

BAB I

PENDAHULUAN

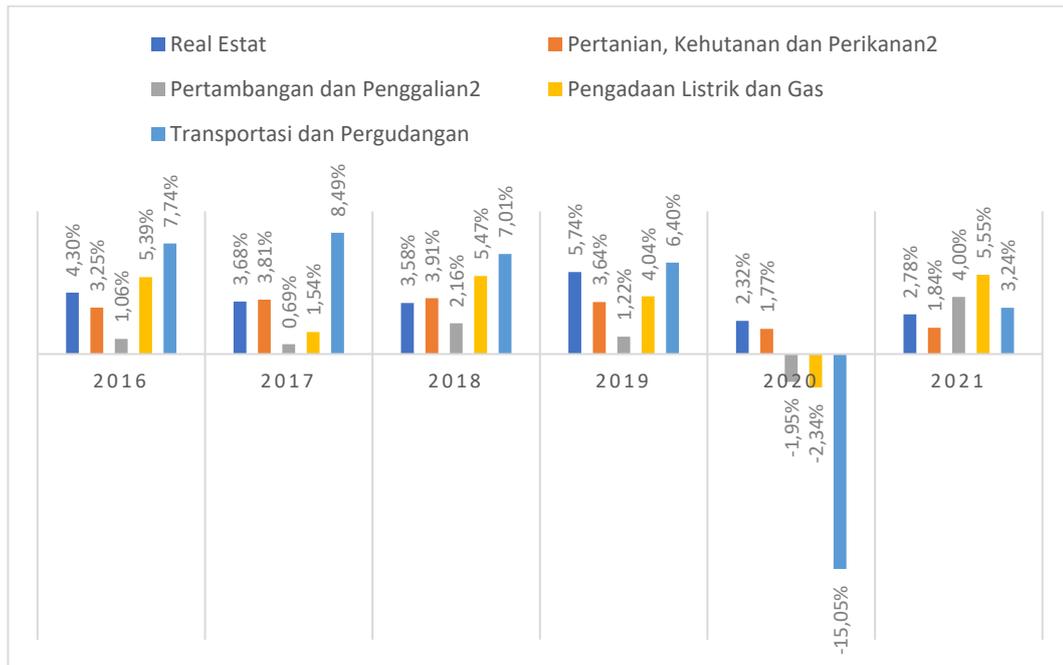
1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Indonesia Stock Exchange (IDX) atau Bursa Efek Indonesia (BEI) dikenal sebagai lembaga pasar modal yang berdiri di Indonesia, dibentuk pada tanggal 1 Desember 2007 yang merupakan bursa hasil dari penggabungan antara Bursa Efek Surabaya (BES) dengan Bursa Efek Jakarta (BEJ). Produk keuangan yang diperdagangkan di BEI ada beberapa macam, seperti saham, surat utang (obligasi), reksa dana, *Exchange Traded Fund* (ETF) dan derivatif (www.idx.co.id). Berdasarkan klasifikasi JASICA (*Jakarta Stock Exchange Industrial Classification*) yang ditetapkan oleh BEI, industri dibagi menjadi 9 sektor. Adapun 9 sektor tersebut adalah Pertanian, Pertambangan, Industri Dasar dan Kimia, Aneka Industri, Industri Barang Konsumsi, Properti Real estate dan Konstruksi Bangunan, Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi, Keuangan, Perdagangan, Jasa dan Investasi (www.idx.co.id).

