

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan-perusahaan di sektor Properti dan *Real Estate* dinilai memiliki peran sangat penting bagi perekonomian nasional. Upaya mendorong kinerja sektor properti agar sehat dan kuat merupakan tanggungjawab berbagai otoritas, termasuk Bank Indonesia. Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia, Mirza Adityaswara menjelaskan bahwa sektor properti merupakan salah satu sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan berkelanjutan. Oleh karena itu, sektor ini dapat memberi dampak besar untuk menarik dan mendorong sektor ekonomi lainnya. Selain itu, sektor properti juga memiliki dampak terhadap perekonomian khususnya perkembangan produk keuangan. Hingga Juni 2017, sektor properti mengalami pertumbuhan sebesar Rp 746,8 triliun atau 12,1% lebih rendah dibandingkan bulan sebelumnya yang tumbuh 13,7%. (ekbis.sindonews.com)

Sejak tahun 2013, Kementerian Perindustrian Republik Indonesia membuat publikasi yang menyebutkan bahwa terdapat lebih dari 175 produk industri yang terkait dengan sektor properti. Beberapa contohnya, produk industri baja, aluminium, pipa, semen, keramik, batu bata, genteng, kaca, cat, furniture, kayu, peralatan rumah tangga, alat kelistrikan, *home appliances*, gypsum, dan lain-lain. Industri bahan bangunan dan konstruksi tersebut umumnya sektor padat karya yang menyerap tenaga kerja dalam jumlah banyak. Karena itu sektor properti

langsung atau tidak langsung telah mendorong produktifitas nasional, mengurangi angka pengangguran, dan menekan angka kemiskinan. Sektor properti sendiri menciptakan lapangan kerja cukup besar mulai tenaga kasar atau buruh, staf, hingga tenaga profesional.

Nilai perusahaan merupakan kondisi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun. Nilai perusahaan juga merupakan penilaian atau persepsi investor terhadap keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham perusahaan di pasar. Harga saham perusahaan yang tinggi, membuat nilai perusahaan juga tinggi, dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya kinerja perusahaan saat ini, namun juga prospek perusahaan dimasa mendatang. Selain meningkatkan kepercayaan pasar, nilai perusahaan yang tinggi juga mampu meningkatkan kepercayaan investor dalam menanamkan modalnya. Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi, akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham perusahaan. Semakin tinggi harga saham yang ada di pasar, maka semakin tinggi nilai perusahaan, menunjukkan kemakmuran pemegang saham. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga saham yang mencerminkan keputusan investasi, pendanaan, dan manajemen aset perusahaan.

Nilai perusahaan adalah realisasi dari kemampuan manajemen perusahaan dalam menciptakan nilai tambah ekonomi perusahaan. Manajemen perusahaan harus berusaha semaksimal mungkin agar nilai perusahaannya naik, artinya

manajemen perusahaan harus mampu memperoleh laba operasi sebesar-besarnya dengan modal yang sekecil mungkin. (Dewi Utari,dkk:2014)

Profitabilitas yang dikenal sebagai laba merupakan pendapatan yang dikurangi dengan beban dan kerugian selama periode pelaporannya. Analisis mengenai profitabilitas ini sangat penting bagi kreditor dan investor ekuitas. Bagi kreditor, laba merupakan sumber pembayaran bunga dan pokok pinjaman. Sedangkan bagi investor ekuitas, laba merupakan penentu perubahan nilai efek. Hal yang terpenting bagi perusahaan adalah bagaimana laba tersebut bisa memaksimalkan pemegang saham bukan seberapa besar laba yang dihasilkan oleh perusahaan.

Profitabilitas adalah kemampuan manajemen perusahaan dalam menghasilkan laba yang terdiri dari laba kotor, laba operasi, dan laba bersih. Untuk memperoleh laba diatas rata-rata, manajemen perusahaan harus mampu meningkatkan pendapatan dan mengurangi beban yang berarti manajemen harus mampu memperluas pangsa pasarnya dengan tingkat harga yang menguntungkan dan menghapuskan aktivitas yang tidak bernilai tambah. (Dewi Utari,dkk:2014)

Roosiana Ayu Indah Sari dan Maswar Patuh Priyadi (2016), Mafizatul Nurhayati (2013), Ayu Sri Mahatama Dewi dan Ary Wirajaya (2013), dan Umi Maryadi, Gatot Nazir Ahmad, dan Ria Putri (2012) dari hasil penelitiannya menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan berhubungan positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Artinya, perusahaan dengan profit yang tinggi memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham, menyebabkan nilai

perusahaan naik, semakin tinggi nilai profit yang didapat maka akan semakin tinggi nilai perusahaan. Semakin besar keuntungan perusahaan diperoleh, semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membayar dividennya, hal ini berdampak pada kenaikan nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah rata-rata total penjualan bersih untuk tahun yang bersangkutan sampai beberapa tahun. Dalam hal ini penjualan lebih besar daripada biaya variabel dan biaya tetap, maka akan diperoleh jumlah pendapatan sebelum pajak. Sebaliknya jika penjualan lebih kecil daripada biaya variabel dan biaya tetap maka perusahaan akan menderita kerugian. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah perusahaan memperoleh modal dari internal maupun eksternal perusahaan. (Ayu Sri, Ary:2013)

