BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Manajemen suatu perusahaan pasti mempunyai tujuan untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui implementasi keputusan keuangan yang tersiri dari keputusan investasi, keuangan dan kebijakan deviden (*Jensen dan Smith 1984; Fama dan French 1998; Brigham dan Erhardt 2002; Van Horne dan Wachowizc 2004; Van Horne 2001*). Ketiga keputusan keuangan tersebut akan menentukan bagaimana kinerja perusahaan tersebut dalam memaksimalkan kesejahteraan para pemegang saham. Oleh sebab itu dalam pelaksanaannya harus dilakukan dengan hati-hati dan tepat, mengingat setiap keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan akan berdampak terhadap pencapaian peningkatan nilai perusahaan.

Selain dari keputusan keuangan, struktur kepemilikan dari suatu perusahaan dapat berpengaruh terhadap nilai suatu perusahaan. Nilai perusahaan pada dasarnya dapat diukur melalui beberapa aspek, salah satunya adalah harga pasar saham perusahaan karena harga pasar saham perusahaan mencerminkan penilaian investor keseluruhan atas setiap ekuitas yang dimiliki. Menurut Van Horne (1998) "*value is represented by the market price of the company's common stock which in turn, is a function of the firm's investment, financing and dividen decision*." Harga pasar saham menunjukkan penilaian sentral dari seluruh pelaku

pasar, harga pasar saham bertindak sebagai barometer kinerja manajemen perusahaan.

Meningkatnya nilai suatu perusahaan dapat mingkatkan minat para investor untuk menanamkan modalnya. Sehingga dalam hal ini manajer harus memutuskan apakah laba yang diperoleh perusahan akan dibagikan seluruhnya atau hanya sebagian saja yang akan dibagikan sebagai deviden dan sisanya akan ditahan oleh perusahaan sebagai laba ditahan.

Moh'd (1998) menjelaskan bahwa pihak luar atau yang lebih dikenal sebagai institusional investor merupakan bentuk distribusi saham antara pemegang saham dari luar yaitu institusional investor dan *shareholders dispersion* yang dapat mengontrol konflik kepentingan. Karena kepemilikan mewakili suatu sumber kekuasaan (*source of power*) yang dapat digunakan untuk mendukung atau sebaliknya terhadap keberadaan manajemen. Adanya kepemilikan oleh investor institusional seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan kepemilikan oleh institusi lain, akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal terhadap kinerja manajemen. Sehingga bisa dikatakan bahwa struktur kepemilikan dipercaya mampu mempengaruhi jalannya perusahaan yang pada akhirnya berpengaruh pada kinerja perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan, hal ini disebabkan oleh karena adanya kontrol yang mereka miliki. Selain itu perusahaan yang telah *go publik* berarti telah menjalankan proses penyaringan yang ketat melalui auditor publik dan Badan Pengawasan Pasar Modal (BAPEPAM), serta investor publik dari luar

perusahaan yang dapat membantu mengawasi manajer demi kepentingan pemilik saham diluar manajemen (Putu Anom dan Jogiyanto, 2002).

Berikut data rata-rata struktur kepemilikan, keputusan keuangan dan nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2010.

Tabel 1.1 Rata-Rata Saham Institusional (Publik), Keputusan Keuangan (DER), Nilai Perusahaan (PBV) Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2012

TAHUN	SAHAM INSTITUSIONAL PUBLIK	DER	PBV
2008	**40,55**	**0,78**	**0,41**
2009	45,94	0,88	1,40
2010	53,51	0,91	1,85
2011	52,64	0,98	458,45
2012	52,64	1,13	329,00

Sumber: ICMD 2008-2012 (data diolah)

Dari tabel diatas maka dapat dilihat pada tahun 2008 dimana terjadi penurunanan pada saham isntitusional publik yaitu 40,55, keputusan keuangan (DER) yaitu 0,78 dan nilai perusahaan (PBV) yaitu 1,40. Dari fenomena diatas berimplikasi pada keputusan perusahan yaitu sulitnya melakukan investasi baru karena perusahaan akan berkonsentrasi menekan jumlah hutang. Selain itu perusahaan akan sulit menerapkan kebijakan deviden karena memang laba tidak tidak diperoleh atau kecil. Kondisi ini tentu tidak akan memuaskan *stakeholders* khususnya para pemegang saham (*shareholders*) sebagai pemilik perusahaan (*owners*). Hal ini menjadikan tantangan tersendiri bagi manajemen perusahaan

untuk dapat menentukan kebijakan deviden yang memberikan keuntungan kepada investor, disisi lain harus menjalankan perusahaan dengan meningkatkan nilai perusahaannya. Dan struktur kepemilikan dalam perusahaan akan mempengaruhi ketiga keputusan keuangan tersebut didalam pencapaian tujuan perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan.

Selain itu fenomena yang berkembang pada saat ini menggambarkan bahwa sebenarnya sektor property dan real estate merupakan sektor bisnis yang cukup berkembang. Teapi dengan adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang berimbas pada perkembangan bisnis properti di Indonesia meskipun secara tidak langsung. Krisis Eropa dan Amerika memang berimbas pada pasar global secara umum. krisis ekonomi Amerika akan terus berlanjut hingga akhir Desember 2008 sekalipun disuntik dana sebesar 700 miliar dollar kepada bank – bank dan lembaga keuangan lainnya yang telah bangkrut, bisa jadi krisis moneter kedua akan terjadi di Indonesia. Namun pergerakan kurs dollar ter-hadap rupiah nyaris menembus Rp. 10.000 patut dicermati. Hal tersebut memang melegakan kalangan pengusaha dan masyarakat Indonesia. Mengenai prospek pasar properti di Semester per-tama 2009, pasar akan berjalan lambat. Itupun hanya di level menengah ke atas baik residential, apartement dan commercial area, fenomena lain yang ada yaitu meningkatnya kredit kepemilika rumah (KPR) yang terjadi sekarang merupakan dampak kerisis keuangan global. Tapi keadaan ini hanya sebentar dikarenakan agar sistem perbankan di Indonesia tetap kuat, kendati berdampak pada proyek property komersial menjadi terganggu, namun untuk proyek perumahan tidk terlalu berpengaruh dikarenakan suku bunga

KPR mencapai 17% hingga 18% dan bunga tersebut akan segera turun bersama dengan langkah Bank Indonesia menurunkan BI Rate.

Dari penjelasan diatas menyatakan bahwa karakteristik yang umum pada suatu perusahaan yaitu struktur kepemilikan perusahaan dapat mempengaruhi pencapaian tujuan dari perusahaan tersebut. Selain itu struktur kepemilikan pun akan mempengaruhi keputusan keuangan. Selain struktur kepemilikan perusahaan banyak juga faktor yang lain yang harus diperhatikan karena faktor-faktor tersebut sangat berpengaruh pada keputusan keuangan dan pada akhirnya akan berpengaruh juga pada nilai perusahaan.

Struktur kepemilikan dan keputusan keuangan sangat berdampak pada nilai perusahaan, begitupun yang terjadi pada perusahaan-perusahaan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Untuk meningkatkan nilai perusahaan yang baik maka diperlukan manajemen yang baik juga dalam mengambil keputusan, oleh karena itu penulis mengambil judul: **"Pengaruh Struktur Kepemilikan Dan Keputusan Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2012".**

1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Dari fenomena latar belakang masalah diatas maka dapat dibuat indentifikasi masalah yaitu tumbuh kembangnya perusahaan dapat dilihat dari struktur kepemilikan perusahaan tersebut yang juga dapat berpengaruh pada keutusan keuangan suatu perusahaan yang terdiri dari keputusan investasi, keputusan pendanaan, serta kebijakan deviden.

Keputusan sendiri investasi merupakan keputusan yang dikeluarkan perusahaan sehubungan dengan kegiatan perusahaan untuk melepaskan dana pada saat sekarang dengan harapan untuk menghasilkan arus dana masa mendatang dengan jumlah yang lebih besar dari yang dilepaskan pada saat investasi awal, sehingga harapan perusahaan untuk selalu tumbuh dan berkembang akan semakin jelas dan terencana. Pertumbuhan perusahaan yang dipandang sebagai perwujudan atas naiknya nilai perusahaan menurut Smith dan Watts (1992) dalam Imam dan Indra (2000) dapat diproksikan oleh kombinasi dari berbagai Set Kesempatan Investasi (IOS). Pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan (Untung dan Hartini, 2006). Pertumbuhan perusahaan yang positif berdampak pada nilai perusahaan akibat perusahaan yang tumbuh ini tidak berhenti berinvestasi sehingga memiliki kesempatan besar menambah laba yang diperolehnya di masa mendatang (Wilopo dan Sekar, 2002).

Sedangkan Kebijakan pendanaan itu sendiri merupakan suatu kebijakan yang membahas mengenai sumber dana yang akan digunakan untuk membiayai suatu investasi yang menyangkut kombinasi yang optimal dari penggunaan berbagai sumber dana. Peningkatan hutang sebagai salah satu sumber dana akan menurunkan besarnya konflik antara pihak institusional dengan manajemen. Disamping itu hutang juga akan menurunkan *excess cash flow* yang ada dalam perusahaan sehingga memungkinkan penekanan pemborosan yang dilakukan oleh manajemen (Jensen dan Meckling, 1976).

Dan yang menjadi identifikasi masalah dari penjelasan diatas adalah :

1. Perkembangan struktur kepemilikan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
2. Perkembangan keputusan keuangan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
3. Perkembangan Struktur Kepemilikan pengaruhnya terhadap Keputusan Keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
4. Perkembangan Nilai Perusahaan apabila dipengaruhi Struktur Kepemilikan dan Keputusan Keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.

5. Besarnya pengaruh Struktur Kepemilikan dan Keuptusan Keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.

1.2.2. Perumusan Masalah

Dari identifikasi masalah diatas maka dapat dibuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan struktur kepemilikan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
2. Bagaimana perkembangan keputusan keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesiaperiode 2008-2012.
3. Bagaimana perkembangan dari nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
4. Bagaimana perkembangan struktur kepemilikan dan keputusan keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
5. Seberapa besar pengaruh struktur kepemilikan dan keputusan keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1. Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian adalah untuk menjelaskan, mendeskrifsikan fenomena-fenomena yang ada dengan menggunakan teknik dan metode yang tepat tentang struktur kepemilikan dan keputusan keuangan dan terhadap nilai perusahaan.

1.3.2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perkembangan dari struktur kepemilikan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
2. Untuk mengetahui perkembangan dari keputusan keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
3. Untuk mengetahui perkembangan dari nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.
4. Untuk mengetahui perkembangan struktur kepemilikan dan keputusan keuangan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.

5. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh struktur kepemilikan dan keputusan keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2008-2012.

1.4. Kegunaan Penelitian

1.4.1. Kegunaan Praktis

Penulis mengharapkan agar dengan adanya penelitian ini akan dapat berguna bagi semua pihak yang berkepentingan, yaitu :

1. Bagi Pihak Perusahaan

   Dari hasil penelitian ini perusahaan diharapkan dapat bisa menjadi masukan bagi perusahaan-perusahan mengenai struktur kepemilikan dan keputusan keuangan mempengaruhi nilai perusahan.

2. Bagi Penulis

   Dari hasil penelitian ini perusahaan diharapkan dapat menambah pengetahuan tambahan mengenai struktur krprmilikan dan keputusan keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

1.4.2. Kegunaan Akademis

Adapun kegunaan akademis dari penelitian ini yaitu:

1. Bagi Pengembangan Ilmu Manajemen

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang positif terhadap Ilmu Manajemen khususnya Ilmu Manajemen Keuangan yang berkaitan dengan struktur kepemilikan dan keputusan keuangan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

2. Bagi Peneliti Lain

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai dasar kegiatan ilmiah untuk penelitian selanjutnya khusnya penelitian dibidang yang sama.

3. Bagi Penulis

   Penelitian ini diharapkan akan dapat lebih memperluas wawasan dan pandangan dalam memahami bidang studi manajemen khususnya manajemen keuangan dan akan sangat berguna sebagai bekal pada masa yang akan datang khususnya penelitian mengenai struktur kepemilikan dan keputusan keuangan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

1.5. Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penulis melaksanakan penelitian dengan mempelajari bagian yang diteliti untuk mendapat data dan informasi yang diinginkan.

Untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti penulis mengadakan penelitian pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Bandung di Jalan Veteran No. 10 Bandung.

1.5.2. Waktu Penelitian

Penelitian di mulai dari Bulan Desember 2012 sampai dengan Bulan Maret 2013 Secara lebih rinci waktu penelitian dapat dilihat pada tabel 1.3 di bawah ini.

Tabel 1.2

Jadwal Kegiatan Penelitian

No.	Jadwal Kegiatan	Bulan																													
		Desember				Januari				Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli			
		Minggu ke				Minggu ke				Minggu ke				Minggu ke				Minggu ke				Minggu ke				Minggu ke				Minggu ke			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	**Pra Survei :**																																
	a. Persiapan Judul																																
	b. Persiapan Teori																																
	c. Pengajuan judul penelitian																																
	d. Menentukan tempat penelitian																																
2	**Usulan Penelitian**																																
3	**Pengumpulan Data**																																
4	**Pengolahan Data**																																
5	**Penyusunan Laporan Penelitian**																																