Objek penelitian pada penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate yang merupakan bagian dari sektor properti, real estate dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2017-2021. Sub sektor properti dan real estate merupakan sektor yang sangat menjanjikan sebuah keuntungan yang sangat besar. Bisnis properti dan real estate biasanya memiliki harga yang cenderung akan naik dari waktu ke waktu. Perusahaan properti dan real estate merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran, realestate dan sebagainya.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), sektor properti dan real estate mengalami fluktuasi pada Distribusi PDB (Produk Domestik Bruto) Atas Dasar Laju Pertumbuhan tahun 2017-2021. Menurut Puri & Amaliah (2021) PDB adalah pendapatan nasional yang diberikan sebagai total nilai nominal barang-barang dan jasa yang dihasilkan suatu negara di dalam negeri selama satu tahun tertentu. Peningkatan PDB dapat meningkatkan daya beli konsumen terhadap produk-produk perusahaan sehingga dapat meningkatkan laba perusahaan. Dengan adanya peningkatan laba perusahaan dapat meningkatkan kepercayaan investor

untuk melakukan investasi. Angka PDB yang tinggi mempunyai pengaruh positif terhadap daya beli konsumen sehingga dapat meningkatkan permintaan terhadap produk perusahaan. Permintaan terhadap produk perusahaan yang meningkat akan meningkatkan laba perusahaan dan menyebabkan meningkatnya harga saham perusahaan.



Gambar 1. 1 Laju Pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia Periode 2016-2021

Sumber: Badan Pusat Statistik (2022)

Gambar 1.1 menunjukkan grafik laju pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) berdasarkan lapangan usahanya pada periode 2016 sampai dengan 2020, dapat dilihat pada tahun 2016 kontribusi sektor real estate sebesar 4,30% dan pada tahun 2017 mengalami penurunan menjadi 3,68% lalu pada tahun 2018 mengalami penurunan yang tidak terlalu signifikan menjadi 3,58%, namun pada tahun 2019 mengalami peningkatan yang cukup signifikan menjadi 5,74% dan kembali menurun pada tahun 2020 dengan persentase pertumbuhan menurun menjadi sebesar 2,32% dan kembali meningkat pada tahun 2021. Penurunan pada tahun 2020 terjadi karena resesi ekonomi yang disebabkan oleh pandemi *COVID 19* (finance.detik.com, 2021). Perusahaan sub sektor properti dan real estate mampu

berkontribusi pada tahun 2020 dan 2021 dimana pada saat itu Indonesia sedang dilanda pandemi *COVID 19*.

Perusahaan sub sektor property dan real estate sangat menarik minat investor untuk melakukan investasi. Harga properti dan real estate biasanya cenderung akan naik dari waktu ke waktu dan tidak terlalu berpengaruh terhadap inflasi. Bisnis ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Terbukanya peluang tersebut menjadi kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat melakukan investasi di sub sektor ini. Investasi yang meningkat dapat mendorong peningkatan pertumbuhan ekonomi.

1.2 Latar Belakang Penelitian

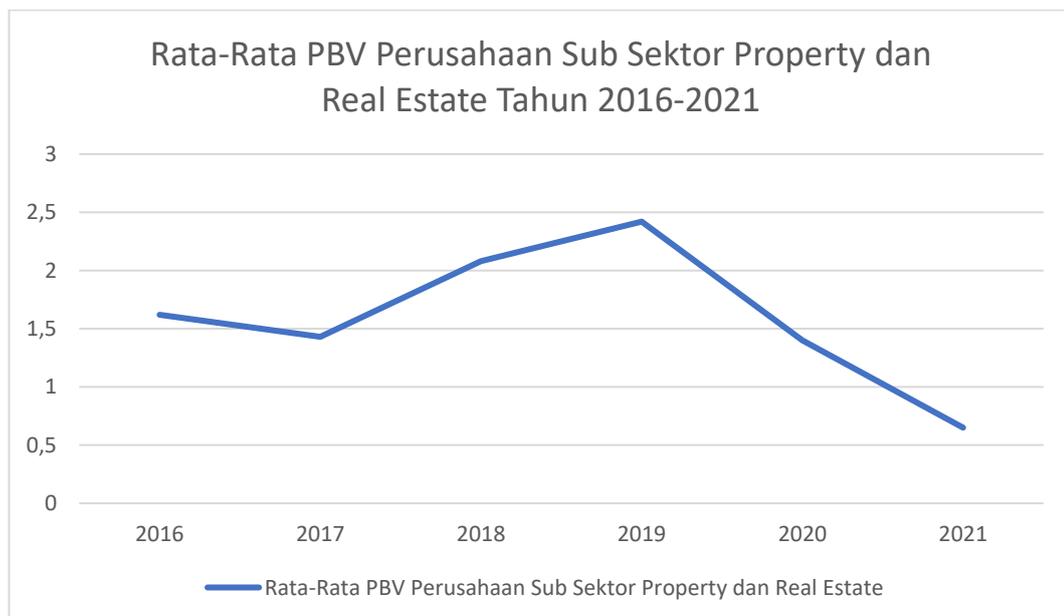
Perusahaan memiliki tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal dan menjadikan nilai perusahaan maksimal. Nilai perusahaan sangat penting karena menggambarkan kondisi perusahaan yang dapat mempengaruhi pandangan investor terhadap perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan maka akan semakin besar kemakmuran yang dirasakan oleh pemilik saham atau perusahaan (Piristina & Khairunnisa, 2019). Nilai dari suatu perusahaan dapat tercermin dari harga saham. Menurut Raharja & Fenandar (2012) dalam Piristina & Khairunnisa (2019), harga saham adalah harga yang disediakan untuk dibayarkan oleh investor apabila ia ingin memiliki saham pada suatu perusahaan. Sehingga jika harga saham meningkat, maka investor akan menilai bahwa perusahaan berhasil dalam mengelola usahanya sehingga investor tertarik untuk menanamkan modalnya ke perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham (Kholis et al., 2018). Perhitungan nilai perusahaan dapat dihitung menggunakan rasio yaitu *Price to Book Value* (PBV), *Earning Per Share* (EPS), *Price Earnings Ratio* (PER), dan *Tobin's Q*. Indikator yang digunakan dalam menentukan nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah *Price to Book Value* (PBV). Menurut Chasanah & Adhi (2018) rasio PBV mempunyai beberapa keunggulan yang tidak dapat dinilai menggunakan alat ukur lainnya. Beberapa keunggulan menggunakan rasio PBV; (1) Nilai buku mempunyai

ukuran intuitif yang relatif stabil yang dapat diperbandingkan dengan harga pasar, (2) Nilai buku memberikan standar akuntansi yang konsisten untuk semua perusahaan. PBV dapat diperbandingkan antara perusahaan-perusahaan yang sama sebagai petunjuk adanya *under* atau *overvaluation*.

Menurut Lestari & Susetyo (2020) *Price to Book Value* menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Semakin tinggi rasio PBV menandakan bahwa pasar percaya akan prospek perusahaan. Menurut Wahyu (2017) dalam Lestari & Susetyo (2020) nilai PBV akan tinggi apabila kinerja perusahaan baik. Semakin baik kinerja perusahaan, maka rasio PBV akan semakin meningkat dari tahun ke tahun. Beberapa penelitian sebelumnya tentang nilai perusahaan menggunakan PBV sebagai alat ukur.

Nilai rata-rata PBV perusahaan akan digunakan untuk menggambarkan kondisi nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021. Nilai rata-rata PBV per tahun dapat digunakan untuk membandingkan tingkat PBV antar tahun. Nilai rata-rata PBV per tahun akan menjadi angka representasi dari perusahaan sub sektor properti dan real estate yang mewakili tahun tersebut secara keseluruhan. Berikut adalah grafik rata-rata PBV per tahun perusahaan sub sektor property dan real estate tahun 2016-2021:



Gambar 1. 2 Rata-Rata PBV Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Periode 2016-2021

