

PENDAHULUAN

Di era perekonomian dan industri dengan perusahaan yang kian banyak menyebabkan ketatnya persaingan khususnya di sektor properti. Bagi perusahaan yang telah *go public* tujuan utamanya yakni peningkatan nilai perusahaan yang menentukan tingkatan kemakmuran para pemegang saham ataupun pemilik (Sudana, 2012). Nilai perusahaan amat penting sebab menjadi cerminan kinerja yang dilaksanakan suatu perusahaan sehingga bisa berdampak pada persepsi investor akan suatu perusahaan. Disamping itu bisa menggambarkan *asset* milik perusahaan, mengacu sudut pandang investor, nilai perusahaan yang semakin tinggi pastinya menciptakan citra perusahaan tersebut semakin membaik. Nilai perusahaan banyak dikaitkan dengan harga saham, karena dimana peningkatan harga sahamnya diikuti dengan nilai perusahaan yang makin naik serta sebaliknya. Harga saham yakni terjadinya harga ketika saham sedang diperjualbelikan dipasar saham (Afriyeni, 2019).

Perusahaan bidang konstruksi, properti, dan *real estate* yakni sektor yang bergerak pada sektor penjualan, pembelian, atau penyewaan tanah, bangunan atau perumahan, sedangkan dalam bidang konstruksi bangunan merupakan sektor yang kegiatannya mencakup perencanaan, persiapan, pembuatan, pembongkaran dan perbaikan bangunan. Bidang ini biasanya mampu menarik investor guna melaksanakan penanaman saham dikarenakan adanya potensi peningkatan jumlah penduduk yang terus-menerus sehingga membuat kebutuhan papan manusia kian bertambah termasuk guna membangun sektor perumahan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan *apartment* yang menyebabkan investor ingin melakukan investasi dana yang dimilikinya oleh karenanya terdapat perkiraan prospek perdagangan saham dapat meningkatkan penjualan. Bersumber dari data www.ekonomibisnis.com dan data Badan Pusat Statistik (BPS) yang menunjukkan bahwasannya sektor property dan real estate berkontribusi bagi Produk Domestik Bruto (PDB) dan dilihat dari sumber data www.kompas.com pada tahun 2015 sektor properti, konstruksi dan *real estate* memberi kontribusi sebanyak 2,84% dari PDB, akan tetapi pada tahun 2016 angka ini mulai mengalami penurunan hingga posisi 2,83%, dan ditahun 2017 menurun lagi senilai 2,82% dan tahun 2018 kembali terjadi penurunan menjadi 2,74% didukung dengan UU termuat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 11/PRT/M/2019 terkait Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah, dikarenakan adanya faktor dari peraturan kebijakan baru dari pemerintah karena adanya pemilu, terdapat kebijakan LTV (*Loan To Value*) seperti kredit yang dibebankan oleh bank kepada nasabah melalui kegiatan KPR/KPA harus memberikan uang muka hingga 30% dari harga properti tersebut, ditahun 2015 pertumbuhan ekonomi menurun sebesar 4,8% didorong dengan nilai rupiah yang melemah dari Rp 11.000/USD menjadi 14.000/USD sehingga sektor properti ditahun itu mengalami *flat* imbas dari berlakunya LTV saat ini, akan tetapi didukung juga dengan pertumbuhan pasar untuk perumahan *segmen* menengah bawah yang berkisar dari 600 juta rupiah sehingga diperkirakan naik 8% - 10% sedangkan untuk pemesanan *apartment* kelas menengah dari harga satu miliar keatas mengalami lonjakan pertumbuhan 10% - 12% seperti apartment Meikarta, rendahnya tingkat inflasi dan suku bunga yang diperkirakan turun menjadi 5,75%.

Pertama, faktor dimana diduga berdampak pada nilai perusahaan yakni struktur modal. Pada umumnya para manajer dapat menggunakan utang dengan menggunakan rasio DER menjadi sinyal yang lebih akurat bagi investornya sebab peningkatan utang bagi

perusahaan bisa dilihat bahwasannya di masa depan perusahaan memiliki prospek perusahaan yang menjanjikan.

Kedua, faktor yang diduga berdampak pada nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Terdapat anggapan tersebut sebab jika ukuran perusahaan (*Ln asset*) kian besar akan memudahkan perusahaan untuk mendapat sumber dana yang selanjutnya bisa dipergunakan demi tercapainya tujuan perusahaan. Akan tetapi, pada sisi lainnya akan memicu dampak menyebabkan banyaknya hutang bagi perusahaan tersebut (Indriyani, 2017).

Ketiga, faktor yang dianggap berdampak pada nilai perusahaan yakni profitabilitas. Nilai perusahaan dapat terpengaruh berdasar tingkatan hasil profitabilitas milik perusahaan. Profitabilitas diartikan kemampuan perusahaan guna memperoleh laba pada suatu periode (Analisa, 2011).

Faktor keempat yang diduga berdampak pada nilai perusahaan yakni kebijakan dividen. Dimana hal ini menunjukkan seberapa besar persentasi pembayaran laba perusahaan secara tunai bagi pemegang saham. Atau bisa disebut dividen yang dibayar dimana menjadi signal bahwasannya baik tidaknya prospek perusahaan. Jika pembayaran dividen menurun maka dianggap perusahaan mempunyai prospek yang buruk.

Penelitian ini dilaksanakan mengacu penelitian terdahulu mengenai nilai perusahaan yang diteliti oleh Iwan Firdaus (2020) dengan judul "*THE EFFECT OF DER, TATO, ROA AND SHARE PRICE TO PBV*" sebagai jurnal rujukan peneliti terdahulu masih memperlihatkan adanya ketidakkonsistenan atau kesenjangan penelitian satu sama lain. Perbedaan penelitian ini dikenal dengan *research gap*. Serupa dengan hasil riset yang dilakukan oleh Kusumajaya (2010), Syardiana (2016) memperlihatkan bahwasannya struktur modal memberi pengaruh terhadap nilai perusahaan secara negatif sementara menurut Lastri (2012), Prastuti (2006) struktur modal memberi pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Lalu riset yang dilaksanakan Pratiwi (2016) ukuran perusahaan memberi dampak terhadap nilai perusahaan secara positif, selain itu riset yang dilaksanakan Kusumajaya (2010) menerangkan bahwasannya ukuran perusahaan tidak memberi pengaruh pada nilai perusahaan. Selanjutnya riset yang dilakukan Kusumajaya (2010), Lastri (2014), Ilhamsyah (2017) memperlihatkan bahwasannya variabel tingkat profitabilitas membawa pengaruh pada nilai perusahaan secara positif, sementara kajian yang dilaksanakan Syardiana (2016) profitabilitas membawa pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Dan pelaksanaan riset yang dihasilkan Senata (2016) dan Ilhamsyah (2017) kebijakan dividen berpengaruh memperlihatkan bahwasannya kebijakan dividen memberi pengaruh terhadap nilai perusahaan secara positif sementara menurut Lidya (2018) kebijakan dividen membawa pengaruh negatif bagi nilai perusahaan.

Namun, mengacu pada penelitian sebelumnya ditemukan perbedaan dengan penelitian ini seperti periode sampel dan jenis perusahaan yang digunakan berbeda dengan peneliti sebelumnya, variabel independen yang dipergunakan berbeda dengan peneliti sebelumnya perbedaan sebuah peneliti dengan peneliti lainnya, dan kesenjangan hasil antara peneliti satu dengan yang lainnya berbeda. Oleh karenanya mendorong peneliti guna melaksanakan riset lebih lanjut.

Penelitian dilaksanakan dengan tujuan guna mengetahui pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan secara simultan, dan parsial.