riset ini mengambil sampel di bidang property dan real estate karena dalam beberapa sektor perusahaan-perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, yang beroperasi di kelompok properti dan real estate jarang untuk diteliti oleh penelitian terdahulu. Dengan

begitu, peneliti tertarik melaksanakan penelitian dengan judul **“Pengaruh Investment Opportunity Set, Kebijakan Dividen, Managerial Ownership terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2020-2022).”**

1.2 Rumusan Masalah

Bermula pada kondisi yang telah dipaparkan sebelumnya, peneliti merumuskan masalah antara lain :

- 1 Bagaimana pengaruh Investment Opportunity Set terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2020-2022?
- 2 Bagaimana pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2020-2022?
- 3 Bagaimana pengaruh Managerial Ownership terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate tahun 2020-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Bersumber pada kondisi yang telah dipaparkan diatas, sasaran riset ini antara lain:

- 1 Untuk mengetahui bagaimana Nilai Perusahaan dipengaruhi *Investment Opportunity Set* pada bidang Properti dan Real Estate tahun 2020-2022
- 2 Untuk mengetahui bagaimana Nilai Perusahaan dipengaruhi oleh Kebijakan Dividen pada bidang Properti dan Real Estate tahun 2020-2022

- 3 Untuk mengetahui bagaimana Nilai Perusahaan dipengaruhi *Managerial Ownership* pada bidang Properti dan Real Estate tahun 2020-2022

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya studi ini diharapkan akan membagikan kebermanfaatan bagi golongan yang berkaitan, mengenai kegunaan dari peneliti antara lain :

1.4.1. Manfaat Teoritis

a. Bagi Penulis

Temuan mampu membagikan informasi mengenai sejauh mana pengaruh Investment Opportunity Set, Kebijakan Dividen, dan Managerial Ownership atas Nilai Perusahaan pada perusahaan bidang property dan real estate pada tahun 2020-2022.

b. Bagi STIE PGRI Dewantara Jombang

Melalui penelitian ini mampu menambah referensi untuk perpustakaan dan dapat sebagai kajian untuk mahasiswa STIE PGRI Dewantara Jombang yang akan melaksanakan pengkajian dengan variabel yang sejenis di masa depan.

1.4.2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Riset ini dikehendaki mampu dipilih sebagai rujukan maupun tambahan informasi dalam mempertimbangkan keputusan di fase selanjutnya.

b. Bagi Investor

Riset ini dikehendaki memiliki manfaat bagi pelaku investasi guna memberikan kontribusi riset penelitian dan dapat dijadikan sebagai tambahan informasi guna untuk memahami aspek-aspek apa yang akan mempunyai dampak atas nilai perusahaan yang nantinya dapat dijadikan pertimbangan dalam melaksanakan penanaman modal.