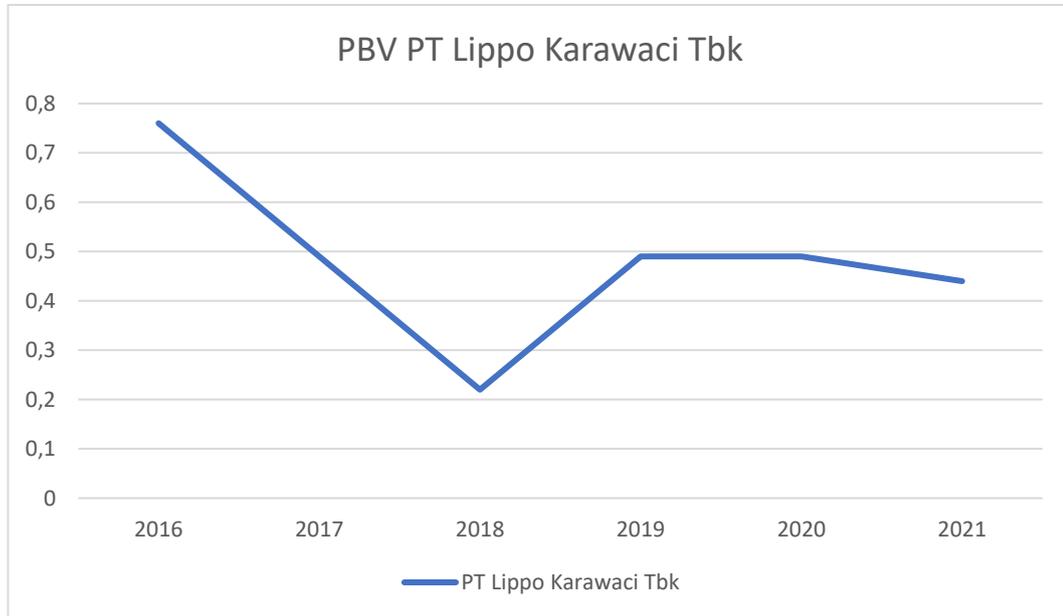
Sumber: Laporan Statistik IDX (2022)

Berdasarkan pada gambar 1.2 menunjukkan bahwa rata-rata nilai perusahaan dengan menggunakan rasio PBV pada perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016 hingga 2021 yang mengalami fluktuasi. Rata-rata nilai perusahaan pada tahun 2016 sebesar 1,62 dan tahun 2017 menurun sebesar 1,43. Namun, pada tahun 2018 mengalami peningkatan sebesar 2,08 dan semakin meningkat pada tahun 2019 yaitu sebesar 2,42. Pada tahun 2020 dan 2021 menurun signifikan hingga menyentuh 0,65.

Perusahaan sub sektor property dan real estate tahun 2016-2021 dalam 6 tahun terakhir memiliki nilai PBV terendah pada tahun 2021 yaitu sebesar 0,65. Nilai PBV pada tahun 2019 memiliki angka tertinggi yaitu sebesar 2.42. Dapat disimpulkan bahwa rata-rata nilai PBV per tahun yang yang diperoleh pada tahun 2016-2020 di atas angka 1 yang menunjukkan bahwa sub sektor properti dan real estate memiliki harga saham yang cukup tinggi. Hal tersebut menandakan PBV yang tinggi akan mencerminkan tingkat kemakmuran yang tinggi pula bagi pemegang saham, dimana kemakmuran pemegang saham menjadi tujuan utama dari suatu perusahaan. Sedangkan, pada tahun 2021 rata-rata nilai PBV per tahun berada di bawah angka 1 yang menunjukkan bahwa sub sektor properti dan real estate memiliki harga saham yang cukup rendah.