Menurut Mafizatun Nurhayati (2013), dan Roosiana Ayu Indah Sari dan Maswar Patuh Priyadi (2016) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Artinya, semakin besar ukuran perusahaan maka semakin tinggi nilai perusahaan. Perusahaan besar dapat mudah mengakses ke pasar modal, kemudahan ini bersifat fleksibilitas dan kemampuan dalam mendapatkan dana. Ayu Sri Mahatama Dewi dan Ary Wirajaya (2013), ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen menentukan berapa banyak dari keuntungan perusahaan yang harus dibagikan kepada pemegang saham dan berapa banyak yang harus ditanam kembali kepada perusahaan. Laba ditahan ini merupakan sumber dana

yang penting bagi pertumbuhan perusahaan, namun dividen membentuk arus kas keluar ke tangan para pemegang saham. Jika perusahaan memiliki arus kas kecil, maka pembagian dividen sulit dilaksanakan karena rasio lancarnya kurang dari 100% maka pembagian dividen sulit dilakukan, dan jika dipaksakan akan menjadi utang dividen dan makin memperburuk posisi likuiditas perusahaan. (Dewi Utari,dkk:2014)

Kebijakan dividen mencakup keputusan yang mengenai apakah laba diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham atau akan ditahan untuk reinvestasi dalam perusahaan. Salah satu komponen penting didalam kebijakan dividen adalah pembayaran dividen yang menunjukkan jumlah dividen per saham relatif terhadap pendapatan per saham atau jumlah dividen kas relatif terhadap laba setelah pajak yang tersedia untuk pemegang saham biasa.

Menurut Mafizatun Nurhayati (2013), dan Umi Maryadi, Gatot Nazir Ahmad, dan Ria Putri (2012), kebijakan dividen tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Kebijakan dividen yang diproksikan dengan *Dividend payout ratio* (DPR) secara parsial memiliki pengaruh positif yang tidak signifikan terhadap nilai perusahaan manufaktur yang diproksikan dengan PBV. Hal ini didukung oleh teori yang dikemukakan Miller dan Modigliani yang menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Pada *paper* mereka, selain asumsi pasar modal sempurna, dimasukan pula asumsi (1) kebijakan penganggaran modal perusahaan tidak dipengaruhi kebijakan dividen. (2) semua investor berperilaku rasional. Berdasarkan asumsi-asumsi tersebut, mereka menyimpulkan bahwa kebijakan dividen bahwa tidak

mempengaruhi nilai perusahaan. Karena setiap rupiah pembayaran dividen akan mengurangi laba ditahan yang digunakan untuk membeli aktiva baru. Laba ditahan yang hilang harus ditutup dengan menjual saham baru. Pembeli saham baru menghendaki dividen yang akan diterima pemegang saham lama sejumlah yang sama dengan dividen yang mereka terima saat ini. Hal ini dapat terjadi karena kondisi pasar modal yang sempurna. (David & Christian. 2009)

Dari adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu tentang pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan manufaktur, maka peneliti tertarik untuk mengkaji ulang pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, permasalahan penelitian ini adalah masih adanya perbedaan hasil mengenai variabel yang berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan manufaktur. Dari permasalahan yang muncul, maka pertanyaan-pertanyaan peneliti dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas, ukuran perusahaan, dan kebijakan dividen berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

4. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dijelaskan sebelumnya, berikut tujuan dari penelitian ini:

1. Menguji pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan kebijakan dividen secara simultan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI
2. Menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI
3. Menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI
4. Menguji kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI

1.4 Manfaat Penelitian

Berikut manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini:

1. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan tambahan informasi kepada para investor terkait keputusan investasi yang dilihat dari pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

2. Bagi Manajemen Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran atau bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan manajemen mengenai profitabilitas, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini, dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan perbandingan penelitian selanjutnya.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disajikan dalam lima bab, kelima bab ini saling berkaitan satu dengan yang lainnya, bab tersebut terdiri dari :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi pembahasan secara garis besar mengenai latar belakang yang melandasi pemikiran atas penelitian, apa saja masalah yang dirumuskan, tujuan dari penelitian, manfaat yang ingin dicapai dan sistematika yang digunakan dalam penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang sejenis tentang teori-teori yang berhubungan dengan yang sedang diteliti, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang metode yang digunakan dalam penelitian. Meliputi rancangan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi dan teknik pengambilan sampel, data dan pengumpulan data serta teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISA**DATA**

Bab ini berisi tentang gambaran subyek penelitian yang meliputi pemilihan sampel perusahaan, daftar sampel perusahaan. Serta analisis data yang menjelaskan analisis deskriptis dan analisis statistik.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan hasil penelitian, keterbatasan penelitian serta saran untuk peneliti selanjutnya.