

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Nilai sebuah perusahaan menggambarkan penilaian investor atas keberhasilan suatu perusahaan, yang tercermin dalam harga saham. Sebuah perusahaan biasanya akan bekerja untuk mencapai tujuannya, termasuk tujuan jangka panjang yang dapat meningkatkan nilai perusahaan dan meningkatkan kekayaan pemegang saham dan tujuan jangka pendek yang dapat mengoptimalkan pendapatan perusahaan dengan sumber daya yang ada (Suwardika dan Mustanda (2017)).

Perusahaan *property, real estate, dan building construction* adalah salah satu indikator pembangunan ekonomi suatu negara. Tenaga kerja besar dipekerjakan di sektor *property, real estate, dan building construction*. Sejak awal tahun 2020 indeks saham sektor *property, real estate, dan building construction* mengalami penurunan sebesar 19,69% dibandingkan tahun sebelumnya. Perusahaan-perusahaan di sektor tersebut dipilih sebagai topik untuk penelitian ini. Secara umum, saham-saham di sektor properti masih dalam kondisi yang baik. Namun, penguatan bursa global dan regional berdampak negatif terhadap penurunan kinerja saham-saham yang terlibat. Namun, saham properti dapat pulih di masa depan karena penjualan properti meningkat. Suku bunga acuan Bank Indonesia yang rendah sebesar 3,75% memberikan peluang bagi penjualan properti untuk pulih kembali. Perbaikan

indeks kepercayaan konsumen juga diharapkan dapat meningkatkan permintaan konsumen dan investor. Dari sisi valuasi, banyak saham di sektor *property, real estate, dan building construction* yang masih relatif murah (kontan-co-id.cdn.amproject.org)

Perkembangan sektor *property, real estate, dan building construction* menarik minat investor untuk berinvestasi karena kenaikan harga tanah dan bangunan setiap tahunnya. Meskipun permintaan akan tanah bersifat tetap, namun permintaan akan terus meningkat dan akan meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk Indonesia dan meningkatnya kebutuhan manusia akan perumahan, pusat perbelanjaan, perkantoran, dan lain-lain. Selanjutnya, perusahaan konstruksi di Indonesia akan terus berkembang untuk menarik investor berinvestasi karena banyak pembangunan seperti jalan tol, pembangunan bandara, pembangunan jembatan, pembangunan pelabuhan, dan lain-lain (rei.or.id)

Asosiasi Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) memperkirakan aktivitas sektor properti akan meningkat hingga 8% pada tahun 2020. Hal ini didukung oleh ekspektasi pertumbuhan ekonomi nasional yang lebih tinggi. Sektor *propety, real estate, dan building construction* telah mengalami pertumbuhan yang stagnan dalam beberapa tahun terakhir, tetapi semua pemain properti diharapkan tetap optimis. Selama enam tahun terakhir, sektor properti secara konsisten tertinggal dari laju pertumbuhan ekonomi nasional. Peristiwa terbaru dengan pertumbuhan relatif tertinggi terhadap pertumbuhan ekonomi

terjadi pada tahun 2013. Pada tahun 2019, pertumbuhan properti kurang dari 5%, sedangkan pertumbuhan ekonomi nasional sekitar 5,02%. Akibatnya, properti tergolong rendah pada saat itu. Selain kondisi politik, kendala utama sektor properti adalah lemahnya daya beli masyarakat. Kenaikan biaya kebutuhan pokok tidak diimbangi dengan kenaikan upah pekerja. Akibatnya, daya beli masyarakat terhadap real estate anjlok drastis. Jumlah ini digunakan setiap bulan untuk biaya perumahan, transportasi, konsumsi sehari-hari, dan pendidikan anak berdasarkan pendapatan bulanan karyawan. Akibatnya, subsidi perumahan sangat terbatas. (rei.or.id)

Peneliti memilih perusahaan sektor *property, real estate* dan *building construction* bangunan karena perusahaan properti dinilai mempengaruhi kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, tempat pebelanjaan, dan lain-lain. Terlihat pada tahun 2020 mengalami penurunan karena adanya pandemi Covid-19 sehingga volume penjualan dan harga properti mengalami penurunan. Namun sejak adanya pembatasan sosial, sektor rumah tampak mulai dicari konsumen. Dilihat bahwa pasar perumahan di daerah Jabodetabek-Banten mulai menunjukkan pertumbuhan yang signifikan sejak dilakukannya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB).

Tabel 1.1
Data Pergerakan Indeks Harga Saham Sektoral di Bursa Efek Indonesia
Tahun 2017-2020

Nama Sektor	Indeks Harga Saham				
	2017	2018	2019	2020	Rata-rata
Basic Industry & Cemical	92.754,85	752,62	913,87	895,29	23.829,6575
Agriculture	23.629	1.564,42	1.524,46	1.446,59	10.471,5025
Consumer Goods	195.848,44	2.882,01	2.644,43	2.029,04	50.850,98
Finance	3.112.309,15	1.175,67	1.354,66	1.334,56	779.043,51
Infrastructure, Utilities & Transportation	54.486,43	50,00	50,00	50,00	13.659,1075
Mining	76.115,15	1.776,50	1.548,62	1.930,32	20.342,6475
Property, Real Estate, & Building Construction	82.885,87	447,75	503,88	330,97	21.042,1175
Miscellaneous Industry	46.812,74	1.394,43	1.223,85	1.081,37	12.628,0975

Sumber : Yahoo Finance 2021

Berdasarkan tabel indeks harga saham di atas yaitu indeks harga saham sektor *property, real estate, dan building construction* selama empat tahun terakhir (2017-2020), sektor ini masih termasuk dalam indeks harga di bawah rata-rata yaitu **21.042,1175**. Namun nyatanya harga *property, real estate, dan building construction* semakin hari harganya semakin meningkat, karena meningkatnya aktivitas perusahaan konstruksi bangunan. Permintaan akan tempat tinggal dan bangunan juga semakin meningkat yang mana menyebabkan peningkatan populasi. Sektor *property* menjadi indikasi dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi negara karena meningkatnya daya beli masyarakat.

Nilai suatu perusahaan menjadi dasar bagi investor untuk menilai kinerja perusahaan di masa lalu dan di masa depan (Polii dan Herawaty, 2020). Ketika sebuah perusahaan terdaftar atau ditawarkan saham kepada publik, persepsi perusahaan oleh investor didefinisikan sebagai nilai perusahaan. Investor dapat menggunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk memprediksi kinerjanya di masa depan, karena nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Jika harga saham perusahaan tinggi, investor akan diuntungkan (Suwardika dan Mustanda, 2017). Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini, antara lain : Profitabilitas, Kebijakan Dividen, *Leverage*, dan Ukuran Perusahaan

Menurut Suwardika & Mustanda (2017) Profitabilitas adalah suatu perusahaan yang tinggi untuk mewakili peningkatan efisiensi bisnis yang membaik. Perusahaan yang mempunyai pandangan efektif yang baik dari keuntungan untuk dapat meningkatkan kepercayaan investor. Profitabilitas juga dianggap sebagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Ketika seorang investor membeli saham di suatu perusahaan, mereka mengantisipasi keuntungan. Akibatnya, harga dan nilai saham naik seiring dengan meningkatnya kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba.

Beberapa hasil penelitian sebelumnya tentang pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan yang dilakukan oleh Poli dan Herawaty (2020), Oktaviarni *et. al* (2019), Mery (2017), Putra & Sarumpaet (2017), Suwardika & Mustanda (2017), Astari *et. al* (2019), Yanti & Abundanti (2019)

menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi secara positif oleh profitabilitas. Pendapat berbeda oleh (Welly *et al.*, 2019) yang menyatakan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain profitabilitas, faktor lain, seperti kebijakan dividen, dapat berdampak pada nilai perusahaan. Menurut (Brigham & Houston, 2011 dalam Yanti & Abundanti, 2019) kebijakan dividen dianggap sebagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Kebijakan dividen adalah keputusan tentang bagaimana keuntungan atau aset didistribusikan untuk diinvestasikan kembali dalam bisnis. Menurut Yanti dan Abundanti (2019) harga saham suatu perusahaan dapat dipengaruhi oleh kebijakan dividennya. Kenaikan dividen tunai menunjukkan bahwa perusahaan memiliki prospek masa depan yang cerah. Kenaikan dividen biasanya menaikkan harga saham, yang meningkatkan nilai perusahaan, sedangkan penurunan dividen biasanya menurunkan harga saham, yang menurunkan nilai perusahaan.

Beberapa penelitian sebelumnya tentang pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan telah dilakukan oleh Polii dan Herawaty (2020), Oktaviarni *et. al* (2019), Setiawan *et. al* (2021) menurut penelitiannya, pembagian dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sudut pandang lain yang diungkapkan dalam penelitian (Apriliyanti *et. al* 2019) adalah bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Leverage merupakan faktor ketiga yang dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut (Hasibuan dkk, (2015) dalam Yanti & Abundanti (2019) mengatakan bahwa perusahaan dengan rasio *leverage* keuangan rendah cenderung kehilangan uang ketika kondisi ekonomi melambat. Karena hutang mungkin diperlukan, perusahaan dengan rasio *leverage* yang tinggi mungkin tidak lebih baik dari perusahaan dengan rasio *leverage* yang rendah. Menurut Yanti & Abundanti (2019) peningkatan hutang memberikan pandangan yang positif, karena perusahaan yang lebih banyak menggunakan hutang dipersepsikan lebih percaya diri dengan prospek bisnisnya di masa depan. Perusahaan yang menggunakan hutang untuk mendanai produksi akan dapat menghasilkan keuntungan di masa yang akan datang.

Beberapa penelitian sebelumnya tentang pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan telah dilakukan oleh Farooq & Masood (2016), Yanti & Abundanti (2019), Suwardika dan Mustanda (2017), Welly *et., al* (2019) mengatakan bahwa leverage berpengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan (Marpaung, 2019) tidak setuju, mengklaim bahwa *leverage* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan faktor terakhir yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Dalam penelitian ini ukuran perusahaan akan digunakan sebagai variabel pemoderasi, yang dapat memperkuat atau memperlemah suatu variabel yang dipengaruhi oleh variabel terikat. Menurut

Hery (2017) Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah untuk memperoleh pembiayaan, baik secara internal maupun eksternal. Perusahaan besar akan menerima lebih banyak tanggapan positif dari investor, yang meningkatkan nilainya.

Penelitian sebelumnya tentang pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai moderasi telah dilakukan, tetapi hasilnya tidak konsisten. Menurut penelitian Rahman (2021), ukuran perusahaan memoderasi pengaruh profitabilitas. Menurut penelitian Astari *et al.* (2019), ukuran perusahaan tidak memiliki kemampuan untuk memoderasi profitabilitas. Namun menurut penelitian (Welly *et al.*, 2019), ukuran perusahaan memiliki kemampuan memoderasi tetapi tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dengan nilai perusahaan.

Penelitian sebelumnya tentang pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan bertindak sebagai moderasi telah dilakukan sebelumnya oleh Apriliyanti *et al.* (2019) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak memperkuat hubungan antara kebijakan dividen dan nilai perusahaan.

Penelitian terdahulu mengenai keterkaitan pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai moderasi telah dilakukan sebelumnya yang dilakukan oleh Welly *et al.* (2019) menyimpulkan bahwa

ukuran perusahaan dapat memoderasi tetapi tidak secara signifikan mempengaruhi *leverage* dengan nilai perusahaan.

Karena adanya perbedaan hasil penelitian sebelumnya, maka penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kembali hubungan antara profitabilitas, kebijakan dividen, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi. Penelitian ini memperluas penelitian jurnal sebelumnya oleh (Welly *et al.*, 2019) tentang pengaruh *leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi pada perusahaan makanan dan minuman dengan memasukkan variabel independen yaitu kebijakan dividen.

Dalam penelitian ini ukuran perusahaan digunakan sebagai variabel kontrol dalam penelitian ini untuk melihat apakah variabel independen dapat memperkuat atau memperlemah hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen. Namun terdapat perbedaan pada penelitian sebelumnya yaitu pertama, perbedaan populasi dan sampel untuk penelitian sebelumnya memilih populasi dan sampel pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan pada penelitian ini peneliti menggunakan sektor *property*, *real estate*, dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu perusahaan *property*, *real estate*, dan *building construction* mempunyai peluang untuk tumbuh dan berkembang dengan pesat. Selanjutnya pada penelitian sebelumnya menggunakan tahun 2013-2017, sedangkan pada penelitian ini menggunakan tahun 2017-2020.

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan *Property, Real Estate, Dan Building Construction* yang Terdaftar di BEI Tahun 2017-2020**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah profitabilitas yang dimoderasi ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah kebijakan dividen yang dimoderasi ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah *leverage* yang dimoderasi ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

C. Pembatasan Masalah

Dari latar belakang diatas penulis mendefinisikan batasan masalah berdasarkan konteks masalah yang dijelaskan di atas adalah sebagai berikut:

1. Subyek penelitian hanya perusahaan *property, real estate, dan building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020.
2. Variabel yang diteliti dibatasi pada variabel bebas profitabilitas, kebijakan dividen, dan *leverage*, dengan nilai perusahaan sebagai variabel terikat dan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, penelitian ini bertujuan untuk menentukan hal-hal berikut :

1. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menguji pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi.
5. Untuk menguji pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi.
6. Untuk menguji pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi.

E. Manfaat Penelitian

Kemungkinan manfaat pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Manfaat Praktis

1) Bagi perusahaan : kajian ini akan bermanfaat sebagai bahan evaluasi perusahaan terhadap apa yang terjadi di lapangan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan.

2) Manfaat bagi calon investor : diharapkan dapat memberikan wawasan dan pertimbangan untuk analisis keputusan saat mempertimbangkan pengelolaan portofolio dan pemilihan saham di bursa efek.

b. Manfaat Teoritis

1) Manfaat Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan ide untuk penelitian selanjutnya tentang pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Dan *Leverage*, Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan *Property, Real Estate, Dan Building Construction* Tahun 2017-2020) dimasa mendatang terutama untuk penelitian yang berkaitan.

2) Manfaat bagi peneliti

Untuk menambah wawasan bagi para peneliti tentang seberapa besar pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Dan *Leverage*, Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan *Property, Real Estate, Dan Building Construction* Tahun 2017-2020).