

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasar modal merupakan media yang sangat efektif untuk dapat menyalurkan dan menginvestasikan dana yang berdampak produktif dan menguntungkan investor. Perusahaan yang membutuhkan dana dapat menjual surat berharga di pasar modal. Surat berharga yang baru dikeluarkan oleh perusahaan dijual di pasar primer (*primary market*). Surat berharga yang baru dijual dapat berupa penawaran perdana ke publik (*Initial Public Offering* atau IPO). Selanjutnya surat berharga yang sudah beredar diperdagangkan di pasar sekunder (*secondary market*).

Bursa efek (pasar modal) yang terbesar di Indonesia adalah Bursa Efek Jakarta (BEJ) yang juga dikenal dengan nama asingnya sebagai Jakarta Stock Exchange (JSX) pada tahun 1977. Sekuritas yang diperdagangkan di BEJ adalah saham preferen (*preferred stock*), saham biasa (*common stock*), hak (*rights*) dan obligasi konvertibel (*convertible bonds*). Saham biasa mendominasi volume transaksi di BEJ. Bursa efek terbesar setelah BEJ adalah Bursa Efek Surabaya (BES) atau Surabaya Stock Exchange (SSX) pada tahun 1989. Sekuritas yang terdaftar di BEJ juga diperdagangkan di BES (Jogiyanto, 2013:61).

Efektif mulai bulan November 2007, setelah diadakannya RUPSLB (Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa) yang diadakan pada 30 Oktober

2007. BEJ dan BES bergabung menjadi BEI (Bursa Efek Indonesia). BEI akan memperdagangkan seluruh produk investasi yang dimiliki BEJ dan BES seperti saham, kontrak opsi saham (KOS), *exchange traded funds* (ETF), obligasi, maupun kontrak *futures* baik *nikkei-225 futures* atau *LQ-45 futures*. Tujuan bergabungnya BEJ dan BES untuk meningkatkan peran pasar modal dalam perekonomian Indonesia.

Bursa Efek Indonesia (BEI) yang berperan sebagai pasar modal merupakan penghubung antara pemilik dana disebut investor (pemilik) dengan pengguna dana yang disebut emiten (perusahaan yang *go-public*). Untuk mengetahui perusahaan sudah *go-public* dapat diketahui melalui informasi, informasi merupakan sumber informasi yang penting karena informasi ini dapat digunakan sebagai sinyal kepada calon investor. Salah satu perusahaan yang sudah *go-public* yaitu sektor yang sahamnya termasuk dalam Bursa Efek Indonesia adalah sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Investasi di bidang properti dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan.

Perkembangan sektor properti dan real estate tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* (penawaran) tanah bersifat tetap sedangkan demand (permintaan) akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Sedangkan konstruksi bangunan dalam membangun sarana dan prasana di Indonesia semakin berkembang akan menarik investor dikarenakan banyaknya pembangunan jalan raya seperti tol, pembangunan jembatan, konstruksi kapal, dan lain-lain.

Indonesia masih menjadi negara Sektor properti menjadi pendorong utama atas penguatan indeks harga saham gabungan (IHSG) pada awal perdagangan hari ini, Selasa (19/9/2017). Sebanyak 111 saham bergerak menguat, 80 saham bergerak melemah, dan 368 saham stagnan dari 559 saham yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pagi ini. Empat dari sembilan indeks sektoral IHSG bergerak menguat dengan dorongan utama dari sektor properti yang naik 0,37% dan perdagangan (+0,34%). Sementara itu, lima sektor sektor lainnya bergerak melemah, didorong sektor pertanian yang turun 0,49%. Sedangkan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) berakhir di zona hijau menutup perdagangan hari ini (31/7/2017). Lima dari indeks sektoral menguat dipimpin sektor konstruksi yang naik 1,38% disusul sektor perdagangan 1,21%. Sebanyak 173 saham naik, 172 saham turun, dan 110 saham stagnan. Frekuensi saham ditransaksikan sebanyak 326.655 kali dengan total volume perdagangan sebanyak 7,276 miliar saham senilai Rp.

7,544 triliun. Dana asing masuk ke pasar reguler tercatat Rp. 272.544 miliar. Sementara kapitalisasi pasar mencapai Rp. 6.422,063 triliun.

Ada beberapa tujuan perusahaan yang dirangkum dari pendapat ahli keuangan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan, memaksimalkan laba, menciptakan kesejahteraan bagi *stakeholder*, menciptakan citra perusahaan, dan meningkatkan tanggung jawab sosial (Kasmir, 2016:8). Tujuan perusahaan yang paling utama yaitu memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan menjadi perhatian pemilik perusahaan, karena nilai perusahaan menunjukkan kesejahteraan pemegang saham (investor) (Sabrin,dkk 2016:82). Dimana dengan membangun kesejahteraan pemegang saham maka kesejahteraan pemegang saham secara otomatis akan meningkat dengan meningkatnya nilai perusahaan (Kasmir, 2016:8).

Nilai Perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham, dimana harga saham yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan (Moniaga, 2013:434). Sedangkan menurut Sudana, (2015:9) menyatakan bahwa nilai perusahaan merupakan nilai sekarang dari arus pendapatan atau kas yang diharapkan diterima pada masa yang akan datang. Nilai Perusahaan diproksikan dengan *Price Book Value*. PBV merupakan perbandingan harga pasar dari suatu saham dengan nilai bukunya (Brigham dan Houston, 2010:152). Dalam penelitian ini terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya yaitu struktur modal, ukuran perusahaan, rasio profitabilitas dan kebijakan dividen.

Menurut Fahmi, (2014:175) menyatakan bahwa struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari hutang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholders equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Dalam penelitian ini menggunakan struktur modal diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio*. Menurut Kasmir, (2016:112) *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Jadi pemilihan struktur modal yang optimal dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Rehman, 2016:40). Penelitian terdahulu dilakukan oleh Abidin, dkk (2014:99) menyatakan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Rasyid, (2015:29) menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Menurut Hartono, (2013:647) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah total asset aktiva atau penjualan bersih atau nilai ekuitas. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Dalam penelitian ini menggunakan ukuran perusahaan yang diproksikan dengan Logaritma natural dari total aset. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Prasetia, dkk (2014:888) menyatakan bahwa ukuran perusahaan mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai

perusahaan. Sedangkan menurut Meidiawati dan Titik, (2016:14) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2016:115). Dengan demikian dapat dikatakan profitabilitas perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari aktivitas yang dilakukan pada periode akuntansi. Profitabilitas suatu perusahaan merupakan gambaran yang mengukur seberapa mampu perusahaan menghasilkan laba dari proses operasional yang telah dilaksanakan untuk menjamin kelangsungan perusahaan di masa yang akan datang. Rasio ini biasanya yang sering diperhatikan oleh perusahaan dan investor. Perusahaan menganggap rasio profitabilitas yang tinggi merupakan keberhasilan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya. Rasio profitabilitas yang akan digunakan dalam penelitian adalah ROA (*Return on Asset*). Menurut Hanafi, (2015:42) menyatakan ROA (*Return on Asset*) mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat aset yang tertentu. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dewi dan Ary, (2013:358) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Moniaga dan Fidiana (2013:441) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen dapat dihubungkan dengan nilai perusahaan. Menurut Sartono, (2010:281) menyatakan bahwa kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada

pemegang saham sebagai dividen atau ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi dimasa datang. Dalam penelitian ini diukur menggunakan DPR (*Dividend Payout Ratio*) inilah yang akan menentukan besarnya dividen per lembar saham (*Dividend Per Share*) dibandingkan dengan Laba per lembar saham (*Earning Per Share*). Jika dividen yang dibagikan besar maka hal tersebut akan meningkatkan harga saham yang juga akan berakibat pada peningkatan nilai perusahaan (Suffah dan Akhmad, 2016:3). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Rizqia, dkk (2013:127) menyatakan bahwa Kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Meidiawati dan Titik (2016:5) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Adapun perbedaan hasil penelitian-penelitian terdahulu. Dimana penelitian terdahulu menurut, Dewi dan Ary dalam judul “Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Pada Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur periode 2009-2011” Sedangkan penelitian saat ini dengan judul “Analisis Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Rasio Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2016”, sehingga terdapat perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini dimana, peneliti menambahkan satu variabel yaitu kebijakan dividen, yang menurut Mayogi dan Fidiana, (2016:14) menyatakan bahwa kebijakan dividen mempunyai

pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Selain itu penelitian saat ini meneliti pada Perusahaan Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2016.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti mempunyai batasan dalam penelitian ini dimana peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Rasio Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Studi pada Perusahaan Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2016)”.

B. Perumusan Masalah

Di latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Apakah Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Rasio Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI ?
2. Apakah Struktur Modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI ?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI ?

4. Apakah Rasio Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI ?
5. Apakah Kebijakan Dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang dikemukakan sebelumnya maka tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Rasio Profitabilitas dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal berdasarkan DER terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan berdasarkan logaritma natural dari *total asset* terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI.
4. Untuk mengetahui pengaruh Rasio Profitabilitas berdasarkan ROA terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI.
5. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Dividen berdasarkan DER terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di BEI.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini semoga bermanfaat bagi peneliti, perusahaan, investor, dan bagi akademisi. Manfaat yang bisa diambil dalam penelitian ini adalah :

1. Bagi Peneliti

Dapat memberikan tambahan pengetahuan mengenai pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas, kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan dalam praktik yang dihubungkan dengan pengetahuan teoritis.

2. Bagi Perusahaan

Dapat memberikan informasi mengenai struktur modal, ukuran perusahaan, rasio profitabilitas, kebijakan dividen dan nilai perusahaan. Dan dapat menjadi bahan pertimbangan perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan.

3. Bagi investor

Dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan dalam mencari informasi pada perusahaan dalam berinvestasi

4. Bagi akademisi

Dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi pemikiran, khsanah pustaka dan menambah wawasan bagi pembaca.