

# **BAB1**

## **PENDAHULUAN**

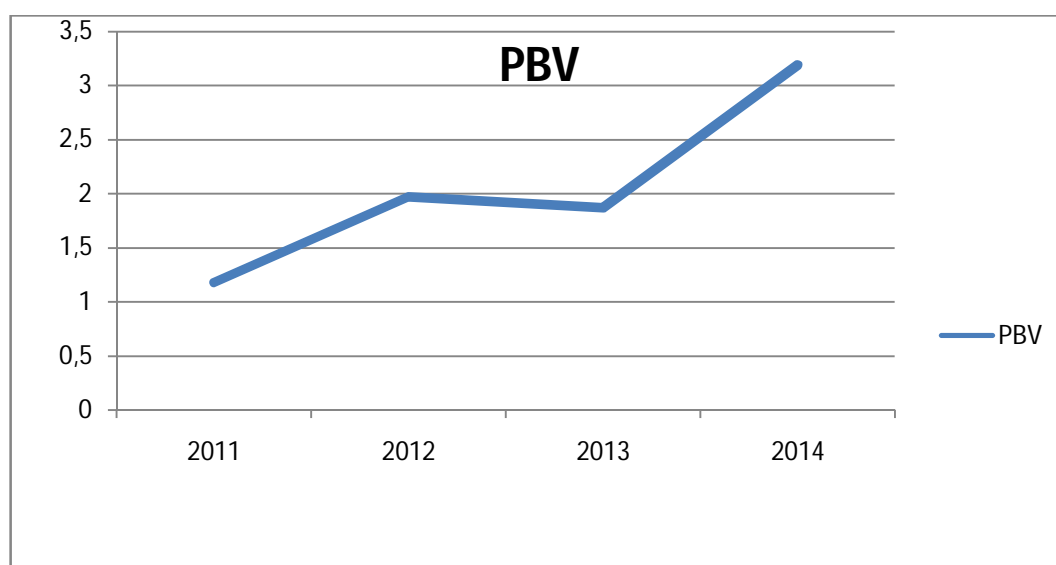
### **1.1. Latar Belakang**

Pengembangan perusahaan untuk mengantisipasi persaingan yang semakin ketat membuat perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan yang telah ditentukan tercapai. Salah satu tujuan perusahaan adalah memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui memaksimalkan nilai perusahaan (Sartono, 2010: 8). Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan dapat dinilai dari harga sahamnya yang stabil dan mengalami kenaikan dalam jangka panjang. Nilai perusahaan juga dapat mencerminkan aset yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan maka perusahaan akan memiliki citra yang semakin baik. Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, sehingga semakin tinggi harga saham maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan dan sebaliknya. Harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat saham diperdagangkan di pasar.

Berkembangnya bisnis dalam bentuk perdagangan saham di pasar modal menjadikan informasi tentang kondisi perusahaan publik (emiten) sangat berharga bagi para investor maupun calon investor. Setiap informasi yang relevan tentang emiten, dengan cepat diserap oleh pasar dan dengan cepat pula pasar mengekspresikannya dalam bentuk harga atau perubahan harga saham. Para investor akan mengharapkan *return* (keuntungan) dari saham yang telah atau akan

dikuasai, oleh sebab itu pengambilan keputusan yang akan diambil didasarkan pada pemilihan investasi yang efisien. Informasi tentang perusahaan publik (emiten) sangat berharga bagi para investor salah satunya adalah informasi tentang struktur modal. Informasi tersebut digunakan para investor untuk menilai harga saham perusahaan dan mengambil keputusan untuk menginvestasikan dananya pada perusahaan.

Hasil Pra-survey yang dilakukan peneliti atas rata-rata nilai perusahaan, struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen pada perusahaan *property and realestate* selama empat tahun, memperoleh hasil sebagai berikut :



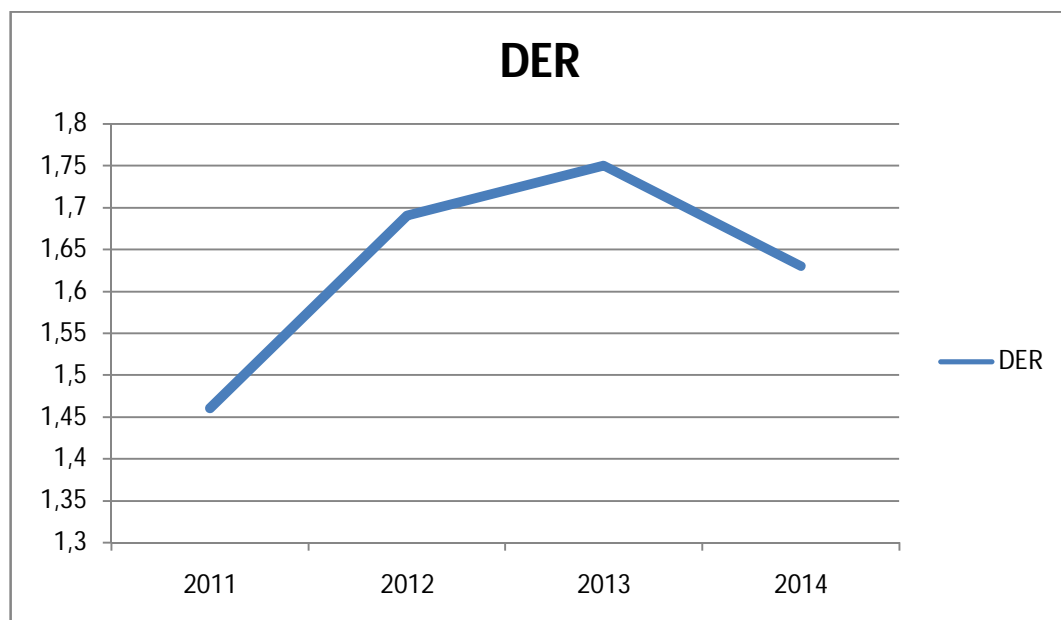
Sumber: ICMD 2011-2014

**Gambar 1.1 Nilai Perusahaan  
Perusahaan *Property and Realestate* Periode 2011- 2014**

Pada Gambar 1.1 menunjukkan bahwa pertumbuhan nilai perusahaan sektor *property and realestate* tahun periode 2011-2014 bergerak fluktuatif. Pada

tahun 2011 ke 2012 nilai perusahaan mengalami kenaikan, namun pada tahun 2012 ke 2013 mengalami penurunan dan pada 2013 ke 2014 mengalami kenaikan kembali.

Struktur modal merupakan perbandingan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Pendanaan yang efisien akan terjadi apabila perusahaan memiliki struktur modal yang optimal. Struktur modal yang optimal dapat diartikan sebagai struktur modal yang dapat meminimalkan biaya penggunaan modal keseluruhan atau biaya modal rata – rata, sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2011), struktur modal sangat penting bagi perusahaan karena akan berhubungan dan berpengaruh terhadap besarnya risiko yang ditanggung oleh pemegang saham dan besarnya tingkat pengembalian atau tingkat keuntungan yang diharapkan.