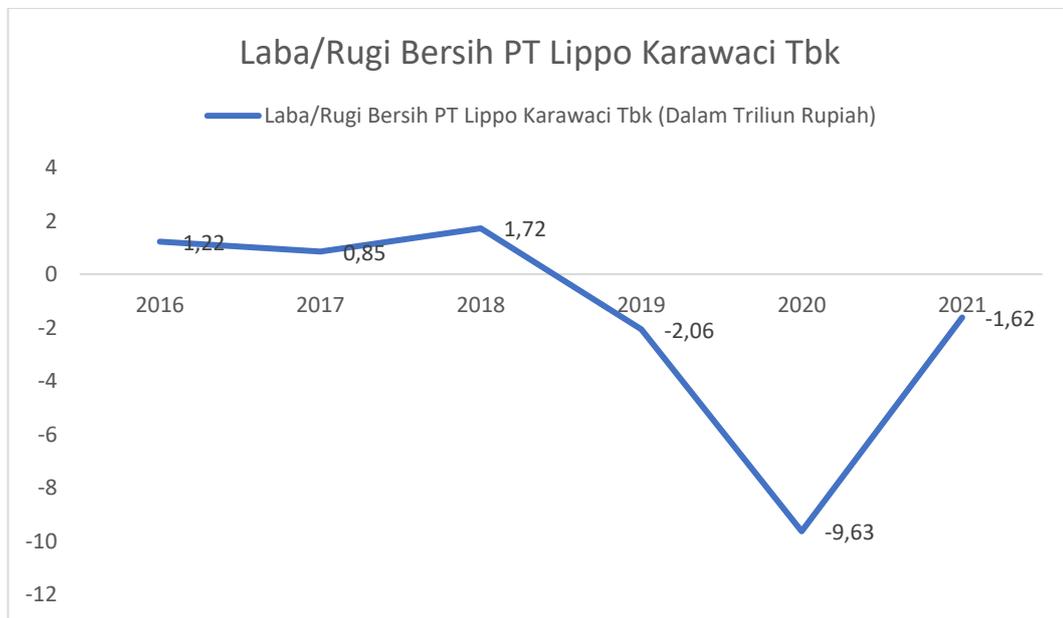
PBV yang meningkat menunjukkan nilai perusahaan yang meningkat. Terdapat fenomena nilai perusahaan yang terjadi pada sub sektor property dan real estate salah satunya yaitu pada PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR), PBV LPKR mengalami peningkatan drastis ketika perusahaan mencatatkan rugi bersih. Tahun 2019 LPKR mengalami penurunan laba bersih sebesar 231.7 % dari laba bersih sebesar Rp. 1,72 triliun pada tahun 2018 menjadi rugi bersih Rp. 2,27 triliun pada tahun 2019. Penurunan laba bersih LPKR tersebut tidak selaras dengan PBV LPKR sendiri. PBV LPKR mengalami peningkatan drastis sebesar 96 % dari 0,25 menjadi

0,49. Berikut adalah grafik dari rata-rata PBV per tahun dari PT Lippo Karawaci Tbk periode 2016-2021:



Gambar 1. 3 Rata-Rata PBV PT Lippo Karawaci Tbk Periode 2016-2021

Sumber: Laporan Statistik IDX (2022)



Gambar 1. 4 Laba/Rugi Bersih PT Lippo Karawachi Tbk Periode 2016-2021

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan laporan statistik IDX, PT Lippo Karawaci (LPKR) Tbk tahun 2016-2021 memiliki *Price to Book Value* (PBV) yang fluktuatif. Nilai PBV PT

Lippo Karawaci Tbk mengalami penurunan pada tahun 2016-2018, dimana titik terendah penurunan terjadi pada tahun 2018 yang menyentuh 0,22. Nilai PBV yang turun adalah sebesar 55,10%%, dimana PBV PT Lippo Karawaci Tbk pada tahun 2017 masih berada di titik 0,49. Pada tahun 2019 PBV LPKR kembali meningkat menjadi 0,49. Dapat terlihat penurunan laba bersih pada tahun 2019 LPKR tersebut tidak selaras dengan PBV LPKR yang meningkat 96 % dari 0,25 menjadi 0,49.

