

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan era globalisasi mendorong menimbulkan banyak persaingan baik di dunia bisnis maupun usaha yang menjadi sangat sengit. Untuk itu perusahaan harus terus berupaya untuk dapat meningkatkan kinerja perusahaannya agar dapat bersaing dengan perusahaan lainnya demi mencapai tujuan perusahaan. Nilai penting bagi perusahaan sebab tujuan utama perusahaan adalah salah satu tujuannya menghasilkan laba yang tinggi (Putri et al., 2020). Serta meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri. Tingginya nilai perusahaan menjadi impian setiap pemilik perusahaan, karena jika nilai perusahaan itu tinggi maka bisa menunjukkan betapa makmurnya para pemilik saham atau pemegang saham. Karena salah satu tujuan perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaannya (Melliana, 2015).

Nilai perusahaan menjadi sangat penting bagi para investor karena nilai perusahaan dapat mencerminkan kinerja keuangan suatu perusahaan sehingga dapat membuat investor tertarik untuk berinvestasi. Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham, maka makin tinggi kemakmuran pemegang saham (Susanti, 2016). Harga saham dapat mencerminkan semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Jika harga saham suatu perusahaan rendah, maka semakin buruk pula nilai perusahaan tersebut. Tingginya nilai perusahaan juga memberikan peningkatan pada kemakmuran pemilik atau para pemegang saham (Agustina dan Maski, 2014). Nilai perusahaan umumnya pemodal menyerahkan pengelolaannya kepada para profesional sehingga kemakmuran para pemegang saham pun juga meningkat (Mustanda, 2017).

Saham-saham sektor properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) memang menjadi salah satu pilihan investor untuk membenamkan dana investasinya di pasar modal karena dinilai punya prospek besar untuk bertumbuh di tengah tingkat backlog (kekurangan) perumahan di Indonesia. Namun data BEI mencatat, dari sekian banyak emiten properti (sekitar 60-an emiten di subsektor properti dan real estate), ada delapan saham emiten properti yang justru mencatatkan kinerja yang terus menurun selama 5 tahun terakhir. Bahkan, ada harga saham yang turun sampai 60% dalam kurun waktu tersebut. Ini berbanding terbalik dengan slogan investasi di pasar modal yang memberikan keuntungan jangka panjang. Berikut pergerakan harga saham properti yang kinerjanya turun dalam 6 tahun terakhir.



Sumber : Data diolah, 2020

**Gambar 1.1 Pergerakan Harga saham Sektor Property and Real Estate
2015-2020**

Berdasarkan gambar 1.1 dapat dijelaskan bahwa pergerakan harga saham di sektor properties & real estate selama kurun waktu 6 (enam) tahun terakhir mengalami fluktuasi. Dari gambar tersebut dapat dilihat sepanjang tahun 2015 harga saham mengalami kenaikan yang signifikan, meskipun pada akhir tahun 2015 harga saham sektor property mengalami penurunan. Kemudian sepanjang tahun 2016

hingga 2020, indeks saham sektor property and real estate terus mengalami ketidakstabilan harga, hingga terjadi penurunan harga pada tahun 2018. Dari bulan oktober 2018 sampai akhir 2019, harga saham cenderung mengalami kenaikan. Puncaknya pada awal tahun 2020 harga saham sektor property and real estate mengalami penurunan terendah.

Kinerja emiten properti sepanjang tahun 2015 mengalami perlambatan lantaran dihadapkan dengan tantangan berat. Lesunya kondisi ekonomi dan gejolak nilai tukar membuat pendapatan maupun laba bersih emiten sektor ini tergerus. Tahun lalu, rata-rata pendapatan yang berhasil dicatatkan 12 emiten properti hanya tumbuh 3,3%. Sedangkan laba bersih rata-rata emiten tersebut merosot 37% dibanding dengan tahun sebelumnya. Dari kedua belas emiten tersebut, hanya dua yang mampu mencetak kinerja positif yakni PT PP Properti Tbk (PPRO) dan PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) (Kontan.co.id, 2016).

Namun pada tahun 2018 IHSG sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan mengalami penguatan terbesar dibandingkan dengan 8 sektor lainnya pada Desember 2018. Hal ini disebabkan karena adanya penguatan rupiah terhadap dolar yang diiringi dengan pembelian saham properti yang intens seperti pada PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON) naik 2,56%, PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) naik 2,41%, PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) naik 1,91%, dan PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) naik 0,58%. (CNBCIndonesia,2018).

Puncaknya pada tahun 2019 akhir hingga tahun 2020 penurunan kinerja pasar property salah satu yang menjadi hambatan terhadap pertumbuhan properti adalah daya beli masyarakat. Menurutnya, turunnya transaksi pembelian rumah bukan karena masyarakat tidak mau membeli, tetapi karena tidak mampu sehingga tidak menjadikannya prioritas. Saham-saham emiten properti turun ke zona merah pada lanjutan sesi I perdagangan. Sebagian dari saham-saham tersebut tampaknya terkena aksi ambil untung (profit taking) investor setelah menguat pada perdagangan sebelumnya. Melandainya kasus Covid-19 yang turut meningkatkan kepercayaan konsumen membeli produk properti, ditambah sejumlah insentif dari

pemerintah seperti kelonggaran LTV 0% bagi uang muka pembelian rumah menjadi katalis positif bagi emiten di sektor ini. Sejumlah perusahaan pengembang properti tanah air mulai membukukan kinerja positif di kuartal ketiga 2021 (CNBCIndonesia,2021).

Selain itu alasan turunnya harga saham di sektor properti juga disebabkan karena daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai penyebab utama lambatnya investasi di sektor properti. Hal ini dikarenakan, banyak masyarakat fokus belanja untuk memenuhi kebutuhan pokok terlebih dahulu. Sementara itu, kondisi ini semakin diperburuk dengan harga properti yang mahal. Sehingga, masyarakat sulit mengejar harga properti yang menjulang tiap tahunnya.

Nilai perusahaan dijadikan fokus utama dalam pengambilan keputusan oleh investor untuk berinvestasi pada suatu perusahaan. Untuk menarik minat investor, perusahaan mengharapkan manajer keuangan sehingga kemakmuran pemegang saham dapat dicapai. Nilai perusahaan tidak hanya cerminan bagaimana nilai intrinsik pada saat ini tetapi juga mencerminkan suatu prospek dan harapan akan kemampuan perusahaan tersebut dalam meningkatkan nilai kekayaan dimasa depan (Karin,dkk 2020)

Salah satu faktor yang juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total asset maupun modal sendiri (Sartono,2010). Profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan, hal ini dikarenakan perusahaan dengan profitabilitas yang tinggi maka kinerja perusahaan tersebut akan semakin baik. Profitabilitas yang meningkat menunjukkan kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Sehingga efektivitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, investor juga memperhatikan kinerja manajemen yang mampu mengelola sumber dana pembiayaan secara efektif untuk menciptakan laba bersih. Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Izza, 2020)

menjelaskan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian (Apriliani, 2020) hasil penelitian ini menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Pertumbuhan pada asset perusahaan yang tinggi akan melambangkan perkembangan perusahaan yang baik secara *internal* maupun *eksternal* (Dewi dan Sudiarta, 2017). Hal ini menyebabkan banyaknya investasi yang didapatkan perusahaan. Permintaan terhadap saham perusahaan meningkat dan hal tersebut akan menyebabkan nilai perusahaan juga meningkat. (Susanto 2016). Semakin baik pertumbuhan perusahaan maka memberi respon positif bagi investor untuk melakukan investasi. Sehingga harga saham perusahaan tersebut meningkat. Harga saham inilah yang akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi nilai perusahaan. Hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Sri Hermuningsih (2017) hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang berbeda dilakukan oleh Fika (2016) menjelaskan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Hal lain yang diperhatikan investor ketika akan berinvestasi adalah kebijakan dividen. Nilai perusahaan juga dapat tercermin dari kemampuan perusahaan membayarkan dividen kepada para pemegang sahamnya. Dividen adalah jumlah dari laba yang dibagikan perusahaan kepada para pemegang sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan saham. Tetapi tidak semua laba akan dibagikan perusahaan sebagai dividen, karena perusahaan juga perlu mempertimbangkan labanya untuk diinvestasikan kembali yang disebut sebagai laba ditahan (Puspitaningtyas, 2017) Pada dasarnya kebijakan dividen merupakan aktivitas untuk menentukan besarnya porsi keuntungan perusahaan yang akan dibagikan kepada pemegang saham. Kebijakan ini terkait dengan apakah arus kas perusahaan akan dibayarkan kepada pemegang saham atau diinvestasikan kembali oleh perusahaan. Besarnya dividen yang akan dibagikan tergantung dari kebijakan

