

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada umumnya nilai perusahaan adalah nilai jual perusahaan atau nilai tumbuh bagi pemegang sahamnya, nilai perusahaan juga akan tercermin dari harga saham yang dimiliki. Nilai perusahaan juga merupakan informasi bagi para investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham.

Tujuan utama perusahaan dalam jangka panjang yaitu menginginkan perusahaan tersebut terus berkembang dan selalu memiliki harga saham yang tinggi. Ketika sebuah perusahaan memiliki laba yang besar, hal itu dapat menaikkan nilai perusahaan, maka dari itu perusahaan-perusahaan tersebut berusaha untuk menarik para investor agar mau menanamkan modal di dalam perusahaan tersebut. Investor-investor yang akan menanamkan modal ke perusahaan menginginkan pengembalian modal yang maksimal, sehingga investor memiliki kriteria-kriteria sebelum menanamkan modal ke perusahaan seperti melihat kinerja perusahaan dan nilai perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh harga saham perusahaan tersebut di pasar modal, apabila harga saham suatu perusahaan di pasar modal dalam keadaan stabil dan terus mengalami kenaikan dalam jangka panjang dapat diartikan bahwa perusahaan tersebut terus mengalami pertumbuhan terus-menerus. Harga saham yang tinggi diikuti dengan nilai perusahaan yang tinggi,

semakin tinggi nilai perusahaan dapat mengindikasikan kesejahteraan para pemegang saham (Safitri Lia Achmad, 2014).

Alasan penelitian ini menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* karena perkembangan yang begitu pesat dan semakin besar menunjukkan tanda-tanda positif, sehingga dapat menghasilkan tingkat pengembalian yang tinggi bagi investor dalam berinvestasi. Selain itu perusahaan *property* dan *real estate* merupakan industri dengan prospek yang cukup baik mengingat semakin pesatnya pertumbuhan pendapatan masyarakat, sehingga mendorong peningkatan permintaan dan penawaran tempat tinggal. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan lahan yang paling strategis untuk berinvestasi dalam jangka panjang dan sebagai aset yang dapat digunakan perusahaan sebagai jaminan karena struktur modal tinggi. Dengan demikian semakin banyak investor yang berinvestasi maka akan meningkatkan nilai perusahaan tersebut, oleh sebab itu penelitian ini penting untuk dilakukan agar hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat serta dapat membantu para investor dalam membuat keputusan apakah akan menanamkan saham di perusahaan tersebut atau tidak dan membantu manajemen dalam mengelola nilai perusahaan.

Fenomena dalam penelitian ini adalah PT Lippo Cikarang, Tbk mencatat pendapatan sebesar Rp 447 miliar. Pendapatan dari hunian dan apartemen tercatat Rp 375 miliar atau berkontribusi sebesar 84% dari total pendapatan perusahaan berkode saham LPPK tersebut. Pendapatan berulang LPPK naik sebesar 8% menjadi Rp 68 miliar pada kuartal pertama 2017 dibandingkan dengan Rp 63 miliar pada periode yang sama tahun lalu. Perseroan juga telah membangun lebih

dari 14.000 hunian dengan penghuni 50.720 orang. PT Lippo Cikarang Tbk, merupakan anak perusahaan PT Lippo Karawati Tbk (LPKR). LPKR mengklaim sebagai perusahaan *property* dan *real estate* terbesar di Indonesia berdasarkan jumlah aset dan pendapatan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dan didukung oleh cadangan lahan serta pendapatan berulang ([www.market.bisnis.com](http://www.market.bisnis.com)).

PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) telah mencatat pertumbuhan kinerja pada tahun 2016 berdasarkan laporan keuangan perusahaan, emiten properti ini mampu mencatat laba sebesar Rp 432,89 miliar pada akhir 2015. Angka tersebut tumbuh 17,59 % dibandingkan periode yang sama tahun lalu senilai Rp 368,12 miliar. Sementara perolehan pendapatan naik dari Rp 3,92 triliun menjadi Rp 4,142 triliun. Pertumbuhan tersebut terjadi pada bisnis penjualan apartemen, rumah dan perkantoran. Pertumbuhan tersebut dapat terlihat pada penjualan apartemen meningkat dari Rp 938,63 miliar menjadi Rp1,11 triliun, kemudian penjualan rumah tumbuh dari Rp 307,25 miliar menjadi Rp 604,09 miliar, sedangkan penjualan perkantoran meningkat dari Rp 145,16 miliar menjadi Rp 505,97 miliar ([www.investasi.kontan.co.id](http://www.investasi.kontan.co.id)).

Peningkatan nilai perusahaan juga memiliki hubungan terhadap harga saham perusahaan tersebut. Apabila nilai perusahaan baik maka akan mengakibatkan harga saham perusahaan tersebut tinggi. Akan tetapi apabila nilai perusahaan itu dianggap buruk maka harga saham perusahaan tersebut akan menurun. Investor-investor maupun kreditur-kreditur saat ini lebih mementingkan harga saham sebelum berinvestasi atau meminjamkan modal pada perusahaan. Karena bagi mereka harga saham mencerminkan kondisi perusahaan tersebut.

Akan tetapi investor maupun kreditur tersebut juga harus melihat kinerja dan nilai perusahaannya juga.

Nilai perusahaan merupakan nilai yang mencerminkan nilai saat ini dari pendapatan yang diinginkan di masa mendatang dan indikator bagi pasar dalam menilai perusahaan secara keseluruhan (Kusumadilaga, 2010 dalam Rassri, G., Ni Luh Putu & Mustanda, I ketut, 2012). Nilai perusahaan dapat diukur melalui *price book value* (PBV). *Price book value* merupakan rasio antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham, saham pengukuran PBV adalah dalam bentuk presentase (Rassri, G., Ni Luh Putu & Mustanda, I Ketut, 2012).

Berdasarkan apa yang telah dijelaskan tersebut berbagai penelitian telah dilakukan oleh para peneliti untuk membuktikan faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan antara lain: Sri Ayem & Ragil Nugroho (2016); Safitri Lia Achmad (2014); Dwi Sukirni (2012); Rassri, G., Ni Luh Putu & Mustanda, I Ketut (2012); Mardiyati, U., Ahnad, G.N., & Putri, R (2012); Herawati Titin (2012); Candra Pami Hemastuti (2014); Sri Hermuningsih (2014), menyebutkan bahwa profitabilitas, kebijakan dividen, dan kebijakan hutang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dari ke sembilan penelitian yang menjadi acuan penelitian ini hanya penelitian dari Candra Pami Hemastuti (2014) yang menggunakan variabel profitabilitas, kebijakan dividen dan kebijakan hutang sebagai salah satu variabel yang menjadi faktor yang dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Candra Pami Hemastuti (2014) yang menyatakan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai

perusahaan, hal ini berbanding terbalik dengan pernyataan yang diberikan oleh Sri Hermuningsih (2014) yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berbagai pernyataan yang telah dijelaskan diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan hasil-hasil penelitian sebelumnya mengenai topik faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan sehingga penelitian ini dibuat dan dilakukan untuk menguji kembali faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang ditunjukkan dengan profitabilitas, kebijakan dividen dan kebijakan hutang.

Salah satu faktor yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas sendiri merupakan salah satu indikator yang penting untuk menilai suatu perusahaan. Profitabilitas selain digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, profitabilitas juga dapat digunakan untuk mengetahui efektivitas perusahaan dalam mengelola sumber-sumber yang dimilikinya. Sehingga semakin besar keuntungan yang diperoleh semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membayarkan dividen.

Profitabilitas memiliki tujuan yaitu berkaitan dengan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba yang tinggi sehingga pemodal dan pemegang saham akan meneruskan untuk menyediakan modal bagi perusahaan. Manfaat rasio profitabilitas tidak terbatas hanya pada penulis usaha atau manajemen saja tetapi juga pihak eksternal terutama pihak-pihak yang memiliki hubungan atau kepentingan dengan perusahaan (Candra Pami Hemastuti, 2014).

Selain profitabilitas faktor lain yang diteliti dalam penelitian ini yaitu kebijakan dividen. Kebijakan dividen sendiri merupakan bagian dari laba bersih perusahaan yang dibagikan sebagai dividen. Besarnya dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham akan menjadi daya tarik bagi para pemegang saham karena sebagian investor cenderung lebih menyukai dividen karena dividen bersifat lebih pasti (Herawati Titin, 2012).

Namun pada penelitian Candra Pami Hemastuti (2014) menyebutkan bahwa kebijakan dividen adalah salah satu kebijakan yang harus diambil oleh manajemen untuk memutuskan apakah laba yang diperoleh perusahaan selama satu periode akan dibagi semua atau dibagi sebagian lagi tidak dibagi dalam bentuk laba ditahan.

Variabel yang terakhir pada penelitian ini adalah kebijakan hutang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang dilakukan perusahaan untuk menandai operasinya dengan menggunakan hutang keuangan atau yang biasa disebut dengan *financial leverage*. Kebijakan hutang termasuk kebijakan pendanaan perusahaan yang bersumber dari eksternal. Sebagian perusahaan menganggap bahwa penggunaan hutang dirasa lebih aman dari pada menerbitkan saham baru. Dengan demikian semakin tinggi kebijakan yang dilakukan, maka semakin tinggi nilai perusahaan (Lestari et al., 2013: 3 dalam Candra Pami Hemastuti, 2014).

Kebijakan hutang juga merupakan kebijakan perusahaan tentang seberapa jauh sebuah perusahaan menggunakan pendanaan hutang. Dengan adanya hutang, semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi harga saham perusahaan tersebut (Mardiyati, U., Ahnad, G.N., & Putri, R., 2012).

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya dan adanya perbedaan hasil dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan, maka peneliti tertarik melakukan penelitian tentang **“Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan *Property Dan Real Estate*”**.

### 1.2 **Perumusan Masalah**

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate*?
2. Apakah Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate*?
3. Apakah Kebijakan Hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate*?

### 1.3 **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2012-2015.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan: untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan sehingga perusahaan dapat memaksimalkan kinerjanya agar dapat meningkatkan nilai perusahaan.
2. Bagi investor dan kreditur: agar dapat memahami apa saja hal yang dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan agar dapat menggunakan informasi tersebut untuk mengambil keputusan apakah akan menanamkan modal di perusahaan tersebut.
3. Bagi akademisi: memberikan penjelasan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan agar dapat dijadikan tambahan pengetahuan serta pedoman dan wawasan.

#### **1.5 Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan penelitian ini terbagi menjadi beberapa bab dan pembahasan satu bab dengan yang lainnya saling berkaitan. Adapun pembagiannya sebagai berikut:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah berupa pemaparan suatu permasalahan atau topik penelitian, rumusan masalah yang menjelaskan mengenai masalah yang nantinya akan menghasilkan jawaban melalui penelitian, tujuan penelitian yang menjelaskan tentang hal-hal yang ingin diketahui oleh peneliti dalam melakukan penelitian, manfaat penelitian yang memaparkan hal-hal yang ingin diperoleh dengan dilakukannya penelitian serta



sistematika penulisan yang menjelaskan mengenai isi dari masing-masing bab meliputi sub bab yang akan ditulis dalam penelitian.

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan mengenai penelitian terdahulu yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya, landasan teori yang menjelaskan tentang teori-teori yang mendasari penelitian, kerangka pemikiran yang menggambarkan alur hubungan antar variabel yang akan diteliti berdasarkan penelitian terdahulu, serta hipotesis penelitian.

## **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan mengenai prosedur atau cara untuk mengetahui hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen menggunakan cara-cara yang sistematis sehingga dapat diperoleh suatu hasil dari penelitian. Isi dari bab ini antara lain Rancangan Penelitian, Batasan Penelitian, Identifikasi Variabel, Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel, Data dan Metode Pengumpulan Data serta Teknik Analisis Data.

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

Pada bab ini akan diuraikan penjelasan mengenai gambaran subyek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini beserta analisis data dan pembahasan.

## **BAB V: PENUTUP**

Bab ini akan menjelaskan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian, keterbatasan penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan untuk penelitian selanjutnya.

