

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Persaingan pada perusahaan saat ini mengharuskan setiap perusahaan untuk meningkatkan kinerja yang lebih baik lagi agar dapat bersaing dengan perusahaan lain. Hal ini disebabkan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang berdiri dan berkembang sesuai dengan bertambahnya jumlah unit usaha. Sektor *property dan real estate* merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa, memfasilitasi pembangunan kawasan yang terpadu, dan dinamis. Produk yang dihasilkan industri ini seperti perumahan, apartemen, gedung, dan tempat perbelanjaan.

Sektor *property dan real estate* memegang peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi dan merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek langsung kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Dalam artikel yang dimuat di Kompas.com, Direktur Eksekutif Jakarta *Property Institute* Wendy Haryanto mengatakan “sektor *property* berkontribusi signifikan dalam pertumbuhan perekonomian. Di Jakarta saja, industri ini menyumbang sekitar Rp 32,3 triliun atau 17,61 persen pada tahun 2019, sektor properti juga menyerap tenaga kerja di Jakarta sebanyak 425.000 orang” (Alexander, 2020) [1]. Pertumbuhan perusahaan sektor *property dan real estate* ini akan memberikan dampak besar bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Selain itu industri ini memiliki karakter yang sangat baik, karena mampu mendorong sektor lain supaya lebih berkembang. Dengan adanya perkembangan pada sektor *property dan real estate* di Indonesia, hal ini dapat menimbulkan persaingan yang semakin ketat, dalam menarik investor untuk menanamkan modal nya pada perusahaan. Salah satu faktor pertimbangan investor untuk berinvestasi di perusahaan adalah nilai perusahaan.

Nilai perusahaan mencerminkan keadaan perusahaan saat ini serta dapat menggambarkan prospek perusahaan di masa mendatang, sehingga nilai perusahaan dianggap mampu mempengaruhi penilaian para investor terhadap perusahaan (Yanti & Darmayanti, 2019) [2]. Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, semakin tinggi harga saham suatu perusahaan dipasar modal maka menunjukkan semakin tinggi nilai perusahaan tersebut. Salah satu cara untuk mengukur nilai perusahaan yaitu dengan menggunakan *Price to Book Value (PBV)*. *Price to book value* yang tinggi mencerminkan harga saham yang tinggi dibandingkan nilai buku perlembar saham. Peningkatan harga saham mempengaruhi nilai perusahaan secara maksimum sehingga memberikan kemakmuran bagi pemegang saham, ketika harga saham tinggi maka kemakmuran pemegang sahamnya semakin tinggi (Rai Prastuti & Merta Sudiarta, 2016) [3]. Berikut ini adalah tabel nilai perusahaan yang dihitung

dengan *Price to Book Value* (PBV) pada sektor *property dan real estate* untuk periode 2016-2019.

**Tabel 1.1**

**Tabel Nilai Perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* periode 2016-2019 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

| Nama Perusahaan                          | PBV  |      |      |      |
|--|------|------|------|------|
|  | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk    | 0.90 | 0.67 | 0.56 | 0.22 |
| PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk | 1.11 | 2.02 | 2.63 | 2.50 |
| PT Jaya Real Property Tbk                | 2.31 | 1.78 | 1.18 | 0.78 |
| PT Metropolitan Land Tbk                 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 0.80 |
| PT Pakuwon Jati Tbk                      | 2.67 | 2.11 | 2.22 | 0.96 |

*Sumber: IDX (Data diolah)*

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan bahwa nilai perusahaan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, dan PT Jaya Real Property Tbk selalu mengalami penurunan pada periode 2016-2019. Kemudian PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk mengalami kenaikan pada periode 2016-2018 namun periode 2018-2019 nilai perusahaan mengalami penurunan, serta PT Metropolitan Land Tbk pada periode 2017-2018 mengalami kenaikan pada nilai perusahaan namun pada periode selanjutnya yaitu periode 2018-2019 nilai perusahaan mengalami penurunan, dan PT Pakuwon Jati Tbk pada periode 2017-2018 mengalami kenaikan pada nilai perusahaan tetapi mengalami penurunan pada periode 2018-2019.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan salah satunya adalah struktur modal. Struktur modal adalah perbandingan antara modal asing dengan modal sendiri, ini merupakan kebijakan yang akan dilakukan manajemen untuk mendanai aktivitas perusahaan, jika manajemen menggunakan hutang dalam aktivitas operasinya ini dapat mempengaruhi kinerja perusahaan, karena resiko yang ditanggung perusahaan semakin tinggi dan itu dapat mempengaruhi kepercayaan para investor yang kemudian dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Struktur modal dapat diukur dari rasio perbandingan antara total utang terhadap modal sendiri yang biasa disebut *Debt to Equity Ratio* (DER). DER dapat menunjukkan tingkat risiko suatu perusahaan. Semakin tinggi rasio DER, akan semakin tinggi risiko yang akan terjadi dalam perusahaan, karena pendanaan perusahaan dari unsur utang lebih besar daripada modal sendiri. Perusahaan akan meningkatkan hutang sampai dengan tingkat utang tertentu, dimana biaya keagenan menyebabkan suatu perusahaan kredibilitasnya akan menurun (Rai Prastuti & Merta Sudiarta, 2016) [3]. Secara teoritis hubungan antara *Debt to Equity Ratio* (DER) dengan *Price to Book Value*

(PBV) yaitu negatif, karena perusahaan yang memiliki rasio struktur modal (DER) yang tinggi memiliki hutang yang besar akan meningkatkan beban perusahaan, sehingga laba perusahaan akan mengalami penurunan dan dividen yang dibagikan kepada investor juga akan mengalami penurunan, yang dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berikut ini adalah tabel struktur modal yang dihitung dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada sektor *property* dan *real estate* untuk periode 2016-2019.

**Tabel 1.2**

**Tabel struktur modal (DER) dan nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan property dan real estate periode 2016-2019 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).**

| KODE<br>PERUSAHAAN | DER  |      |      |      | PBV  |      |      |      |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                    | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| BEST               | 0.54 | 0.49 | 0.51 | 0.43 | 0.90 | 0.67 | 0.56 | 0.22 |
| GMTD               | 0.92 | 0.77 | 0.64 | 0.60 | 1.11 | 2.02 | 2.63 | 2.50 |
| JRPT               | 0.73 | 0.58 | 0.57 | 0.51 | 2.31 | 1.78 | 1.18 | 0.78 |
| MTLA               | 0.57 | 0.62 | 0.51 | 0.59 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 0.80 |
| PWON               | 0.88 | 0.83 | 0.63 | 0.44 | 2.67 | 2.11 | 2.22 | 0.96 |

*Sumber :IDX (Data diolah)*

Berdasarkan tabel 1.2 dapat disimpulkan bahwa pada perusahaan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, dan PT Jaya Real Property Tbk yang mengalami penurunan struktur modal (DER) namun nilai perusahaan (PBV) tersebut juga mengalami penurunan pada tahun 2016-2017. Kemudian PT Goa Makassar Tourism Development yang mengalami penurunan struktur modal (DER) dan diikuti nilai perusahaan (PBV) pada periode 2016-2018 yang mengalami kenaikan. Selanjutnya pada PT Metropolitan Land dimana struktur modal (DER) mengalami kenaikan diikuti dengan nilai perusahaan (PBV) yang mengalami penurunan pada tahun 2016-2017. Selanjutnya pada PT Pakuwon Jati Tbk yang mengalami penurunan pada struktur modal (DER) sesuai dengan nilai perusahaan (PBV) tersebut mengalami kenaikan pada tahun 2017-2018.

Terjadi perbedaan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan (Ramdhonah et al., 2019) [4] menyimpulkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan pada penelitian (Pasaribu et al., 2016) [5] mengatakan hal sebaliknya bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen. Kebijakan dividen adalah keputusan yang diambil perusahaan apakah laba yang dihasilkan perusahaan pada akhir periode dibagikan kepada para pemilik saham atau laba tersebut ditahan sebagai penambah modal perusahaan yang

akan digunakan dalam pengembangan perusahaan. Kebijakan dividen sering dianggap sebagai sinyal oleh para investor dalam menilai baik buruknya perusahaan, karena kebijakan dividen dapat membawa pengaruh pada nilai perusahaan (AA Ngurah Dharma Adi Putra, 2019) [6]

Kebijakan dividen suatu perusahaan dapat dilihat dari *Dividend Payout Ratio*. *Dividend Payout Ratio* (DPR) merupakan faktor pertimbangan bagi investor untuk menentukan lamanya investor akan menahan sahamnya. Perusahaan pastinya akan memberikan dividen jika operasi perusahaan menghasilkan keuntungan, begitu juga sebaliknya perusahaan tidak akan memberikan dividen jika mengalami kerugian. Dari kinerja perusahaan dalam membagikan dividen dapat mempengaruhi investor dalam melakukan penilaian pada perusahaan. Secara teoritis hubungan *Dividend Payout Ratio* (DPR) dengan *Price to Book Value* (PBV) adalah positif, jika rasio DPR naik maka nilai perusahaan akan meningkat. Tingkat rasio DPR yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki laba besar yang dibagikan kepada investor. Pembagian dividen yang tinggi akan meningkatkan investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan dan ini akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berikut ini adalah tabel kebijakan dividen yang diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) pada sektor *property* dan *real estate* untuk periode 2016-2019.

**Tabel 1.3**

**Tabel kebijakan dividen (DPR) pada nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2016-2019 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).**

| KODE<br>PERUSAHAAN | DPR  |      |      |      | PBV  |      |      |      |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                    | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| BEST               | 0.04 | 0.07 | 0.23 | 0.22 | 0.90 | 0.67 | 0.56 | 0.22 |
| GMTD               | 0.05 | 0.04 | 0.03 | 0.03 | 1.11 | 2.02 | 2.63 | 2.50 |
| JRPT               | 0.28 | 0.30 | 0.34 | 0.32 | 2.31 | 1.78 | 1.18 | 0.78 |
| MTLA               | 0.08 | 0.07 | 0.13 | 0.15 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 0.80 |
| PWON               | 0.12 | 0.11 | 0.10 | 0.10 | 2.67 | 2.11 | 2.22 | 0.96 |

*Sumber: IDX (Data diolah)*

Berdasarkan tabel 1.3 dapat disimpulkan bahwa pada perusahaan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan PT Jaya Real Property Tbk mengalami kenaikan pada (DPR) periode 2016-2018 namun (PBV) pada perusahaan tersebut mengalami penurunan pada tahun 2016-2018. Kemudian pada perusahaan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk mengalami penurunan pada (DPR) tetapi itu tidak mempengaruhi nilai perusahaan yang mengalami kenaikan dari tahun 2016-2018. Kemudian pada perusahaan PT Metropolitan Land mengalami kenaikan pada (DPR)

dan diikuti dengan (PBV) yang mengalami kenaikan pada tahun 2017-2018. Selanjutnya pada perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk mengalami penurunan pada (DPR) namun diikuti dengan kenaikan pada nilai perusahaan (PBV) pada tahun 2017-2018.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Zuraida, 2019) [7] variabel kebijakan dividen yang diukur menggunakan *dividen payout ratio* (DPR) hasil dari penelitian tersebut menunjukkan kebijakan dividen berpengaruh positif dan tidak signifikan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Himawan & Christiawan, 2016) [8] kebijakan dividen yang diukur menggunakan *dividen payout ratio* (DPR) hasil penelitian menunjukkan kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan adalah skala perusahaan yang dapat dilihat dari total aktiva pada akhir tahun. Jika perusahaan memiliki total aktiva yang besar, pihak manajemen lebih leluasa dalam mempergunakan aset yang ada di perusahaan tersebut dan hal tersebut dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan secara teoritis berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, karena semakin besar perusahaan, maka aset yang dimiliki juga semakin banyak. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal (Febriana et al., 2016) [9]. Sumber pendaan tersebut dapat digunakan dalam aktivitas perusahaan, sehingga penjualan perusahaan mengalami peningkatan dan laba yang dihasilkan dapat digunakan untuk aktivitas perusahaan termasuk dalam pembagian dividen, sehingga penilain terhadap perusahaan juga dapat meningkat. Dalam penelitian ini ukuran perusahaan dihitung dengan menggunakan Ln (Total Aset). Berikut ini adalah tabel ukuran perusahaan yang dihitung dengan Ln (Total Aset) untuk periode 2016-2019.

**Tabel 1.4**

**Tabel ukuran perusahaan Ln (Total Aset) pada nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan property dan real estate periode 2016-2019 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

| KODE PERUSAHAAN | Size  |       |       |       | PBV  |      |      |      |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
|                 | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| BEST            | 29.28 | 29.37 | 29.47 | 29.49 | 0.90 | 0.67 | 0.56 | 0.22 |
| GMTD            | 27.84 | 27.85 | 27.86 | 27.73 | 1.11 | 2.02 | 2.63 | 2.50 |
| JRPT            | 29.77 | 29.88 | 29.99 | 30.04 | 2.31 | 1.78 | 1.18 | 0.78 |
| MTLA            | 29.00 | 29.21 | 29.28 | 29.44 | 0.99 | 0.94 | 1.00 | 0.80 |
| PWON            | 30.66 | 30.78 | 30.85 | 30.89 | 2.67 | 2.11 | 2.22 | 0.96 |

Sumber: IDX (Data diolah)

Berdasarkan tabel 1.4 dapat disimpulkan bahwa pada perusahaan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk dan PT Jaya Real Property, ukuran perusahaan (*size*) selalu mengalami kenaikan, namun nilai perusahaan (PBV) juga selalu mengalami penurunan dari tahun 2016-2019. PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk mengalami kenaikan ukuran perusahaan dan diikuti dengan nilai perusahaan (PBV) yang juga mengalami kenaikan periode 2016-2018. PT Metropolitan Land Tbk selalu mengalami kenaikan ukuran perusahaan tetapi nilai perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2016-2017. Kemudian PT Pakuwon Jati Tbk selalu mengalami kenaikan ukuran perusahaan dari tahun 2016-2019 dan nilai perusahaan mengalami peningkatan pada tahun 2017-2018, tetapi nilai perusahaan pada tahun selanjutnya mengalami penurunan pada periode 2018-2019.

Penelitian terdahulu yang dilakukan (Febriana et al., 2016) [9] menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Ramdhonah et al., 2019) [4] yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Objek penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019. Alasan memilih perusahaan *property dan real estate*, karena sektor ini merupakan salah satu yang dibutuhkan oleh orang pribadi maupun bisnis dan sektor ini juga memiliki peran penting dalam pertumbuhan ekonomi, dengan begitu seharusnya nilai perusahaan dapat selalu mengalami kenaikan, namun kenyataannya fenomena yang terjadi adalah nilai perusahaan yang mengalami fluktuatif, hal ini bisa disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal perusahaan seperti persaingan antar perusahaan dan ketidakpastian lingkungan, dengan nilai perusahaan yang mengalami fluktuatif hal tersebut dapat menimbulkan keraguan para investor untuk berinvestasi pada sektor ini.

Motivasi dalam penelitian ini karena pada penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya masih terdapat perbedaan hasil atau *research gap* dari faktor - faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dan adanya penyampaian informasi akuntansi yang relevan di pasar modal yang dapat menggambarkan keadaan perusahaan, sehingga mempengaruhi pengguna informasi dalam proses pengambilan keputusan. Berdasarkan latar belakang masalah diatas peneliti tertarik mengambil judul **“Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019”**

## 1.2 Identifikasi Masalah dan Pembatasan Masalah

### 1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka, dapat diidentifikasi berbagai masalah, sebagai berikut:

1. Nilai Perusahaan (PBV) mengalami fluktuatif, perusahaan yang mengalami kenaikan yaitu PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk periode 2016-2018. PT Metropolitan Land periode 2017-2018 dan PT Pakuwon Jati Tbk pada periode 2017-2018.
2. Struktur Modal (DER) dari perusahaan diatas terlihat fluktuatif, hanya perusahaan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk dan PT Pakuwon Jati Tbk dimana rasio (DER) selalu mengalami penurunan pada periode 2016-2019 namun diikuti dengan Nilai Perusahaan (PBV) yang mengalami fluktuatif.
3. Kebijakan Dividen (DPR) dari perusahaan diatas terlihat fluktuatif, hanya pada perusahaan PT Gowa Makassar Tbk (DPR) dan PT Pakuwon Jati Tbk cenderung mengalami penurunan pada periode 2016-2019 namun diikuti dengan Nilai Perusahaan (PBV) yang mengalami fluktuatif.
4. Ukuran Perusahaan (*size*) pada perusahaan diatas terlihat selalu mengalami kenaikan pada periode 2016-2019, namun nilai perusahaan mengalami fluktuatif pada PT Gowa Makassar Tourism Development, PT Metropolitan Land PT dan Pakuwon Jati Tbk

### 1.2.2 Pembatasan Masalah

Untuk menghindari terlalu luas nya permasalahan dalam penulisan, maka dalam peneliti ini penulis memberikan batasan masalah pada:

1. Objek penelitian yang di gunakan adalah Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 sampai dengan 2019.
2. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 3 (tiga) variabel independen, yaitu Struktur Modal diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), Kebijakan Dividen diukur dengan *Dividen Payout Rasio* (DPR) dan Ukuran Perusahaan diukur dengan Ln (total aset), serta 1 (satu) variabel dependen yaitu Nilai Perusahaan diukur dengan *Price to Book Value* (PBV).

### 1.3 Perumusan Masalah

1. Apakah terdapat pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen, dan Ukuran Perusahaan secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?

2. Apakah terdapat pengaruh Struktur Modal secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
3. Apakah terdapat pengaruh Kebijakan Dividen secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
4. Apakah terdapat pengaruh Ukuran Perusahaan secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property dan Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
2. Untuk menganalisis pengaruh Struktur Modal secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada *Perusahaan Property dan Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
3. Untuk menganalisis Kebijakan Dividen secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property dan Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?
4. Untuk menganalisis Ukuran Perusahaan secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property dan Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019?

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan informasi sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan  
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan mengenai pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Deviden dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan, yang dapat digunakan sebagai informasi perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan.
2. Bagi Investor  
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi bagi calon investor untuk digunakan sebagai analisis dalam pengambilan keputusan sebelum menginvestasikan modalnya diperusahaan.
3. Bagi Penelitian Selanjutnya  
Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi informasi dan menjadi pembanding bagi peneliti-peneliti selanjutnya.