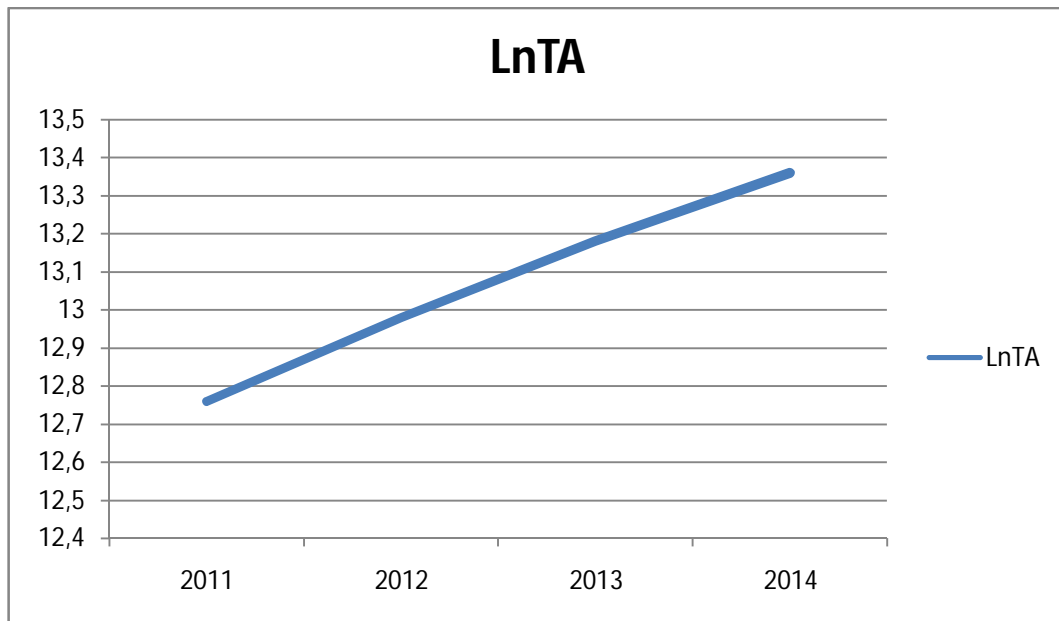


Sumber : ICMD 2011-2014

**Gambar 1.2 Struktur Modal**  
**Perusahaan *Property and Realestate* Periode 2011- 2014**

Pada gambar 1.2 menunjukkan struktur modal perusahaan sektor *property and realestate* tahun periode 2011-2014 bergerak fluktuatif. Pada tahun 2011 ke 2013 mengalami kenaikan, namun pada tahun 2013-2014 mengalami penurunan. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa Perusahaan yang menggunakan hutang dapat membuat tingkat risiko perusahaan semakin besar, tetapi perusahaan yang menggunakan hutang dalam operasinya akan mendapat penghematan pajak, karena pajak dihitung dari laba operasi setelah dikurangi bunga hutang, sehingga laba bersih yang menjadi hak pemegang saham akan menjadi lebih besar dibandingkan dengan perusahaan yang tidak menggunakan hutang (Meythi, 2012). Dengan demikian nilai perusahaan pun juga menjadi lebih besar. Ini berarti semakin besar struktur modalnya maka nilai perusahaan juga akan semakin meningkat.

Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari total aset, jumlah penjualan, rata-rata tingkat penjualan dan rata-rata total aktiva perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena besar ukuran atau skala perusahaan dapat mempermudah perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal.



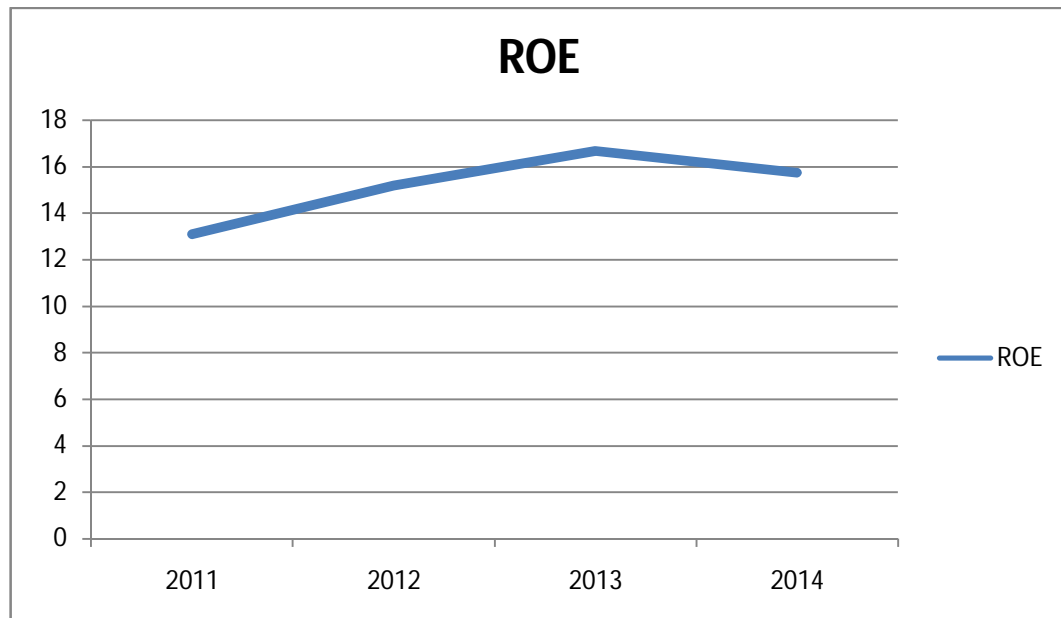
Sumber : ICMD 2011-2014, diolah

**Gambar 1.3 Ukuran Perusahaan**  
**Perusahaan *Property and Realestate* Periode 2011- 2014**

Dari gambar 1.3 yakni hasil ukuran perusahaan untuk tahun 2011-2014 yang diukur menggunakan ln total asset menunjukkan bahwa rata-rata ukuran perusahaan setiap perusahaan mengalami kenaikan. Hal ini terjadi karena semua perusahaan *property and realestate* adanya peningkatan total asset selama tahun 2011-2014. Fenomena tersebut menunjukkan semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber dana dari hutang melalui pasar modal. Maka ada kecenderungan lebih banyak investor yang menaruh perhatian pada perusahaan tersebut. Investor menganggap perusahaan yang besar akan memiliki kondisi yang stabil. Kestabilan tersebut akan membuat investor tertarik memiliki saham perusahaan tersebut. Semakin

meningkatnya permintaan saham maka akan memicu peningkatan harga saham dipasar modal yang berpengaruh juga kepada peningkatan nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Profitabilitas merupakan salah satu ukuran untuk melihat kinerja keuangan yang dilakukan oleh manajemen perusahaan dalam mengelola kekayaan perusahaan yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan perusahaan.



Sumber : ICMD 2011-2014

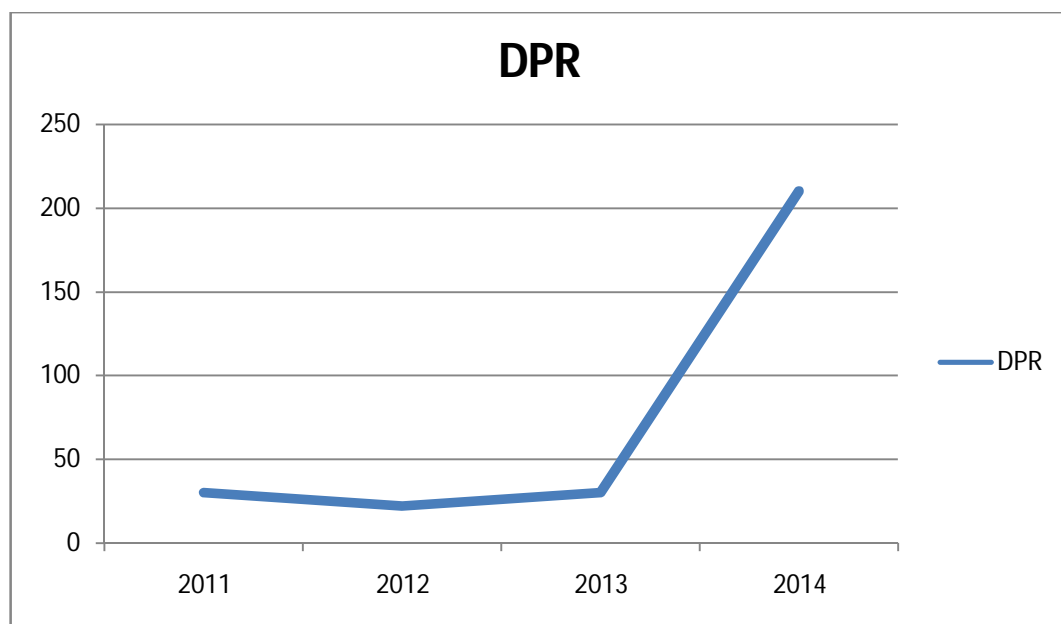
#### **Gambar 1.4 Profitabilitas (ROE)**

##### **Perusahaan *Property and Realestate* Periode 2011- 2014**

Berdasarkan gambar 1.4 diatas dapat dilihat bahwa profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) mengalami penurunan dan kenaikan. Dari tahun 2011-2013 mengalami kenaikan. Namun mengalami penurunan dari tahun 2013- 2014. Fenomena tersebut menunjukkan profitabilitas yang tinggi membuat

prospek perusahaan yang bagus sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat.

Perusahaan yang memiliki laba besar, memiliki kemampuan membayar dividen yang besar juga. Oleh karena itu manajemen keuangan perusahaan harus membuat suatu keputusan yang bersangkutan dengan kebijakan pemberian dividen kepada pemegang saham atau laba tersebut ditahan. Kebijakan dividen merupakan penentuan besarnya porsi keuntungan yang akan diberikan kepada pemegang saham.



Sumber : ICMD 2011-2014

### **Gambar 1.5 Dividen Payout Ratio (DPR)**

#### **Perusahaan *Property and Realstate* Periode 2011- 2014**

Gambar 1.5 menunjukkan hasil kebijakan dividen yang diambil perusahaan yang diukur dengan *Dividen Payout Ratio* (DPR) untuk periode 2011-

2014. Pemberian dividen dari tahun 2011 ke tahun 2012 mengalami penurunan, namun dari tahun 2012- 2014 mengalami kenaikan. Fenomena tersebut menunjukkan apabila dividen yang dibagikan besar maka hal tersebut juga akan meningkatkan harga saham yang juga berakibat pada peningkatan dari nilai perusahaan.

Penelitian ini dilakukan karena hasil penelitian terdahulu tentang nilai perusahaan masih menunjukkan terdapat perbedaan hasil penelitian atau ketidakkonsistenan antara penelitian satu dengan yang lainnya. Adanya kesenjangan penelitian tersebut dinamakan dengan *research gap*. Seperti Hasil penelitian Yandri Arviansyah (2013), menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Ayu Sri dan Ary (2013) menyatakan sebaliknya. Lalu penelitian yang dilakukan Agustina Lastri (2014) menemukan bukti bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ayu Sri dan Ary (2013) menyatakan bahwa size tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya hasil penelitian yang dilakukan Johan Ruth Prapaska (2012) menunjukkan bahwa variabel tingkat profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Noviyanto (2008) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Dan hasil penelitian yang dilakukan Yangs Analisa (2011) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. sedangkan penelitian Umi, Gatot dan Ria (2012) menunjukkan bahwa



kebijakan dividen mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Perusahaan sektor *Property and Realestate* dipilih sebagai objek penelitian karena perusahaan sektor *Property and Realestate* merupakan sektor industri yang memiliki perkembangan yang pesat tetapi sulit diprediksi. Dikatakan sulit di prediksi karena naik turunnya sektor industri ini bisa terjadi tiba-tiba seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, sektor *Property and Realestate* akan mengalami peningkatan yang cepat, tetapi saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, sektor *Property and Realestate* mendapat dampak yg cepat dengan penurunan yang drastis. Sumber pendanaan yang digunakan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan pendanaan perusahaan lebih besar bersumber dari pihak eksternal seperti bank. Hal tersebut membuat sektor *Property and realestate* memiliki resiko cukup tinggi. Sehingga memiliki kecenderungan tingkat DER yang cukup tinggi. Namun dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan. Akibat timbulnya *research gap* dan hasil pra-survey yang fluktuatif tersebut membuat peneliti tertarik untuk meneliti variabel-variabel tersebut kembali.

Berdasarkan latar belakang yang telah diungkapkan diatas yang berkaitan dengan pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul "**Pengaruh Struktur Modal, Ukuran perusahaan, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor**

***Property and Realestate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Tahun 2011-2014"***.

**1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas dapat di identifikasikan masalah yang terjadi adalah,sebagai berikut:

1. Tingkat nilai perusahaann yang diukur dengan *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan sektor *property and realestate* yang terdaftar di BEI tahun periode 2011-2014 bergerak fluktuatif.
2. Tingkat struktur modal yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan sektor *property and realestate* yang terdaftar di BEI tahun periode 2011-2014 bergerak fluktuatif.
3. Tingkat Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan sektor *property and realestate* yang terdaftar di BEI tahun periode 2011-2014 bergerak fluktuatif.
4. Tingkat Kebijakan dividen yang diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) pada perusahaan sektor *property and realestate* yang terdaftar di BEI tahun periode 2011-2014 bergerak fluktuatif.
5. Kebutuhan akan *property and realestate* terus meningkat, sedangkan supply akan tanah bersifat tetap. Hal ini membuat harga bangunan menjadi semakin mahal

6. Investasi pada perusahaan *property and realestate* menjadi pilihan banyak pihak sebagai usaha dalam mengembangkan kekayaan, karena investasi dianggap dapat memberikan return yang besar, namun jika terjadi kerugianpun dapat mengalami kerugian yang besar juga.

### **1.3. Pembatasan Masalah**

Agar tidak terlalu luas cakupan yang akan dibahas dan juga keterbatasan waktu serta kemampuan penulis, maka dalam penelitian ini penulis hanya akan meneliti sebagai berikut :

1. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terbatas hanya beberapa faktor seperti, DER, Ln Total Assets, ROE dan DPR sebagai variabel independen dan PBV sebagai variabel dependen.
2. Penelitian ini dilakukan untuk menguji perusahaan sektor *Property and Realestate* yang *go public* dan terdaftar di BEI.
3. Perusahaan sektor *Property and Realestate* yang diteliti pada periode 2011-2014.

#### 1.4. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas yang ada pada latar belakang penelitian, maka dalam penelitian dirumuskan permasalahan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara bersama-sama?
2. Apakah struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial?
4. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial?
5. Apakah kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial?

### **1.5. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang ingin penulis capai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara bersama-sama.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial.
3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial.
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial.
5. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2011-2014 secara parsial.

## 1.6. Manfaat Penelitian

### 1. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada perkembangan teori yang berkaitan dengan akuntansi dan kajian mengenai nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Realestate* yang terdaftar di BEI.

### 2. Bagi Manajemen

Sebagai bahan masukan bagi perusahaan sehingga dapat dipakai untuk bahan pertimbangan bagi penentuan kebijakan dan pengambilan keputusan perusahaan dimasa yang akan datang.

### 3. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber pengetahuan bagi para pengguna laporan keuangan seperti investor dan calon investor serta pelaku pasar keuangan lainnya yang ingin berinvestasi untuk dapat menanggapi nilai perusahaan yang diumumkan oleh suatu perusahaan.

### 4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan sumber informasi yang dapat dipergunakan untuk pengetahuan mendukung penelitian-penelitian selanjutnya mengenai nilai perusahaan.

