

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Dunia bisnis saat ini khususnya di Indonesia, seorang manajer memegang kunci keberhasilan suatu perusahaan dalam mencapai tujuan. seorang manajer dituntut untuk dapat memainkan peranan penting dalam kegiatan operasi, pemasaran, pemeliharaan sumber daya manusia, perencanaan keuangan dan pembentukan strategi perusahaan secara keseluruhan.

Pendirian sebuah perusahaan memiliki tujuan yang jelas yaitu memaksimalkan kesejahteraan pemilik perusahaan dengan cara meningkatkan nilai perusahaan dengan memperoleh laba yang maksimal, serta diharapkan perusahaan tersebut dapat mengembangkan strategi bisnisnya dengan tepat dan bersaing dalam jangka waktu yang panjang serta dapat mempertahankan kelangsungan usahanya.

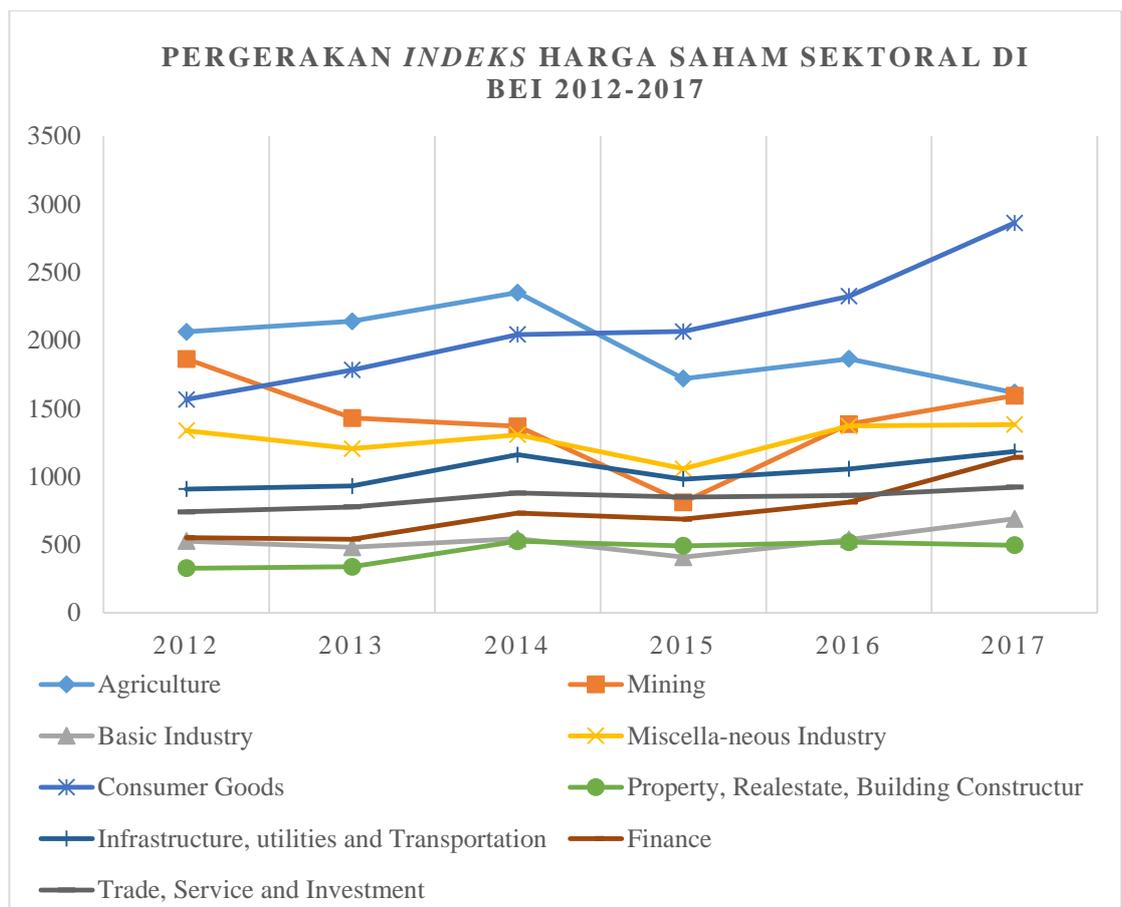
Menurut Undang-undang No.8 Tahun 1995 bahwa pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan yang diterbitkannya, dan lembaga serta profesi yang berkaitan dengan efek. Saat ini pasar modal di Indonesia telah mengalami perkembangan yang sangat baik, hal ini dibuktikan dengan selalu bertambahnya perusahaan yang listing di bursa efek Indonesia (BEI) dari tahun ke tahun sehingga semakin banyak jenis saham yang diperjual belikan di bursa efek Indonesia (UU No.8 Tahun 1995). Pasar modal diharapkan mampu meningkatkan aktivitas perekonomian, karena pasar modal merupakan alternatif jangka panjang bagi

perusahaan, sehingga perusahaan dapat beroperasi dengan skala yang lebih besar dan pada gilirannya akan meningkatkan pendapatan perusahaan dan kesejahteraan bagi masyarakat luas. Fungsi utama pasar modal adalah sebagai sarana pembentukan modal dan akumulasi dana bagi pembiayaan suatu perusahaan atau emitem.

Perkembangan diakhir tahun 2017, tercatat lebih dari 625 perusahaan yang terdaftar sahamnya (*listing*) di Bursa Efek Indonesia (BEI). Banyaknya jumlah perusahaan, jelas membuat investor dihadapkan pada banyak pilihan sulit dalam mengambil keputusan berinvestasi. Dengan kondisi seperti ini, maka setiap investor harus berhati-hati dalam menentukan keputusan investasinya. Hal ini dikarenakan apabila keputusan investasi tersebut kurang tepat, kemungkinan yang terjadi pada investor tidak akan memperoleh return dan bahkan modal awal yang di investasikan akan hilang.

Perusahaan memiliki tujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan pemilik melalui kebijakan keuangan penting lainnya yaitu, keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan keputusan dividen yang terdapat pada harga saham di pasar modal, dengan begitu dapat memaksimalkan nilai perusahaan tersebut. Usaha yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut yaitu banyak pemilik perusahaan yang melakukan keputusan mengenai pengelolaan perusahaan agar diserahkan kepada manajer yaitu para profesional yang bertanggungjawab mengelola perusahaan. Para manajer yang diangkat oleh pemilik perusahaan diharapkan akan bertindak atas nama pemilik tersebut, yakni memaksimalkan nilai perusahaan sehingga kemakmuran pemilik akan dapat tercapai khususnya pada perusahaan *property* dan *real estate*.

Salah satu cara menilai pergerakan harga saham sektoral adalah melalui indeks harga saham. Indeks Saham atau Indeks Harga Saham adalah ukuran statistik perubahan gerak harga dari kumpulan saham yang dipilih berdasarkan kriteria tertentu dan digunakan sebagai sarana tujuan investasi atau dapat disimpulkan sebagai angka atau nilai (*value*) indikator dalam melihat harga rata-rata dari beberapa saham perusahaan go public. Dengan membandingkan harga saham setiap periode tertentu Berikut adalah tabel dari pergerakan indeks harga saham yang terdiri dari 9 sektoral yang ada di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2012 hingga tahun 2017.



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

**Gambar 1.1**  
**Pergerakan Indeks Harga Saham Sektoral di BEI Tahun 2012-2017**

Gambar 1.1 sektor property dan real estate menjadi salah satu sektor dengan indeks harga saham terendah dari 8 sektoral lainnya, dari data sektor *property* dan *real estate* yang fluktuatif dan mengalami penurunan yang tidak begitu signifikan pada tahun periode 2012- 2017.

Bursa Efek Indonesia membagi menjadi 9 sektor berdasarkan jenis usahanya. Salah satunya adalah sektor *property* dan *real estate*. Sektor *property* dan *real estate* merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal sedang dibangunnya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *property* dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Selain itu pemilihan tahun periode 2012-2017 didasarkan pada tahun 2010-2013 *produkt domestik bruto* (PDB) pada posisi yang baik pada pertumbuhan yang konsisten di 6,7% serta nilai tukar rupiah terhadap dolar cukup menguat, hingga berdampak pada indeks harga penjualan property real estate yang meningkat hingga Rp. 4 juta per  $m^2$ , hingga dijuluki *best of the best fase* properti di indonesia pada periode tersebut.

Paska hajat demokrasi pada rentan tahun 2013-2015 mengalami penurunan hingga 20% - 30% dari tahun tahun sebelumnya karena adanya aturan aturan baru dari pemerintahan dalam kebijakan rasio *loan to value* (LTV) untuk kredit properti,

serta rasio *financing to value* (FTV) untuk pembiayaan properti yang anjlok pada tahun tersebut. Selain itu juga tahun 2014 prospek ekonomi global diduga mengalami pertumbuhan walaupun cenderung berjalan lambat. Lambatnya pemulihan ekonomi global diprediksi berdampak negatif bagi indikator makroekonomi domestik yang masih menunjukkan nilai yang sangat rendah. (<https://finance.detik.com>)

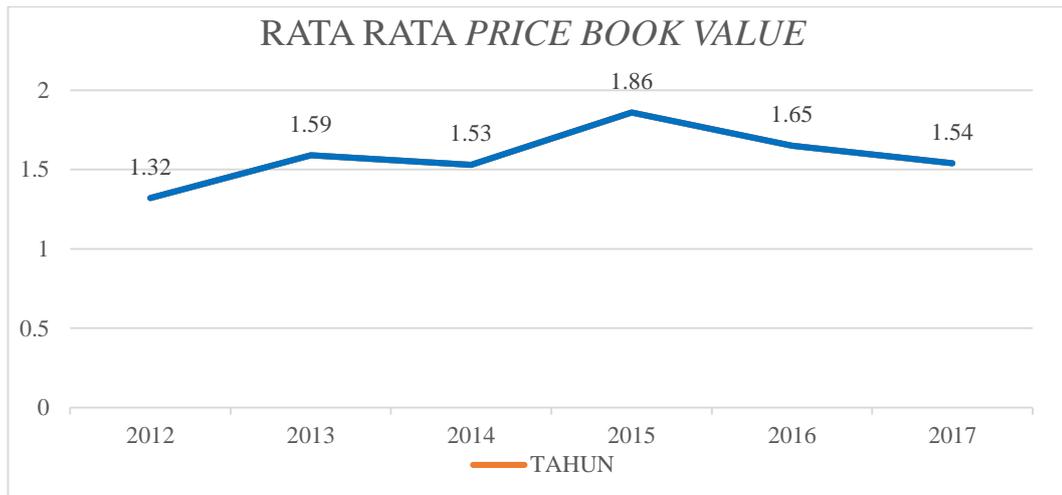
Didirikannya sebuah perusahaan memiliki tujuan yang jelas. Adanya beberapa hal yang mengemukakan tentang tujuan pendirian suatu perusahaan. Tujuan perusahaan yang pertama adalah mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya. Tujuan perusahaan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. (Harjito dan martono, 2012:61)

Nilai perusahaan merupakan cerminan terhadap harga yang harus dibayar oleh investor untuk suatu perusahaan, harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan. Maksimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai bila perusahaan memperhatikan para pemangku kepentingan (*stakeholder*). Keseimbangan pencapaian tujuan stakeholder perusahaan, dapat menjadikan perusahaan berpeluang mendapatkan keuntungan optimal sehingga kinerja perusahaan akan dinilai baik oleh investor (Ika Fanindya, 2013:1-10).

Perusahaan yang sudah *go public* akan mendapatkan manfaat mendapatkan tambahan modal dari masyarakat, meningkatkan citra perusahaan di masyarakat dan meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan didirikan dengan tujuan untuk mempertahankan dan memperpanjang kehidupan perusahaan.

Ada beberapa rasio untuk mengukur nilai perusahaan selain melihat dari harga saham perusahaan tersebut di pasar, salah satunya yaitu dengan *price book value*. Alasan digunakannya *price book value* (PBV) karena seperti yang dikemukakan oleh (Weston dan Brigham, 2000) dalam (Lexi, 2017:56) bahwa keberadaan PBV lebih sering digunakan oleh para investor dalam menilai sebuah perusahaan dan sangat penting bagi investor untuk menentukan strategi investasi di pasar modal karena melalui *price book value* (PBV), investor dapat memprediksi saham-saham yang *overvalued* atau *undervalued*. Yang menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya memiliki rasio *price book value* (PBV) diatas satu, yang mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. *Price book value* (PBV) yang tinggi mencerminkan tingkat kemakmuran para pemegang saham, dimana kemakmuran bagi pemegang saham merupakan salah satu tujuan dari perusahaan. Berikut ini pemilihan perusahaan Sektor *property* dan *real estate*, Jasa dan Investasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dimulai dari melihat tingkat *Price book value* PBV per sektor tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 ..

Adapun rata-rata Nilai perusahaan pada sampel perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2012-2017 yang bisa dilihat pada gambar 1.2.



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

**Gambar 1.2**  
**Rata- rata Price Book Value**  
**Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek**  
**Indonesia Periode 2012-2017**

Gambar 1.2 menunjukkan pergerakan rata-rata *Price Book Value* (PBV) pada Sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2017 mengalami fluktuatif Cenderung meningkat. Rata-rata *Price book value* PBV pada tahun 2013 naik 0,27 kali dibandingkan dengan tahun 2012. Pada tahun 2014 mengalami penurunan sebesar 0,06 kali dibandingkan dengan tahun 2013. Pada tahun 2015 naik sebesar 0,33 kali dibandingkan dengan tahun 2014. Pada tahun 2016 mengalami penurunan sebesar 0,21 kali dibandingkan dengan tahun 2017. Pada tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 0.11 kali dibandingkan dengan tahun 2016.

Ada beberapa Faktor-faktor Nilai perusahaan yang mencerminkan nilai saat ini dari pendapatan yang diinginkan dimasa mendatang dan indikator bagi pasar dalam menilai perusahaan secara keseluruhan. berbagai Faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas.

Melaksanakan fungsi manajemen keuangan merupakan hal yang dapat dilakukan untuk mencapai tujuan perusahaan. Penilaian kinerja suatu perusahaan dapat dilakukan dengan cara membandingkan prestasi satu periode dibandingkan dengan periode sebelumnya sehingga dapat diketahui adanya kecenderungan selama periode tertentu.

**Tabel 1.1**  
**Faktor faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan berdasarkan penelitian sebelumnya**

No.	Nama Peneliti	Tahun	Ukuran Perusahaan	likuiditas	Kebijakan Dividen	Kebijakan hutang	Pertumbuhan Aset	leverage	Stuktur Modal	Profitabilitas	Kepemilikan manajerial	Keputusan Investasi
1.	Mei Yuniati, Kharis Raharjo, Abrar Oemar	2016	-	-	✓	✓	-	-	-	✓	-	-
2.	Felly Sintinia	2016	-	-	✓	×	-	-	-	✓	-	✓
3	Bhukti fitri Prsetyo	2013	✓	-	-	-	-	×	-	✓	-	-
4	Fitri Dwi Rahayu	2014	×	-	✓	-	-	×	-	×	-	-
5	Muhyarsyah	2017	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-
6	Ifin Aria Efendi	2016	-	✓	-	-	-	-	×	✓	-	-
7	Winda Septiani	2018	✓	-	✓	×	-	-	-	✓	-	-
8	Putri yuliana tauke	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-
9	Ni Kadek Rai Prasetuti dan I Gede Merta Sudiarta	2016	×	-	-	✓	-	-	-	-	-	✓

Sumber: data diolah oleh peneliti

Keterangan: Tanda ✓ = Berpengaruh Signifikan

Tanada × = Tidak Berpengaruh Signifikan

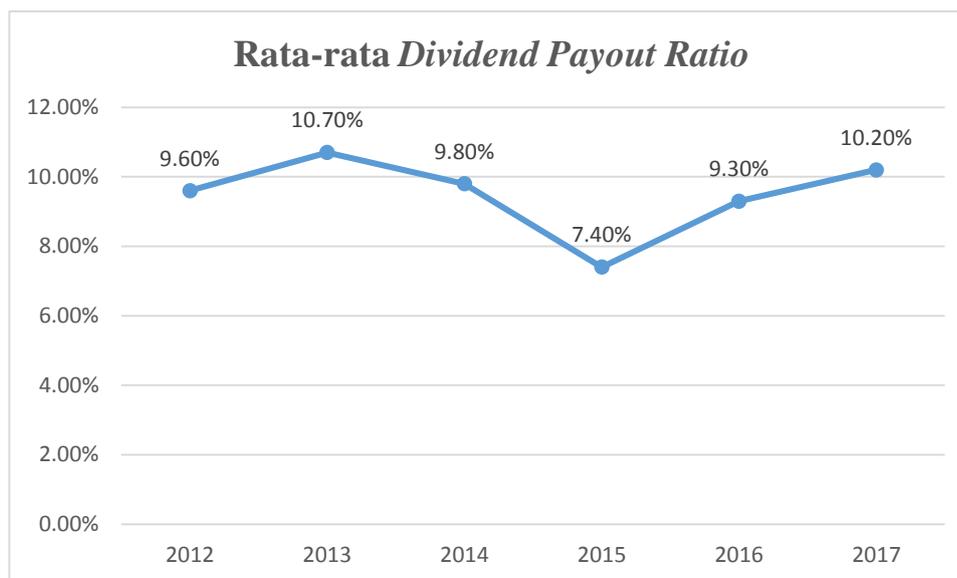
Tanda - = Tidak diteliti

Faktor–faktor nilai perusahaan yang memiliki pengaruh paling banyak dari hasil penelitian terdahulu menyimpulkan bahwa variabel kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan, berdasarkan pengambilan sampel selama lima tahun periode, hasil yang diperoleh dari laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2012-2017 cenderung mengalami fluktuatif cenderung menurun, terdapat pengaruh dan hubungan yang kuat antara rasio keuangan dan nilai perusahaan Rasio keuangan dapat dilihat dari laporan keuangan. Selain itu yang mendasari faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan berdasarkan penelitian terdahulu karena sebagai acuan dan referensi dari penelitian terdahulu, dimana faktor yang paling banyak mempengaruhi secara signifikan adalah faktor kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas berdasarkan banyaknya yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen. Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang memutuskan apakah perusahaan akan mendistribusikan laba yang diperoleh kepada pemegang saham dalam bentuk dividen tunai atau menahan laba tersebut untuk diinvestasikan kembali sebagai *retained earnings* (Gitman dan Zutter, 2015:8).

Kebijakan dividen diukur dengan *Devidend payout ratio* (DPR) adalah rasio pertimbangan dari dividen yang telah dibayarkan terhadap laba per saham.

Pembayaran dividen mencerminkan kondisi keuangan perusahaan dan memiliki dampak terhadap persepsi pasar. Pemberian *dividend payout ratio* (DPR) yang menandai akan menjadi salah satu pertimbangan investor dalam membeli dan menahan saham yang dimilikinya (Tjiptono dan Hendy, 2012:159).



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

**Gambar 1.3**  
**Rata-rata *Dividend Payout Ratio***  
**Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek**  
**Indonesia Periode 2012-2017**

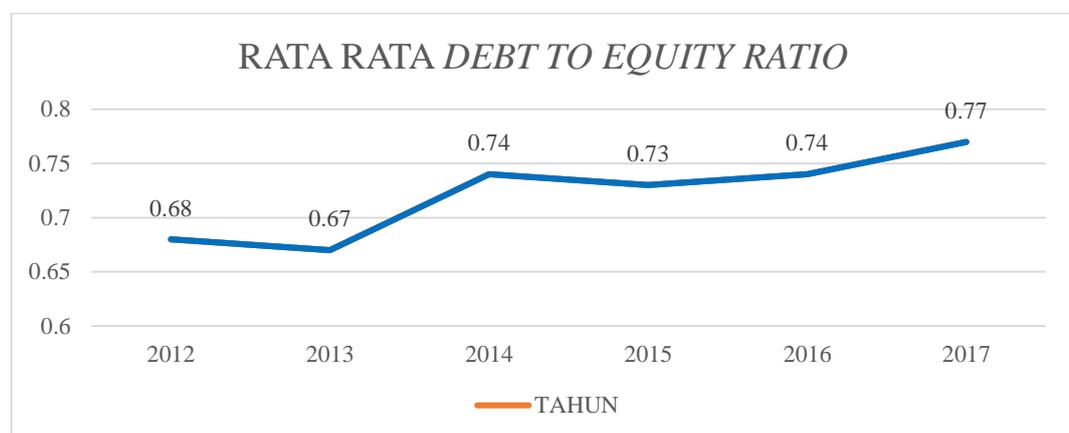
Gambar 1.3 Menunjukkan pergerakan Rata-rata *Dividend Payout Ratio* (DPR) pada sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2017 mengalami Fluktuatif cenderung menurun. Rata-rata DPR pada tahun 2013 turun sebesar 2,3% dibandingkan dengan tahun 2012. Pada tahun 2014 turun sebesar 0,6% dibandingkan tahun 2012. Pada tahun 2015 turun sebesar 3.2% dibandingkan tahun 2014. Pada 2016 naik sebesar 1,3% dibandingkan tahun 2015. Pada tahun 2017 naik sebesar 0.9% dibandingkan tahun 2016.

Salah satu fenomena diatas yang memaparkan kondisi salah satu perusahaan sektoral *property* yang sedang mengalami penurunan nilai perusahaan dengan faktor kebijakan dividen. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi gap antara teori dengan fenomena pada tahun 2013-2017 yang diindikasikan bahwa perusahaan tidak membagikan dividennya secara konsisten kepada para pemegang saham. Hal ini tidak sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh (Dien, 2016) bahwa terdapat pengaruh positif antara Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan, artinya jika Kebijakan Dividen naik maka Nilai Perusahaan juga akan naik begitu pula sebaliknya.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan hutang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan pendanaan perusahaan yang bersumber dari eksternal. Kebijakan hutang menggambarkan hutang jangka panjang yang dimiliki oleh perusahaan untuk membiayai operasional perusahaan.

Kebijakan hutang sering diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini digunakan untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang (Kasmir, 2015:99). Dengan menghimpun dana melalui utang maka pemegang saham dapat mengendalikan perusahaan dengan jumlah investasi ekuitas yang terbatas.

Pengendalian penggunaan hutang juga dapat dilakukan dengan meningkatkan kepemilikan institusional. Monitoring yang efektif dari pihak institusional terhadap kinerja manajemen dapat menyebabkan penggunaan hutang menurun karena manajemen akan berhati-hati dalam memperoleh pinjaman. Hutang yang tinggi dapat menyebabkan perusahaan mengalami gagal bayar dan berakhir pada kebangkrutan. Berikut adalah data *Debt to Equity Ratio* pada perusahaan sektor Property dan Real Estate pada Tahun 2012 – 2017.



Sumber: [www.idx.com](http://www.idx.com) (data diolah kembali)

**Gambar 1.4**  
**Rata- rata *Debt to Equity Ratio***  
**Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek**  
**Indonesia Periode 2012-2017**

Gambar 1.4 menunjukkan pergerakan rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) pada Sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2012-2017 cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya. Rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) pada tahun 2013 turun 0,01 dibandingkan dengan tahun 2012. Pada tahun 2014 mengalami kenaikan sebesar 0,07 dibandingkan dengan tahun 2013. Pada tahun 2015 turun sebesar 0,01 dibandingkan dengan tahun 2014. Pada tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 0,01 kali dibandingkan dengan tahun 2015. Pada

tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 0.03 kali dibandingkan dengan tahun 2016.

Gambar 1.4 menunjukkan bahwa terdapat perbedaan *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan property dan real estate dari Tahun 2012 – 2017. Rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan *property* dan *real estate* mengalami peningkatan selama periode 2012-2016. Hal ini menandakan bahwa terjadinya peningkatan penggunaan aktiva perusahaan *property* dan *real estate* yang dibiayai oleh hutang. Semakin rendah nilai *Debt to Equity Ratio*, maka semakin rendah hutang yang dimiliki oleh perusahaan begitupun sebaliknya semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* maka semakin tinggi hutang yang dimiliki perusahaan. Artinya semakin besar kewajiban perusahaan yang harus dipenuhi kepada pihak lain dan begitupun sebaliknya semakin rendah *Debt to Equity Ratio* semakin rendah kewajiban yang ditanggung oleh perusahaan.

Hal ini menunjukkan bahwa terjadi gap antara teori dengan fenomena pada tahun 2011-2013. Hal ini tidak sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh (Andianto, 2014) bahwa terdapat pengaruh positif antara Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan, artinya jika Kebijakan Hutang turun maka Nilai Perusahaan akan naik begitu pula sebaliknya.

Kebijakan hutang dapat memengaruhi nilai perusahaan sehingga kebijakan hutang dipilih menjadi variabel bebas dalam penelitian ini. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Periode 2012-2017 dipilih sebagai periode pengamatan dalam penelitian ini agar dapat memberikan gambaran terkini keuangan dari sebuah perusahaan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk

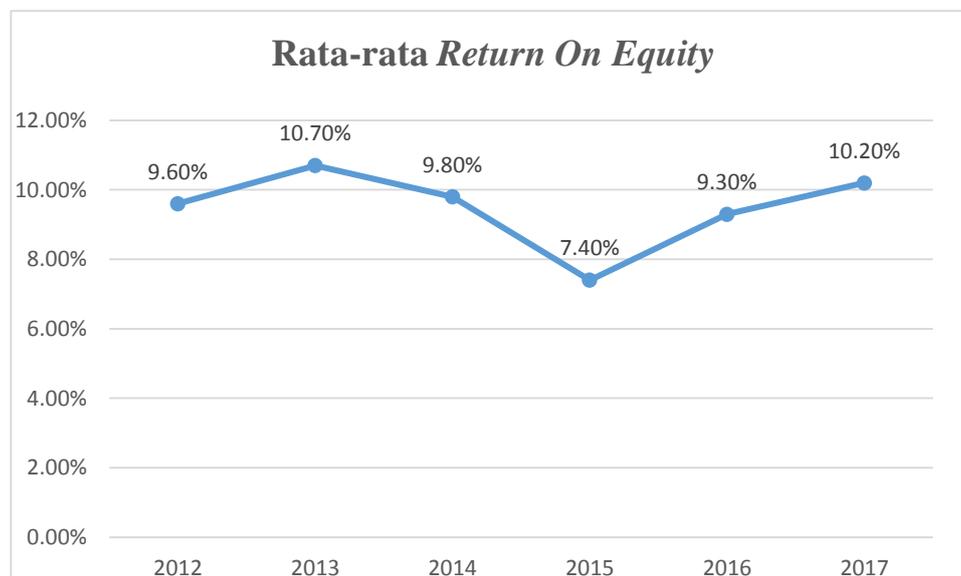
mendapatkan bukti empiris pengaruh langsung dan tidak langsung terhadap nilai perusahaan melalui kebijakan hutang.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. (Kasmir, 2014:196) menyatakan bahwa rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada di laporan keuangan, terutama laporan keuangan neraca dan laporan laba rugi. Tujuannya adalah agar terlihat bagaimana perkembangan perusahaan dalam kurun waktu tertentu, baik penurunan atau kenaikan profitabilitas yang dicapai perusahaan.

Dalam melakukan investasi sebaiknya investor mempertimbangkan profit dari perusahaan mana yang akan memberikan *return* tinggi karena semakin tinggi kemampuan memperoleh laba, maka semakin besar *return* yang diharapkan investor, sehingga menjadikan nilai perusahaan menjadi lebih baik. Rasio profitabilitas menunjukkan efektivitas perusahaan dalam menghasilkan tingkat keuntungan yang berasal dari operasi perusahaan atau laba netto sesudah pajak dengan modal sendiri. Sehingga profitabilitas mampu mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan mengenai prospek perusahaan dimasa yang akan datang karena dengan tingkat profitabilitas yang tinggi maka semakin tinggi juga minat investor terhadap harga saham perusahaan.

Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return on Equity* (ROE), karena mempunyai keterkaitan yang paling kuat untuk dihubungkan dengan

variabel nilai perusahaan. *Return on Equity* (ROE) menggambarkan besarnya *return* atas *equity* atau modal yang akan ditanamkan oleh investor digunakan untuk membandingkan laba bersih setelah pajak dengan ekuitas yang telah diinvestasikan pemegang saham di perusahaan. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin efisien penggunaan modal sendiri yang dilakukan pihak manajemen perusahaan. Naiknya rasio *Return on Equity* (ROE) dari tahun ke tahun pada perusahaan berarti terjadi adanya kenaikan laba bersih dari perusahaan yang bersangkutan. Naiknya laba bersih dapat dijadikan salah satu indikasi bahwa nilai perusahaan juga naik karena naiknya laba bersih sebuah perusahaan yang bersangkutan akan menyebabkan harga saham yang berarti juga kenaikan dalam nilai perusahaan. Berikut ini adalah rata-rata Profitabilitas yang diukur menggunakan *Return On Equity* (ROE) pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.



Sumber: [www.idx.com](http://www.idx.com) (data diolah kembali)

**Gambar 1.5**  
**Rata- rata *Return On Equity***  
**Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek**  
**Indonesia Periode 2012-2017**

Gambar 1.5 Menunjukkan pergerakan Rata-rata *Return On Equity* (ROE) pada Sub Sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI 2012-2017 cenderung mengalami Fluktuatif cenderung mengalami kenaikan setiap tahunnya. Rata-rata DER pada tahun 2013 mengalami kenaikan 1,1 dibandingkan dengan tahun 2012. Pada tahun 2014 mengalami penurunan sebesar 0,9 dibandingkan dengan tahun 2013. Pada tahun 2015 turun sebesar 2,4 dibandingkan dengan tahun 2014. Pada tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 1,9 kali dibandingkan dengan tahun 2017. Pada tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 0.9 Hal ini menunjukkan bahwa terjadi gap antara teori dengan fenomena pada tahun 2011-2012.

Hal ini tidak sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh (Titin, 2013) bahwa terdapat pengaruh positif antara Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan, artinya jika Profitabilitas naik maka Nilai Perusahaan juga akan naik begitu pula sebaliknya.

Profitabilitas merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Salah satu indikator penting yang dilihat oleh para investor dalam hal prospek perusahaan di masa yang akan datang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas dari sebuah perusahaan (Herawati, 2013:2). Menurut (Cahyono, 2015:184) mendefinisikan profitabilitas merupakan hasil akhir bersih dari berbagai kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan. Rasio profitabilitas memberikan gambaran tentang efektivitas manajemen perusahaan. Rasio profitabilitas adalah untuk mengukur kemampuan perusahaan para eksekutif

perusahaan dalam menciptakan tingkat keuntungan baik dalam bentuk laba perusahaan maupun modal sendiri (*shareholders equity*) (Raharjaputra 2011:205). Sebenarnya rasio ini lebih diminati oleh para pemegang saham dan manajemen perusahaan sebagai salah satu alat keputusan investasi.. Profitabilitas dalam penelitian ini, diukur dengan menggunakan *Return on Total Assets* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) yang mengukur kemampuan dari perusahaan itu sendiri dalam menghasilkan laba dari total aktiva yang digunakannya.

Nilai perusahaan juga dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam membagikan dividen (Prastuti dan Sudiarta, 2016). Hal tersebut dikarenakan ketika dividen yang dibagikan tinggi, maka harga saham yang merupakan cerminan dari nilai perusahaan cenderung akan meningkat, sehingga nilai perusahaan juga akan tinggi dan begitu juga sebaliknya (Mardiyanthi, 2012). Kebijakan dividen pada dasarnya adalah penentuan besarnya porsi keuntungan yang akan dibagikan kepada pemegang saham (Nofrita, 2013). Kebijakan dividen ini harus dikelola dengan baik karena akan berdampak pada harga saham dan kekayaan pemegang saham. Perusahaan harus menetapkan rasio pembayaran dividen yang tinggi dan menawarkan imbal hasil dividen yang tinggi untuk memaksimalkan harga saham yang mencerminkan nilai perusahaan (Murakefu dan Ouma, 2012). Besar kecilnya dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham dapat dilihat dari *dividen payout ratio* (DPR).

Terdapat penelitian terdahulu yang telah dilakukan yang menguji tentang nilai perusahaan yang dihubungkan dengan berbagai variabel independen. (Mei Yuniati,

Kharisma Raharjo, dan Abrar Oemar, 2016:Vol.2 No.2), meneliti analiaais pengaruh kebijakn dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Nilai perusahaan menggunakan proksi PBV. Hasil dari penelitian ini menunjukkan kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, artinya bahwa laba pada dividen dan laba ditahan terhadap nilai pasar saham yang berlaku sangat penting. Kebijakan Hutang berpengaruh positif pada nilai perusahaan, (Haris Raviv, 2011:109) menyimpulkan berdasarkan bukti empirisnya yang menunjukkan konsistensi teori bahwa hutang dapat menurunkan koflik agensi dan meningkatkan nilai perusahaan. Profitabilitas berpengaruh positif pada nilai Perusahaan. Profit yang tinggi akan memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham. (Titin Herawati, 2011:2) melakukan penelitian mengenai pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang dan Profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Model regresi yang digunakan adalah regresi linier berganda dan hasil penelitian ini menunjukkan. Kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, Kebijakan hutang berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan ketidak konsistenan hasil penelitian terdahulu mengenai faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen,kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan sebagai variabel indevendennya perbedaan hasil penelitian serta melihat fenomena yang ada, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Dalam penelitian terdahulu jelas terlihat bahwa faktor kebijakan deviden, kebijakan hutang dan profitabilitas merupakan faktor yang dominan dalam

mengukur penilaian perusahaan baik atau tidaknya, namun di sisi lain terlihat hasil yang menunjukkan bahwa kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas mempengaruhi terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, KEBIJAKAN HUTANG DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012-2017)”**.

## **1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah**

Identifikasi masalah merupakan proses merumuskan permasalahan-permasalahan yang akan diteliti untuk memudahkan dalam proses penelitian selanjutnya dan memudahkan memahami hasil penelitian. Sedangkan rumusan masalah menggambarkan permasalahan yang tercakup dalam penelitian.

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan fenomena-fenomena yang dikemukakan di atas, penulis memberikan identifikasi masalah yang akan dijadikan bahan penelitian sebagai berikut :

1. Indeks Harga saham *Property* dan *Real Estate* paling rendah dibandingkan Sub Sektor lainnya yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada tahun 2012-2017.

2. Rata-rata Nilai Perusahaan *Property & Real Estate* mengalami fluktuatif di tahun periode 2012-2017 sehingga perlu melakukan analisis rasio *Price Book Value*.
3. Krisis Ekonomi Global di negara-negara maju lainnya pada tahun 2012 yang mengakibatkan pertumbuhan ekonomi dunia melambat dan melemah.
4. Terjadi fluktuatif penurunan Dividen Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2012-2017 di beberapa perusahaan properti utama nasional, sehingga investor perlu melakukan analisis rasio *Dividend Payout Ratio*.
5. Terjadi fluktuatif penurunan Hutang Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2012-2017 di beberapa perusahaan properti utama nasional, sehingga perlu melakukan analisis rasio *Debt Equity Ratio*.
6. Terjadi fluktuatif penurunan Profitabilitas Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2012-2017 di beberapa perusahaan properti utama nasional, sehingga perlu melakukan analisis rasio *Return On Equity*.
7. Penelitian terdahulu tentang Nilai Perusahaan yang diukur dengan faktor faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan belum menunjukkan hasil yang konsisten.

### **1.2.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian dan identifikasi masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang dan profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.

2. Bagaimana Nilai Perusahaan pada perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.
3. Seberapa besar pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas terhadap nilai perusahaan secara simultan maupun parsial yang terdaftar di BEI Subsektor Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2012–2017.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah, maka yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui, menganalisis dan mengkaji :

1. Kebijakan Deviden, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas pada perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.
2. Bagaimana Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.
3. Besarnya Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas secara simultan maupun secara parsial terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Subsektor Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2012 – 2017.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan serta tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran yang akan memperkaya ilmu pengetahuan tentang pengaruh Kebijakan Deviden, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. Selain itu juga sebagai bahan masukan atau kajian lebih lanjut dan bahan perbandingan dan penelitian lain yang mempunyai kepentingan berbeda untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan.

#### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung pada pihak-pihak yang berkepentingan, seperti yang dijabarkan sebagai berikut :

##### **1. Bagi Penulis**

Manfaat atau kegunaan bagi penulis dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Dapat mengetahui pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sub *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.
2. Dapat mengetahui pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sub *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.
3. Dapat mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sub *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.

4. Dapat mengetahui pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2017.

## 2. Bagi Investor Maupun Calon Investor

Manfaat atau kegunaan bagi investor maupun calon investor dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Dapat mengetahui Kebijakan Dividen dari perusahaan sehingga dapat mempertimbangkan dalam membeli dan menahan saham yang dimilikinya.
2. Investor dapat menghindari saham-saham perusahaan yang memiliki penggunaan utang yang tinggi.
3. Para investor yang akan investasi mengetahui bagaimana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan.
4. Investor dapat mengetahui tingkat keberhasilan Nilai Perusahaan pada masing-masing perusahaan yang dicerminkan dengan harga saham.

## 3. Bagi Perusahaan

Manfaat atau kegunaan bagi perusahaan dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Perusahaan dapat memutuskan dalam hal membayarkan sebagian keuntungan perusahaan kepada pemegang saham atau menahannya.
2. Dapat memperoleh sumber pembiayaan bagi perusahaan untuk aktivitas operasional perusahaan.
3. Dapat mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu.
4. Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penentuan kebijakan untuk meningkatkan Nilai Perusahaan yang memperjual belikan sahamnya.

#### 4. Bagi pihak lain

Manfaat atau kegunaan bagi pihak lain dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi maupun bahan kajian bagi peneliti selanjutnya.
2. Dapat dijadikan sebagai sarana informasi umum yang bermanfaat bagi pembaca.