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Menurut Nuradawiyah & Susilawati (2020) terdapat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu, ukuran perusahaan, profitabilitas, *capital structure*, dan harga saham. Menurut Widyasasi & Yulianto (2020) faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu, profitabilitas, umur perusahaan, *financial leverage*, dan *dividend policy*. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan terdapat *dividend policy*, *capital structure* dan profitabilitas sebagai variabel. Penelitian ini secara empiris menguji pengaruh *dividend policy*, *capital structure* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Menurut Kamaludin & Indriani (2021) *dividend policy* atau kebijakan dividen adalah kebijakan yang mencakup keputusan mengenai apakah laba akan dibagikan kepada pemegang saham atau akan ditahan untuk reinvestasi dalam perusahaan. Apabila perusahaan memilih membagi laba sebagai dividen, maka akan mengurangi laba yang akan ditahan. Keputusan untuk membagi dividen akan mengurangi kemampuan sumber dana internal perusahaan. Namun, apabila perusahaan memilih menahan laba, maka akan memperkuat atau memperbesar sumber dana internal. Maka kebijakan dividen akan berkaitan dengan nilai perusahaan. Pada penelitian ini, *dividend policy* diukur dengan menggunakan *dividend payout ratio* (DPR).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Siregar et al., 2019) dan (Paminto et al., 2016), kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Tinggi atau rendahnya DPR berpengaruh terhadap tinggi rendahnya nilai perusahaan. Penelitian ini berbeda dengan hasil (Piristina & Khairunnisa, 2019) yang menunjukkan kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Tidak semua sampel yang mempunyai nilai DPR tinggi rata-rata

didominasi oleh sampel yang memiliki nilai PBV tinggi pula, yang dapat diartikan tinggi rendahnya PBV tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Menurut Sulindawati et al., (2017) *capital structure* atau struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara modal asing dan modal sendiri. Modal asing diartikan dalam hal ini adalah utang baik jangka panjang maupun dalam jangka pendek. Sedangkan modal sendiri terbagi atas laba ditahan dan dapat juga dengan penyertaan kepemilikan perusahaan. Struktur modal menunjukkan proposi atas penggunaan utang untuk membiayai investasinya, sehingga dengan mengetahui struktur modal, investor dapat mengetahui keseimbangan antara risiko dan tingkat pengembalian investasinya. Pada penelitian ini, *capital structure* diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Dang & Do, 2021) struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan nonfinansial yang terdaftar di Bursa Saham Vietnam periode 2012 sampai dengan 2019. Penelitian menunjukkan bahwa tinggi atau rendahnya DER berpengaruh terhadap tinggi rendahnya nilai perusahaan. Penelitian ini berbeda dengan hasil (Paminto et al., 2016) yang menunjukkan struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan perkebunan kelapa sawit yang *go public* di Bursa Efek Indonesia periode 2007 sampai dengan 2011.

Menurut Jihadi et al., (2021) profitabilitas menunjukkan seberapa baik perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan keuntungan dan nilai bagi pemegang saham. Rasio profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan pendapatan terhadap biaya selama periode tertentu. Profitabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor bahwa perusahaan berada dalam kondisi yang menguntungkan. Hal ini menjadi daya tarik investor untuk memiliki saham perusahaan. Permintaan saham yang tinggi akan membuat para investor menghargai nilai saham lebih besar dari pada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan, sehingga nilai perusahaan pun tinggi. Pada penelitian ini, profitabilitas diukur dengan menggunakan *Return on Assets* (ROA)

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Dang & Do, 2021) profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan

nonfinansial yang terdaftar di Bursa Saham Vietnam periode 2012 sampai dengan 2019. Penelitian menunjukkan bahwa tinggi atau rendahnya ROA berpengaruh terhadap tinggi rendahnya nilai perusahaan. Penelitian ini berbeda dengan hasil (Priyanto, 2016) yang menunjukkan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar dalam Jakarta Islamic Index di BEI pada periode 2011-2015.

Dilihat dari penelitian-penelitian terdahulu, *dividend policy*, *capital structure* dan profitabilitas memberikan hasil-hasil yang berbeda. Terdapat inkonsistensi hasil penelitian yang terjadi pada setiap variabel independen. Hal tersebut mendorong penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai “Pengaruh *Dividend Policy*, *Capital Structure* dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021)”. Hasil penelitian yang berbeda-beda menunjukkan adanya *research gap* mengenai pengaruh *dividend policy*, *capital structure* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.3 Rumusan Masalah

Nilai perusahaan menjadi perhatian banyak pihak, khususnya masyarakat bisnis. Nilai perusahaan dijadikan alat untuk mempengaruhi perspektif investor terhadap perusahaan, karena nilai perusahaan dipandang dapat memberikan gambaran mengenai kondisi perusahaan yang sebenarnya. Semakin tinggi/meningkat nilai perusahaan, maka investor akan beranggapan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik, sehingga para investor akan tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut (Dwiastuti & Dillak, 2019).

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan sebelumnya, maka pertanyaan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana *Dividend Policy*, *Capital Structure*, Profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2021?
2. Apakah *Dividend Policy*, *Capital Structure*, Profitabilitas berpengaruh secara simulatan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor

property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021?

3. Apakah *Dividend Policy* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021?
4. Apakah *Capital Structure* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021?
5. Apakah Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian yang telah diuraikan, maka timbul tujuan-tujuan dari penelitian ini. Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana *Dividend Policy*, *Capital Structure*, Profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2021.
2. Untuk mendapatkan bukti empiris mengenai pengaruh simultan dari *Dividend Policy*, *Capital Structure*, Profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021.
3. Untuk mendapatkan bukti empiris mengenai pengaruh parsial dari *Dividend Policy* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021.
4. Untuk mendapatkan bukti empiris mengenai pengaruh parsial dari *Capital Structure* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021.

5. Untuk mendapatkan bukti empiris mengenai pengaruh Profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Aspek Teoritis

Penelitian secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat untuk menguji konsistensi dari hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi bagi peneliti selanjutnya untuk melanjutkan penelitian dengan topik sejenis mengenai nilai perusahaan.

1.5.2 Aspek Praktis

Hasil penelitian dapat memberikan kebermanfaatan secara praktis kepada beberapa pelaku bisnis, diantara lain:

- a) Bagi Universitas/Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi atau wawasan mengenai pengaruh *dividend policy*, *capital structure*, profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

- b) Bagi Investor maupun calon Investor

Sebagai bahan pertimbangan investor dalam menganalisis laporan keuangan sehingga dapat mengambil keputusan untuk investasi pada entitas properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- c) Bagi Manajemen

Sebagai bahan evaluasi kinerja manajemen perusahaan guna memprediksikan nilai perusahaan serta mengetahui seberapa jauh potensi emiten properti dan real estate.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Pembahasan dalam penelitian kali ini akan dibagi dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Sistematika penulisan ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan uraian penjelasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian yang berisikan penjelasan singkat mengenai variabel dependen, fenomena, dan penjelasan singkat mengenai variabel independen. Perumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang. Bab ini juga menguraikan tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tugas akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan literatur dan uraian umum mengenai teori yang berkaitan dengan *dividend policy*, *capital structure*, dan profitabilitas, dan nilai perusahaan. Selain itu, menjabarkan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran yang dikembangkan dari tinjauan literatur, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang jenis penelitian, operasional variabel independen (*dividend policy*, *capital structure*, dan profitabilitas) dan variabel dependen (nilai perusahaan), serta tahapan yang dilakukan saat penelitian. Selain itu, menguraikan populasi dan sampel yang diperoleh, jenis dan sumber data yang digunakan, serta analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan penjelasan mengenai hasil analisis data dan pemaparan hasil analisis deskriptif. Bab ini juga membahas hasil pengujian hipotesis mengenai pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen baik secara simultan maupun secara parsial.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan atas hasil penelitian yang dilakukan. Bab ini juga menguraikan saran yang bisa dijadikan bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya. Saran juga ditujukan bagi perusahaan maupun investor, sebagai dasar pengambilan keputusan.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN