

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan perekonomian saat ini sudah menuju kearah peningkatan, dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah, dengan pembangunan infastruktur yang dapat menunjang perekonomian di Indonesia, salah satunya yang akan mendapat manfaat dari infastruktur adalah usaha di bidang properti terutama pada perumahan mewah atau real estate. Infastruktur yang baik akan meningkatkan keinginan investor untuk berinvestasi (Pratiwi, 2019)

Perusahaan properti dan real estate berperan penting dalam pertumbuhan perkembangan perekonomian suatu negara di dunia, terutama di negara-negara berkembang seperti di Indonesia. Perkembangan pada sektor bisnis properti dan real estate menarik minat investor untuk berinvestasi, karena kenaikan harga tanah dan bangunan yang terus naik setiap tahun (Wawan, dkk, 2019)

Fenomena pada saat ini menggambarkan bahwa sektor bisnis properti dan real estate memang merupakan salah satu sektor bisnis yang terus berkembang. Hal ini dapat dilihat dari adanya krisis yang terjadi di belahan benua Eropa dan Amerika yang tidak berdampak dan tidak berpengaruh terhadap perkembangan bisnis properti dan real estate di Indonesia. Krisis di Eropa dan Amerika memang sangat berdampak pada pasar global secara umum. Indonesia menjadi negara tujuan yang tepat untuk berinvestasi di sektor properti dan real estate terutama ditengah krisisnya ekonomi global. Pertumbuhan perekonomian

di Indonesia yang ditunjang dari sektor properti dan real estate sekitar 10% pertahun (Anita & Yulianto, 2016).

Adapun fenomena-fenomena lain yang terjadi pada perusahaan property dan real estate salah satunya yaitu pada PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN), harga saham APLN mengalami penurunan drastis ketika laba bersih perusahaan naik. Tahun 2013 APLN mengalami kenaikan laba bersih sebesar 10,57 persen dari Rp. 841 miliar menjadi Rp. 930 miliar. Peningkatan laba bersih APLN tersebut tidak selaras dengan harga saham APLN sendiri. Harga saham APLN mengalami penurunan drastis sebesar 41,9 persen dari Rp. 370 per lembar menjadi Rp. 215 per lembar, dimana pada saat yang sama nilai perusahaan APLN juga merosot 49 persen (Yuliani, 2015)

Selain itu fenomena yang berkaitan dengan investasi properti yang lain, terjadi paradoks harga saham. Harga saham PT PP Properti Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten properti anak usaha dari PT PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah. Setelah menyentuh level tertinggi pada 10 Oktober 2016 di harga Rp1.464 -- setara Rp366 per saham bila dihitung berdasarkan penyesuaian harga baru setelah *stock split* 1:4 -- harga saham PPRO kini terus longsor hingga turun 54,4 persen ke Rp167 pada penutupan perdagangan 9 April 2018. Harga penutupan tersebut merupakan level terendah sejak 1 Agustus 2016 (Evi Rahmayanti, 2018)

Saham sektor properti masih memberikan keuntungan untuk perdagangan harian. Namun, bukan berarti saham tersebut dapat memberikan keuntungan jika diinvestasikan untuk jangka menengah atau panjang. Bahkan, tidak juga untuk

investasi satu pekan. Dapat dilihat dari harga saham beberapa emiten properti mengalami pelemahan. Salah satunya, yaitu PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) turun 2,4 persen ke level Rp610 per saham. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) hingga 3,16 persen di level Rp24.500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp825 per saham (Aditya, 2017)

Persaingan usaha yang semakin ketat di era globalisasi ini memberikan dampak bagi setiap perusahaan untuk meningkatkan kinerja yang lebih baik agar dapat bersaing dengan perusahaan lain. Persaingan bisnis yang sangat ketat dapat mendorong pemilik perusahaan untuk melakukan berbagai cara agar tujuannya tetap tercapai, sehingga untuk mencapai tujuan, perusahaan perlu memperhatikan berbagai aspek salah satunya yaitu nilai perusahaan. Oleh karena itu, nilai perusahaan sering disebut nilai pasar suatu ekuitas dan hutang dalam perusahaan.

Ukuran yang digunakan untuk menilai keberhasilan seorang manajer dalam mengelola perusahaan adalah dengan melihat nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi kemakmuran pemegang saham. Setiap pemilik perusahaan akan selalu menunjukkan kepada calon investor bahwa perusahaan mereka tepat sebagai alternatif investasi. (Suffah & Ridwan 2016)

Menurut Prastuti dan Sudiartha, (2016) menyatakan bahwa struktur modal merupakan kunci kinerja perusahaan dan perbaikan produktivitas. Untuk mengoptimalkan nilai perusahaan dijelaskan dalam teori struktur modal yaitu *financial policy* (kebijakan pendanaan perusahaan) yang digunakan untuk

menentukan bauran antara hutang dan ekuitas. Dalam menentukan target struktur modal yang optimal, dituntut peran dari manajemen perusahaan. Pendanaan dari penggunaan hutang memiliki kelemahan serta kelebihan

Menetapkan struktur modal yang tepat, dapat meningkatkan nilai perusahaan. Tujuan perusahaan dalam jangka panjang adalah mengoptimalkan nilai perusahaan dengan meminimalkan biaya modal perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan menggambarkan semakin sejahtera pemilik perusahaan. Apabila posisi struktur modal berada di atas target struktur modal optimalnya, maka setiap tambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. (Dewi, Yuniarta, & Atmadja, 2014)

Menurut Ramdhonah, Solikin, dan Sari, (2019) Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan. Profitabilitas mengukur seberapa besar tingkat keuntungan yang dapat diperoleh oleh perusahaan. Semakin besar tingkat keuntungan perusahaan menunjukkan semakin baik manajemen dalam mengelola perusahaan.

Kebijakan deviden dapat diukur dengan menggunakan DPR (*Dividend Payout Ratio*) dapat menggambarkan keadaan keuangan perusahaan dalam sudut pandang investor, dengan besarnya deviden yang telah dibagikan kepada pemegang saham akan menjadi daya tarik bagi pemegang saham karena rata-rata sebagian investor lebih tertarik dengan deviden dibandingkan capital gain dikarenakan deviden bersifat lebih pasti. (Sofiatin, 2020)

Menurut Fajaria, (2015) Kebijakan deviden adalah keputusan terakhir manajer keuangan untuk menentukan proporsi laba yang dibagikan kepada para pemegang saham dalam bentuk deviden tunai, proporsi laba yang mungkin akan

diputar untuk modal perusahaan (laba ditahan), dividen dalam bentuk dividen saham (saham biasa & saham preferen), pemecahan saham (*stock split*), dan pembelian saham beredarkembali, keputusan-keputusan ini bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kinerja para pemegang saham.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan sebuah perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham, semakin tinggi harga saham perusahaan mencerminkan nilai perusahaan semakin tinggi begitu pula sebaliknya. (Ikhsan, 2019)

Suffah dan Ridwan (2016) dalam penelitiannya yang berjudul pengaruh profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Tujuan penelitian ini untuk menguji pengaruh profitabilitas, leverage, ukurn perusahaan dan kebijakan dividen pada nilai perusahaan. Metode yang digunakan peneliti yaitu *purposive sampling* dan analisis penelitian ini adalah regresi linier berganda. Dan hasil dari penelitian ini menunjukkan profitabilitas berpengaruh positif pada nilai perusahaan. Profitabilitas yang tinggi mampu meningkatkan nilai perusahaan, leverage berpengaruh positif pada nilai perusahaan. Leverage yang tinggi digunakan untuk mengendalikan *free cash flow*, kebijakan dividen berpengaruh positif pada nilai perusahaan, karena dividen yang tinggi mampu mengembalikan modal investor, ukuran perusahaan tidak berpengaruh pada nilai perusahaan. Ukuran perusahaan ini tidak berpengaruh karena objek penelitian ini merupakan indeks LQ-45 dimana perusahaan yang terdaftar merupakan perusahaan yang memiliki kapitalisasi dan volume perdagangan tinggi, sehingga besar kecil ukuran perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan.

Penelitian Fajaria, (2015) Meneliti tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur periode 2009 - 2013. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan baik secara simultan maupun parsial. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan tahunan perusahaan periode 2009-2013, dan informasi pembayaran dividen di statistik BEI. Prosedur analisis yang digunakan yaitu analisis deskriptif dan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara parsial keputusan investasi dan keputusan pendanaan tidak berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan

Ramdhonah, Solikin, dan Sari, (2019) dalam penelitian yang berjudul pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor pertambangan yang terdaftar di BEI tahun 2011-2017. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor pertambangan yang terdaftar di BEI periode 2011-2017. Metode yang digunakan peneliti yaitu metode deskriptif verifikatif dan analisis data yang digunakan adalah analisis data panel. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa secara parsial struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, pertumbuhan

perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, serta secara simultan ditemukan bahwa struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana memaksimalkan manajemen terhadap peningkatan nilai perusahaan pada Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Pertanyaan utama tersebut kemudian dijabarkan melalui pertanyaan sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Apakah kebijakan deviden berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
4. Apakah struktur modal, profitabilitas, kebijakan deviden berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang ingin diteliti oleh penulis, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Mengetahui pengaruh kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Mengetahui pengaruh struktur modal, profitabilitas, kebijakan deviden secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pihak manajemen dalam mengambil keputusan tentang struktur modal, profitabilitas dan kebijakan deviden dalam memaksimalkan nilai perusahaan

2. Bagi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya

Penelitian ini sebagai bahan kajian untuk penelitian lebih lanjut mengenai masalah struktur modal, profitabilitas, dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan.

3. Bagi Penelitian

Peneliti dapat menambah pengetahuan dan pemahaman tentang pengaruh struktur modal, profitabilitas, kebijakan deviden dan nilai perusahaan.