masing-masing perusahaan. Besarnya proporsi net income after tax yang dibagikan sebagai dividen dapat ditunjukkan dari besarnya nilai rasio pembayaran dividen atau dividend payout ratio (DPR). Ketika jumlah dividen yang dibagikan cukup besar maka hal tersebut akan menyebabkan naiknya harga saham sekaligus nilai dari perusahaan tersebut (Winda dan Syara, 2015). Kebijakan dividen pada penelitian ini merupakan variable moderasi, yang dapat memperkuat maupun memperlemah hubungan profitabilitas dan pertumbuhan perusahaan dengan nilai perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan Ardina dan Isnalita (2018) menyatakan bahwa kebijakan dividen mampu memoderasi hubungan profitabilitas dengan nilai perusahaan, dan kebijakan dividen tidak mampu memoderasi hubungan pertumbuhan perusahaan dengan nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul: **“FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEBIJAKAN DIVIDEN SEBAGAI VARIABEL MODERASI”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai Perusahaan?
3. Apakah Kebijakan Dividen mampu memoderasi pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan?
4. Apakah Kebijakan Dividen mampu memoderasi pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap nilai perusahaan?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

1.3.1 Ruang Lingkup Subjek

Ruang Lingkup Subjek dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan, Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan dan Kebijakan Dividen.

1.3.2 Ruang Lingkup Objek

Ruang Lingkup objek dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *Property and Real Estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.3.3 Ruang Lingkup Tempat

Ruang lingkup tempat dalam penelitian ini yaitu Bursa Efek Indonesia melalui data sekunder yang berkaitan dengan perusahaan.

1.3.4 Ruang Lingkup Waktu

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan November 2021 sampai dengan selesai, dan periode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah periode 2015-2019.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Profitabilitas terhadap nilai Perusahaan.
2. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap nilai Perusahaan.
3. Untuk mengetahui seberapa besar Kebijakan Dividen mampu memoderasi pengaruh Profitabilitas terhadap nilai Perusahaan.
4. Untuk mengetahui seberapa besar Kebijakan Dividen mampu memoderasi pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap nilai Perusahaan.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan dan kemajuan di bidang manajemen, khususnya manajemen keuangan.

1.5.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi hal yang bermanfaat baik bagi penulis, bagi perusahaan, maupun bagi pembaca pada umumnya. Adapun manfaat-manfaat yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman tentang metode penelitian yang menyangkut masalah Manajemen Keuangan pada umumnya, serta pengaruh mekanisme Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan Kebijakan Dividen sebagai pemoderasi berdasarkan teori-teori yang diperoleh selama masa perkuliahan dan mengaplikasikannya.

b. Bagi Perusahaan

Memberikan informasi tambahan yang berhubungan dengan harga saham dan pengambilan keputusan berdasarkan informasi yang diperoleh untuk merencanakan suatu strategi baru dan dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.

c. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini dapat memberikan manfaat berupa pengetahuan tambahan dan dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian di masa mendatang.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini tercantum latar belakang masalah, perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini memuat teori-teori yang mendukung penelitian yang akan dilakukan oleh penulis/peneliti. Apabila penelitian memerlukan analisis statistik maka pada bab ini dicantumkan juga teori statistika dan hipotesis (jika diperlukan).

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, populasi dan sampel penelitian, variabel penelitian, definisi operasional variabel, uji persyaratan analisis data, metode analisis data, dan pengujian hipotesis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV menjelaskan tentang hasil dan pembahasan mengenai Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi pada Sektor *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015-2019.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

BAB V berisi simpulan dan saran yang diharapkan ada manfaatnya bagi pihak yang bersangkutan dan bagi pembaca pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN**