

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, setiap perusahaan tentu akan selalu berusaha untuk mencapai kedalam kondisi atau performa terbaiknya. Kondisi perusahaan yang baik dapat dicapai apabila perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dari kegiatan usahanya yang mana pada akhirnya perusahaan dapat menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan visi, misi, serta tujuan yang dimiliki (Chasanah, 2018). Setiap perusahaan tentunya memiliki tujuan yang ingin dicapai dari setiap kegiatan usaha yang dijalankan. Untuk mencapai tujuannya, suatu perusahaan apalagi yang sudah *go public* tentu perlu meningkatkan daya saingnya, baik pada pasar domestik maupun internasional. Gultom dkk. (2013) menjelaskan bahwa tujuan utama dari perusahaan yang terdaftar atau *listed* di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah untuk menghasilkan keuntungan dan meningkatkan kemakmuran pemilik atau pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan, maka semakin bernilai perusahaan dalam pandangan calon investor.

Nilai perusahaan merupakan kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan (Harmono, 2009:233 dalam Lumoly dkk., 2018). Harga saham yang tinggi menyebabkan nilai perusahaan juga tinggi, serta dapat

meningkatkan kepercayaan pasar, baik pada kinerja perusahaan saat ini maupun pada prospek perusahaan di masa depan (Lumoly dkk., 2018). Nilai perusahaan dapat digunakan investor untuk menilai kinerja perusahaan pada periode yang akan datang, dimana nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Dengan harga saham yang tinggi maka investor dapat memperoleh keuntungan (Sintyana dan Artini, 2019).

Salah satu sektor perusahaan yang ada di Bursa Efek Indonesia adalah sektor Properti dan *Real Estate*. Dikenal dengan IDXPROPERT, indeks saham ini mengacu pada klasifikasi *IDX Industrial Classification* (IDX-IC). Pergerakan indeks saham pada sektor properti dan *real estate* pada tahun 2018-2020 dapat dilihat dalam gambar berikut :

Gambar 1. 1 Historical Performance



(Sumber : www.idx.co.id)

Gambar 1. 2 Index Performance

INDEX PERFORMANCE					
Returns		YoY Returns			
6M	15.49%	Year	IDXPROPERT	IHSG	LQ45
1Y	-22.95%	YTD 2021	-7.8%	-2.0%	-2.5%
3Y	-11.87%	2020	-24.3%	-5.1%	-7.8%
5Y	-	2019	22.9%	1.7%	3.2%
10Y	-	2018	2.8%	4.2%	4.8%
Since Base Date	-11.87%				
3Y (Annualized)	-4.85%				
5Y (Annualized)	-				
10Y (Annualized)	-				
Since Base Date (Ann.)	-4.85%				

(Sumber : www.idx.co.id)

Indeks saham properti dan *real estate* pada tahun 2018-2020 mengalami kenaikan dan penurunan atau fluktuatif. Sempat mengalami kenaikan pada tahun 2019, indeks saham sektor ini kembali mengalami penurunan pada tahun 2020.

Fenomena penurunan harga saham perlu mendapatkan perhatian. Karena penurunan harga saham yang terjadi pada perusahaan dapat berpengaruh terhadap pandangan para investor terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi mengakibatkan nilai perusahaan juga meningkat. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, tetapi juga pada prospek perusahaan di masa yang akan datang (Wijaya dan Sedana, 2015).

Nilai perusahaan sendiri dapat dipengaruhi oleh banyak faktor, beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya

yaitu likuiditas, profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen. Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah likuiditas. Perusahaan dengan likuiditas yang baik dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya, dikarenakan perusahaan tersebut dianggap memiliki kinerja yang baik oleh para investor (Yanti dan Darmayanti, 2019). Perusahaan dengan likuiditas yang tinggi dianggap memiliki kinerja perusahaan yang baik oleh para investor, oleh karena itu semakin tinggi likuiditas maka nilai perusahaan juga semakin tinggi (Dewi dan Rahyuda, 2020).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Chasanah (2018), Lumoly dkk., (2018), Lumentut dan Mangantar (2019) serta Markonah dkk., 2020 menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Temuan berbeda diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Yanti dan Darmayanti (2019), Sondakh (2019), serta Oktaviarni dkk., (2019) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan salah satu faktor utama yang diperhatikan investor sebelum melakukan investasi pada suatu perusahaan. Jika profitabilitas perusahaan tinggi, diharapkan dapat memaksimalkan pengembalian keuntungan atas investasi serta meningkatkan nilai perusahaan (Siregar dkk., 2019). Profitabilitas berkaitan dengan nilai perusahaan dimana semakin tinggi profitabilitas perusahaan,

maka semakin tinggi efisiensi perusahaan tersebut dalam menggunakan fasilitas perusahaan untuk menciptakan laba dan akan menciptakan nilai perusahaan yang semakin tinggi serta kekayaan pemegang saham yang dapat dimaksimalkan (Pasaribu dan Tobing, 2017).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Chasanah (2018), Yanti dan Darmayanti (2019), Sintyana dan Artini (2019), Lumoly dkk., (2018), Indriyani (2017), Ramdhonah dkk., (2019), Dewi dan Suryono (2019), Pertiwi dan Hermanto (2017), Ilhamsyah dan Soekotjo (2017), Oktaviarni dkk., (2019), serta Siregar dkk., (2019) menyatakan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Temuan berbeda diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Lumentut dan Mangantar (2019), serta Sondakh (2019), yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah struktur modal. Struktur modal ialah proporsi maupun perbandingan dalam memenuhi kebutuhan belanja perusahaan, dengan menentukan apakah akan menggunakan utang, ekuitas atau dengan menerbitkan saham (Pasaribu dan Tobing, 2017). Struktur modal merupakan masalah penting bagi perusahaan, karena kualitas struktur modal berpengaruh secara langsung terhadap posisi keuangan perusahaan yang pada akhirnya berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Susanto, 2016).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Chasanah (2018) serta Sintyana dan Artini (2019) menyatakan struktur modal tidak berpengaruh

signifikan terhadap nilai perusahaan. Temuan berbeda diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Yanti dan Darmayanti (2019), Ramdhonah dkk., (2019) serta Dahar dkk., (2019) yang menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil yang diperoleh pada penelitian yang dilakukan Siregar dkk., (2019) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor keempat yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat melalui tingkat penjualan, jumlah ekuitas, atau jumlah aktiva yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Perusahaan besar tentu memiliki basis pemegang kepentingan yang lebih luas, sehingga berbagai kebijakan perusahaan besar juga akan berdampak lebih besar terhadap kepentingan publik dibanding dengan perusahaan kecil (Yanti dan Darmayanti, 2019). Ukuran perusahaan merupakan gambaran total dari aset yang dimiliki suatu perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan, maka cenderung lebih banyak investor yang menaruh perhatiannya pada perusahaan tersebut, sehingga nilai perusahaan akan meningkat dimata investor (Lumoly dkk., 2018). Ukuran perusahaan dianggap berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena semakin besar ukuran perusahaan maka perusahaan akan semakin mudah mendapatkan sumber pendanaan yang dapat digunakan perusahaan untuk mencapai tujuannya (Indriyani, 2017).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Sintyana dan Artini (2019), Indriyani (2017), Dahar dkk., (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Temuan berbeda diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Yanti dan Darmayanti (2019), Sondakh (2019), Oktaviarni (2019), serta Siregar dkk., (2019) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil yang diperoleh pada penelitian yang dilakukan Ramdhonah dkk., (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Selanjutnya, faktor kelima yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah kebijakan dividen. Tujuan utama pemegang saham dalam menanamkan dananya ke dalam perusahaan yaitu untuk memperoleh pendapatan atau tingkat pengembalian atas investasi (*return*) baik berupa pendapatan dividen (*dividend yield*) maupun pendapatan dari selisih harga jual saham terhadap harga belinya (*capital gain*) (Kumalasari dan Riduwan, 2018). Para pemegang saham rata-rata menginginkan pembagian dividen yang relatif stabil karena dengan stabilitas dividen tingkat kepercayaan pemegang saham dapat bertambah sehingga ketidakpastian pemegang saham dalam menanamkan dananya ke dalam perusahaan menjadi berkurang (Kumalasari dan Riduwan, 2018). Perusahaan yang membagikan dividen akan menarik investor untuk berinvestasi. Semakin banyak investor yang membeli saham maka akan

meningkatkan harga saham dan meningkatkan nilai perusahaan (Putra dan Lestari, 2016).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Sintyana dan Artini (2019), Kumalasari dan Riduwan (2018), Pertiwi dan Hermanto (2017) serta Oktaviarni dkk., (2019) menyatakan kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Temuan berbeda diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Dewi dan Suryono (2019), Ilhamsyah dan Soekotjo (2017), serta Sondakh (2019) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari beberapa penelitian terdahulu mengenai pengaruh likuiditas, profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan serta kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan masih ditemukan hasil yang berbeda, oleh karena itu penelitian ini menjadi penting dilakukan untuk menguji kembali pengaruh dari faktor-faktor tersebut terhadap nilai perusahaan, dengan harapan hasil penelitian ini dapat memperkuat hasil dari penelitian-penelitian yang sudah ada sebelumnya sehingga diperoleh hasil yang lebih konsisten.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian yang dilakukan oleh Chasanah (2018) yang meneliti mengenai Pengaruh Rasio Likuiditas, Profitabilitas, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2015-2017. Pengembangan yang dilakukan adalah dengan adanya penambahan variabel independen yaitu kebijakan dividen. Penambahan

variabel kebijakan dividen dilakukan untuk mengetahui apakah pembagian dividen yang dilakukan perusahaan dapat berpengaruh terhadap peningkatan nilai perusahaan.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Chasanah (2018) yaitu terletak pada perusahaan yang akan diteliti serta pada periode sampel penelitian yang digunakan. Pada penelitian ini, perusahaan yang akan diteliti adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah tahun 2018-2020. Kemudian, pada penelitian yang dilakukan Chasanah (2018) nilai perusahaan diukur menggunakan Tobins'q, sedangkan pada penelitian ini nilai perusahaan diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV). Perhitungan PBV dapat melalui perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Semakin tinggi PBV maka semakin tinggi pula tingkat kemakmuran dari para pemegang saham karena membuat investor percaya atas prospek baik perusahaan kedepan (Dewi dan Rahyuda, 2020).

Berdasarkan uraian serta penjelasan di atas, maka dalam penelitian ini peneliti akan menganalisis tentang pengaruh likuiditas, profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

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

C. Pembatasan Masalah

Melihat luasnya permasalahan dalam penelitian ini, maka diperlukan adanya pembatasan masalah agar penelitian ini dapat lebih terfokus dan terarah terhadap masalah yang akan diteliti. Oleh karena itu, penelitian ini diberi batasan masalah sebagai berikut :

1. Variabel yang diteliti dalam penelitian ini adalah likuiditas, profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan nilai perusahaan.
2. Data penelitian ini diambil dari laporan keuangan dan laporan tahunan yang terdapat pada website resmi BEI yaitu www.idx.co.id atau pada website resmi milik masing-masing perusahaan.
3. Sampel penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam periode tahun 2018-2020.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diajukan dalam penelitian ini, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memperoleh bukti empiris pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk memperoleh bukti empiris pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk memperoleh bukti empiris pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk memperoleh bukti empiris pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk memperoleh bukti empiris pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sebagai proses pembelajaran dan meningkatkan wawasan serta penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan kontradiksi penelitian terdahulu tentang pengaruh likuiditas, profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada perusahaan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk meningkatkan nilai perusahaan.

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi yang berguna bagi investor dalam pengambilan keputusan agar dapat memilih investasi yang tepat terkait dengan nilai perusahaan.

c. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat dapat menambah pengetahuan, pemahaman dan wawasan terkait dengan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.