

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perekonomian global dalam situasi saat ini banyak perusahaan yang melakukan kegiatan ekonomi tanpa batas negara. Kondisi semacam ini menimbulkan persaingan yang cukup ketat antara perusahaan yang satu dengan perusahaan lainnya Ningsih & Waspada (2019). Persaingan bisnis di Indonesia saat ini telah menunjukkan kemajuan yang pesat dengan semakin bertambahnya jumlah perusahaan dari waktu ke waktu Putri (2017). Berbagai macam perusahaan muncul bergerak di berbagai sektor, seperti sektor teknologi, keuangan, energi, industry, transportasi dan logistic, property dan real estate, kesehatan dan lainnya. Hal ini mendorong perusahaan untuk melakukan berbagai macam strategi agar terhindar dari kerugian Chasanah (2018).

Suatu perusahaan berdiri untuk tujuan mencapai laba yang maksimal atau keuntungan yang sebesar-besarnya, serta mengoptimalkan nilai perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan dianggap penting karena mencerminkan pertumbuhan dan kinerja perusahaan Putri (2017). Nilai perusahaan adalah persepsi para investor terhadap keberhasilan suatu perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimilikinya secara maksimal yang tercermin dalam harga saham Astuti & Yadnya (2019). Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi Israel et al (2018). Dalam pasar modal, harga saham terbentuk atas kesepakatan permintaan dan penawaran dari investor Ramdhonah et al (2019). Banyak

perusahaan dengan berbagai macam sektor yang ada dalam pasar modal di Indonesia, salah satunya yaitu perusahaan pada sektor properti dan real estate di mana memiliki indeks saham yang mengacu pada klasifikasi IDX Industrial Classification (IDC-IC). Indeks harga saham di sektor properti dan real estate dikenal dengan istilah IDXPROPERT, yang dapat kita lihat pada situs resmi Bursa Efek Indonesia. Pergerakan indeks harga saham pada sektor properti dan real estate selama tahun 2016-2020 dapat terlihat dalam gambar berikut ini :



Sumber : www.idx.co.id (2021)

c Berikut dalam sajian grafiknya:



(Sumber : www.bi.go.id)

Perusahaan sektor properti dan real estate menjadi salahsatu peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini juga masih memiliki harga saham yang berfluktuatif ditengah trend kenaikan volume perdagangan saham di sektor properti dan real estate pada saat ini Mustanda & Suwardika (2017). Suryandani (2018) mengatakan bahwa nilai perusahaan juga mencerminkan harga pasar saham itu sendiri dipasar modal, jika harga saham melonjak, maka nilai perusahaan akan melonjak tajam, sehingga hal ini akan berakibat pada meningkatnya kesejahteraan para investor. Artinya semakin tinggi nilai suatu perusahaan, maka akan semakin sejahtera para pemilik saham di perusahaan. Namun sebaliknya jika harga saham menurun, maka nilai perusahaan akan menurun pula, sehingga hal ini akan menurunkan kesejahteraan para investor. Artinya semakin rendah nilai perusahaan, maka akan semakin menurun kesejahteraan para pemilik saham di perusahaan.

Beberapa fenomena yang telah disebutkan sebelumnya, tentu akan mempengaruhi keputusan investor untuk berinvestasi pada perusahaan properti dan real estate saat ini. Berdasarkan pembahasan di atas fenomena nilai perusahaan menarik untuk diteliti. Beberapa faktor yang dapat memengaruhi nilai perusahaan diantaranya yaitu struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen.

Faktor pertama yang berpengaruh yaitu struktur modal. Struktur modal ialah proporsi pendanaan dengan hutang (*debt financing*) perusahaan, yaitu rasio *leverage* perusahaan Chasanah (2018). Struktur modal menentukan penggunaan penggunaan hutang yang dilakukan oleh perusahaan untuk mendanai kegiatan

operasional perusahaan Israel et al (2018). Menurut Siregar & Dalimunthe (2019) penentuan struktur modal menggunakan hutang pada tingkat tertentu (sejauh memiliki manfaat yang lebih besar, penambahan hutang diperkenankan) sebagai sumber pendanaan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Beberapa penelitian sebelumnya mengenai pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan hasil yang masih beragam. Hasil penelitian yang menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Ramdhonah et al (2019), Israel et al (2018), Yanti & Darmayanti (2019), Suranto & Walandouw (2017), Indasari & Yadnyana (2018), Ukhriyawati & Dewi (2019), Dewi & Candradewi (2018). Sementara hasil penelitian yang menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Ningsih & Waspada (2019), Chasanah (2018), Dhani & Utama (2017), Luh et al (2017).

Faktor kedua yang berpengaruh yaitu ukuran perusahaan, ukuran perusahaan dianggap memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan adalah ukuran atau besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan Israel et al (2018). Jumlah aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan menunjukkan ukuran perusahaan. Perusahaan dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu perusahaan berskala kecil dan perusahaan berskala besar Suryana & Rahayu (2018). Perusahaan yang besar cenderung mempunyai kondisi keuangan yang stabil dan usaha yang terdiferensiasi Siregar & Dalimunthe (2019). Kondisi semacam ini dapat membuat para investor memiliki persepsi positif terhadap perusahaan. Persepsi positif ini akan memberikan kenaikan pada harga saham dengan

keyakinan dari para investor bahwa akan mendapatkan pengembalian keuntungan yang lebih besar dan hal ini akan meningkatkan nilai perusahaan di mata investor.

Beberapa penelitian sebelumnya mengenai pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan hasil yang bervariasi. Hasil penelitian yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Ningsih & Waspada (2019), Suryana & Rahayu (2018). Sementara hasil penelitian yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Suryandani (2018), Ramdhonah et al (2019), Israel et al (2018), Ukhriyawati & Dewi (2019).

Faktor ketiga yang berpengaruh yaitu pertumbuhan perusahaan. Pertumbuhan perusahaan ialah suatu rasio yang memperlihatkan kemampuan perusahaan untuk menjaga posisi ekonominya di tengah pertumbuhan perekonomian dan sektor usahanya Mustanda & Suwardika (2017). Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan potensial yang tinggi memiliki kecenderungan untuk menghasilkan arus kas yang tinggi di masa mendatang dan akan menarik minat investor untuk berinvestasi Ramdhonah et al (2019). Hal ini pun akan berdampak pada nilai perusahaan.

Beberapa penelitian sebelumnya mengenai pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan hasil yang bervariasi. Hasil penelitian yang menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Ramdhonah et al (2019), Suryandani (2018). Sementara hasil penelitian yang menunjukkan hasil bahwa

pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Ukhriyawati & Dewi (2019), Dewi & Candradewi (2018), Mustanda & Suwardika (2017).

Faktor keempat yang berpengaruh yaitu profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan. Profitabilitas mengukur seberapa besar tingkat keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan Ramdhonah et al (2019). Profitabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal positif kepada para investor bahwa perusahaan dalam kondisi yang menguntungkan Yanti & Darmayanti (2019). Hal ini akan menarik investor untuk memiliki saham suatu perusahaan dan dengan permintaan saham yang tinggi akan membuat investor menghargai nilai saham lebih tinggi dibandingkan dengan angka yang ada pada neraca perusahaan dan nilai perusahaan pun tinggi. Jika profitabilitas suatu perusahaan tinggi maka diharapkan pengembalian keuntungan atas investasi dapat maksimal dan meningkatkan nilai perusahaan Siregar & Dalimunthe (2019).

Beberapa penelitian sebelumnya mengenai pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan hasil yang bervariasi. Hasil penelitian yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Dewi & Candradewi (2018), Ramdhonah et al (2019), Dewi & Suryono (2019), Bayu Ganar et al (2018), Yanti & Darmayanti (2019), Dhani & Utama (2017). Sementara hasil penelitian yang menunjukkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Rizki et al (2018), Purwohandoko (2017).

Faktor kelima yang berpengaruh yaitu kebijakan dividen. Kebijakan dividen adalah bagian yang menyatu dengan keputusan pendanaan suatu perusahaan, di mana pembayaran dividen menentukan jumlah *profit* yang ditahan sebagai sumber pendanaan Bayu Ganar et al (2018). Dividen yaitu pembagian keuntungan atau laba yang diberikan oleh suatu perusahaan penerbit saham atas laba yang dihasilkan oleh suatu perusahaan Nelwan & Tulung (2018). Apabila dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham tinggi maka laba ditahan yang dimiliki oleh perusahaan sedikit, hal ini tentunya akan menghambat pertumbuhan perusahaan Bayu Ganar et al (2018). Namun, dengan tingginya dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham, menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mendapatkan keuntungan yang besar dalam aktivitas operasionalnya, hal ini akan meningkatkan nilai kepercayaan para investor pada perusahaan Martha et al (2018).

Beberapa penelitian sebelumnya mengenai pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan hasil yang bervariasi. Hasil penelitian yang menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Bayu Ganar et al (2018), Nandita & Kusumawati (2018). Sementara hasil penelitian yang menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Dewi & Suryono (2019), Nelwan & Tulung (2018), Martha et al (2018), Palupi & Hendiarto (2018).

Penelitian ini merupakan bentuk replikasi dan pengembangan dari penelitian yang dilakukan oleh Ramdhonah et al (2019) dengan judul “Pengaruh

Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empris Pada Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2017)”. Perbedaan penelitian ini terdapat pada variabel independen, sebelumnya hanya ada empat variabel independen dan saat ini peneliti menambahkan satu variabel independen yaitu kebijakan dividen. Perbedaan selanjutnya yaitu ada pada onjek penelitian, sebelumnya objek yang diteliti yaitu perusahaan sektor pertambangan pada tahun 2011-2017, namun saat ini peneliti meneliti pada sektor properti dan real estate tahun 2016-2020 yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

Sektor properti dan real estate dijadikan sebagai objek penelitian karena IDXPROPERT atau harga saham pada sektor properti dan real estate masih berfluktuatif mengalami kenaikan dan penurunan selama tahun 2016 hingga 2020. Selain itu juga Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mengalami penurunan pertumbuhan dan diperkirakan akan terus tumbuh terbatas di tahun selanjutnya. Tentunya harga saham yang masih berfluktuatif pada sektor properti dan real estate menarik untuk diteliti karena dapat memengaruhi nilai suatu perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas dan fenomena yang disajikan dalam gambar serta *research gap* antara penelitian satu dengan yang lainnya, maka penulis bermaksud untuk meneliti bagaimana pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016 hingga 2020.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan dari uraian latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ?
3. Apakah pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ?
4. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ?
5. Apakah kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ?

C. PEMBATASAN MASALAH

Melihat luasnya permasalahan dalam penelitian ini, maka penelitian ini perlu adanya pembatasan masalah agar penelitian ini lebih terfokus pada masalah yang akan diteliti. Oleh karena itu, penelitian ini dibatasi pada faktor-faktor yang terkait dengan Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen yang dianggap berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

D. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini mengenai pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan yaitu :

- a. Untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- b. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- c. Untuk mengetahui apakah pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- d. Untuk mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
- e. Untuk mengetahui apakah kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

E. MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah penelitian tersebut, maka dapat dirumuskan manfaat penelitian sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Menjelaskan kontradiksi penelitian tentang struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat sebagai sumber informasi untuk pengambilan keputusan terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.