

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Setiap perusahaan membutuhkan manajer yang handal dalam melakukan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian dalam mewujudkan tujuan perusahaan. Tujuan perusahaan secara umum diantaranya ialah untuk memaksimalkan kemakmuran para pemegang saham, mencapai keuntungan secara maksimal, dan mengejar pertumbuhan. Dalam mendapatkan laba yang maksimal perusahaan dapat mempertahankan bahkan meningkatkan pertumbuhan perusahaannya.

Perusahaan yang saat ini sedang mengalami peningkatan salah satunya ialah perusahaan *Property & Real Estate* yang ada di Indonesia. Perusahaan bisnis properti ini terus mengalami peningkatan di setiap tahunnya.

Di Indonesia, peningkatan bisnis di bidang properti sudah dirasakan di ibukota negara, tetapi akibat pertumbuhan ekonomi yang baik hal ini juga mempengaruhi pasar properti di luar kawasan ibukota. Seperti yang diungkapkan oleh pemimpin portal Lamudi yang melakukan pengamatan tingkat pertumbuhan ekonomi nasional Indonesia, yakni sekitar 6-7%. Beberapa daerah berkembang seperti Balikpapan dan Manado sedang ramai diperbincangkan menawarkan peluang menarik bagi para investor yang ingin melakukan diversifikasi terhadap

investasinya. (Sumber: <http://www.lamudi.co.id/journal/kawasan-kawasan-utama-untuk-investasi-properti-di-luar-jakarta/> )

Bisnis properti di Indonesia terus mengalami peningkatan, dengan permintaan yang sangat tinggi bidang properti membuat para investor terus berdatangan ke Indonesia, apalagi dengan didukung pertumbuhan ekonomi yang sangat stabil, membuat Indonesia menjadi incaran para investor properti.

Indonesia yang saat ini mengalami peningkatan pertumbuhan ekonomi disaat pada umumnya negara-negara Eropa dan Amerika sedang dilanda krisis. Dengan pertumbuhan ekonomi di atas 6%, Indonesia termasuk negara triliuner dari segi PDB (Produk Domestik Bruto) dan tergabung dalam kelompok 20 negara terkaya di dunia dari sektor PDB. Dengan total PDB sebesar 2 triliun USD dan pendapatan perkapita sebesar 3000 USD lebih, menjadikan Indonesia masuk dalam negara berpendapatan kelas menengah di dunia. Aliran investai asing ke Indonesia semakin meningkat dan merupakan yang terbesar di Asia Tenggara. Seperti yang diungkapkan oleh Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real Estate Indonesia (REI) bahwa salah satu investasi yang sedang berkembang pesat di Indonesia adalah investasi di sektor properti. Indonesia masih menjadi negara tujuan untuk investsi di bidang properti. Hal ini terlihat dari banyaknya investor dari negara lain yang berminat menanamkan modalnya dalam bidang properti. (Sumber: <http://www.neraca.co.id/keuangan/29770/Pertumbuhan-Properti-di-Indonesia-Terus-Naik/1> )

Ketertarikan investor asing dalam penanaman modal pada perusahaan-perusahaan tersebut dapat dikarenakan dengan nilai perusahaan yang tinggi. Menurut Wira Adi Darmawan (2013) dikatakan bahwa nilai perusahaan diartikan sebagai harga yang bersedia dibayar oleh para calon investor seandainya suatu perusahaan akan dijual. Nilai perusahaan dapat mencerminkan nilai aset yang dimiliki perusahaan seperti surat-surat berharga.

Menurut Nani Martikarini (2014), nilai perusahaan terutama perusahaan publik akan terlihat pada tinggi rendahnya harga saham. Harga saham yang tinggi akan mengakibatkan nilai perusahaan akan meningkat. Penilaian para investor terhadap saham disuatu perusahaan salah satunya dipengaruhi oleh *return* yang diberikan oleh perusahaan tersebut. Kenaikan harga saham dipicu oleh semakin tingginya penilaian investor atas saham tersebut. Begitu juga yang diungkapkan oleh Titin Herawati (2013) penilaian para investor atas saham di sebuah perusahaan salah satunya dipengaruhi oleh return yang diberikan oleh perusahaan tersebut. Kenaikan harga saham dipicu oleh semakin tingginya penilaian investor atas saham tersebut. Disisi lain, kenaikan harga saham otomatis akan meningkatkan kemakmuran para pemegang saham. Dengan demikian, apabila terjadi kenaikan harga pasar saham maka nilai perusahaan pun akan meningkat.

Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran kepada para pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Semakin tinggi harga saham sebuah perusahaan, maka semakin tinggi pula kemakmuran para pemegang sahamnya (Alfredo Mahendra Dj, 2011).

Salah satu fenomena penurunan harga saham yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan terjadi pada PT. Bakrieland Development Tbk (ELTY) yang mengalami kejatuhan. Perusahaan properti ini mengalami kemerosotan 18,87% di level Rp. 129 per lembar, jauh dari harga yang ditetapkan pada rencana *right issue*, Rp. 160 per lembar. Sepanjang tahun 2010, perusahaan ini telah menurun 33,16%. (Sumber: <https://indonesiacompanynews.wordpress.com/2010/05/26/di-balik-kejatuhan-saham-bakrie/>)

Saham perusahaan tersebut dikabarkan terus mengalami penurunan, seperti data yang didapat pada tahun 2012 bahwa saham PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) turun 54,62% menjadi Rp. 54 per saham. Di semester I-2012, Bakrieland mengalami kerugian yang dapat diatribusikan ke pemilik entitas induk senilai Rp 34,59 miliar. Padahal, di semester I-2011, ELTY masih mendapatkan laba yang dapat diatribusikan ke pemilik entitas induk mencapai Rp. 126,13 miliar. Adapun kerugian tahun berjalan di semester I-2012 mencapai Rp. 81,16 miliar. Sedangkan, di periode yang sama di tahun sebelumnya masih mencatat laba berjalan nilai Rp. 180,90 miliar. (Sumber: <http://investasi.kontan.co.id/news/kinerja-buruk-harga-elty-menuju-rp-50-per-saham> ).

Dari fenomena di atas, ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Beberapa peneliti seperti Rika Susanti (2010), Indah Yunita (2011), Bambang Aji Sakti Utomo (2009), dan Ika Fanindya Jusriani (2013) berpendapat bahwa *corperate governance, ownership structure, cash holding,*

*profitabilitas*, resiko finansial, *investment opportunit*, *divident payout ratio*, kebijakan hutang, *size*, dan kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan faktor-faktor yang di atas, maka penulis hanya meneliti faktor kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan profitabilitas yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen merupakan berapa banyak laba yang harus dibayarkan kepada pemegang saham dan berapa besar yang harus ditanam kembali di dalam perusahaan. Kebijakan dividen merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Menurut Titin Herawati (2013) besarnya dividen yang dibagikan oleh perusahaan dapat memepengaruhi harga saham karena menurut *Theory Bird In Hand* investor lebih menyukai pengembalian yang berasal dari dividen dibandingkan dengan *capital gain*. Pembayaran dividen yang lebih besar tidak selalu dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Berdasarkan teori preferensi pajak pembayaran dividen yang rendah juga dapat meningkatkan harga saham.

Faktor lain yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan adalah kebijakan hutang. Dalam hal ini manager dalam suatu perusahaan juga harus memiliki kewaspadaan dan kehati-hatian dalam melakukan peminjaman dana terhadap pihak luar perusahaan. Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang dikeluarkan dalam penentuan seberapa besar hutang yang akan dipinjam dalam pemenuhan kebutuhan perusahaan. Manfaat dalam peminjaman hutang biasanya dapat

membantu perusahaan dalam pembayaran pajak. Namun secara umum, apabila perusahaan sudah memiliki hutang yang besar maka hal ini dapat berdampak negatif terhadap nilai perusahaan di mata para investor.

Jika tingkat hutang suatu perusahaan berada di bawah target, maka perlu dilakukan ekspansi dengan pinjaman, sementara jika rasio hutang sudah melampaui target, barangkali saham perlu dijual. Resiko makin tinggi adalah makin membesarnya hutang maka dapat mengakibatkan harga saham menurun. (Sri Sofyaningsih, 2011).

Profitabilitas merupakan salah satu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Biasanya semakin tinggi laba maka akan semakin tinggi pula *return* yang diterima oleh para investor. Secara umum para investor akan menanam saham mereka di perusahaan yang dapat menghasilkan profit yang besar. Dan dapat pula terjadi sebaliknya yaitu para investor akan menarik dana mereka apabila perusahaan tersebut memiliki tingkat profit yang rendah.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari tingkat profit yang dicapai oleh perusahaan tersebut. Perusahaan yang cenderung menghasilkan laba yang tinggi akan memiliki nilai perusahaan yang tinggi pula, begitu juga sebaliknya yang terjadi laba yang rendah dapat juga mengakibatkan nilai perusahaan yang rendah dalam pandangan para pemegang saham. Jika manager dalam suatu perusahaan mampu memperkecil biaya yang dikeluarkan maka profit yang didapat akan besar.

Besar dan kecilnya profit ini akan dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Titin Herawati, 2013).

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian Titin Herawati yang berjudul Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan, perbedaan penelitian ini dengan yang sebelumnya ialah pertama, objek penelitian, peneliti sebelumnya melakukan penelitian yaitu pada perusahaan Manufaktur sedangkan penelitian ini pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Kedua, tahun penelitian, yaitu penelitian sebelumnya menggunakan periode 2009-2011 sedangkan penelitian ini pada periode 2008 sampai tahun 2013. Ketiga, penelitian sebelumnya menggunakan *Price Earning Ratio (PER)* sebagai perhitungan nilai perusahaan sedangkan penelitian ini menggunakan *Price Book Value (PBV)*.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini mengambil judul **"Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Property & Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia).**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dengan uraian di atas maka permasalahan yang akan diteliti, adalah:

1. Bagaimana kebijakan dividen pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.

2. Bagaimana kebijakan hutang pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.
3. Bagaimana profitabilitas pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.
4. Bagaimana nilai perusahaan pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.
5. Seberapa besar pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan baik secara parsial maupun simultan pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai peneliti dari rumusan masalah di atas, adalah:

1. Untuk mengetahui kebijakan dividen pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.
2. Untuk mengetahui kebijakan hutang pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.
3. Untuk mengetahui profitabilitas pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.
4. Untuk mengetahui nilai perusahaan pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.



5. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang, profitabilitas terhadap nilai perusahaan baik secara parsial maupun simultan pada perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2006-2013.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Kegunaan Praktis**

Manfaat yang diharapkan oleh peneliti dalam penulisan ini ialah:

1. Bagi peneliti, menambah wawasan dan pengetahuan tentang pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang, profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Bagi pihak lain, diharapkan dapat bermanfaat menjadi bahan referensi dalam penelitian-penelitian berikutnya terutama penelitian yang berhubungan dengan kebijakan dividen, kebijakan hutang, profitabilitas, dan nilai perusahaan.

### **1.4.2 Kegunaan Teoritis**

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam penambahan pengetahuan mengenai kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan profitabilitas yang berhubungan dengan nilai perusahaan, khususnya perusahaan-perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI.