

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Capital market (Pasar modal) ialah pasar yang didalamnya terdapat segala macam instrument keuangan berjangka panjang baik berupa instrumen derivatif, reksa dana, saham (ekuiti), obligasi (surat utang) ataupun instrumen yang lain yang dapat diperjualbelikan. Pasar modal ialah sarana untuk kegiatan penanaman modal, dan sarana permodalan untuk perusahaan ataupun lembaga lainnya misal pemerintah. Maka, pasar modal sebagai fasilitas untuk membiayai sarana prasarana kegiatan komersial dan aktivitas yang lain (idx.co.id).

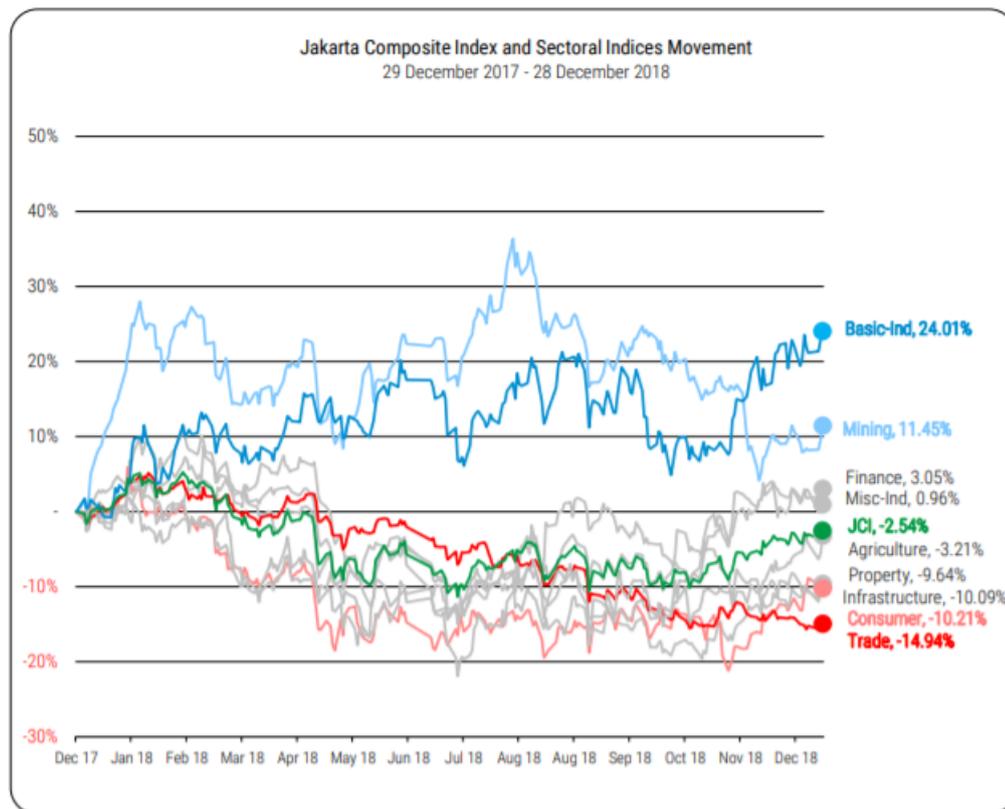
Pasar Modal mempunyai peranan krusial didalam sebuah perekonomian negara sebab terdapat dua fungsi yang harus dijalankan pasar modal, yakni pertama sebagai sarana untuk perusahaan memperoleh modal dari investor (masyarakat pemodal) atau sebagai sarana untuk permodalan bisnis. Dana dari pasar modal itu akan dipergunakan untuk menambah modal kerja, pengembangan usaha, ekspansi, serta lainnya. Kedua yakni pasar modal sebagai sarana untuk warga penduduk bila ingin menanamkan modalnya terhadap instrument keuangan berupa reksa dana, saham, obligasi, serta lainnya. Maka, masyarakat bisa memperkirakan dari modal itu apa yang menjadi setiap resiko instrumennya dan keuntungan yang didapatkannya (Juliati, 2015).

Di masa sekarang ini, usaha Property dan real estate bisa pergunakan untuk menjadi investasi atau tabungan yang dapat bermanfaat di masa depan dalam memperoleh laba. Property dan real estate ialah aset yang dapat berupa bentuk gedung, tanah, serta sarana prasarana yang ada diatasnya. Property dan

real estate ialah suatu bidang bisnis terbaik dari adanya peningkatan harga tanah beserta bangunan di atasnya akan lebih tinggi dibanding inflasi dari tahun ke tahunnya, dengan demikian para investor akan makin berminat untuk berinvestasi (Wahyuni et al., 2013).

Menurut data proyeksi BPS 2015-2045, penduduk usia produktif (15-64 tahun) akan terjadi peningkatan terus menerus sampai tahun 2045 pada puncaknya yakni sebanyak 208 juta jiwa. Penduduk dengan usia produktif yang bertambah tentu akan memberikan dampak terhadap industri sektor property dan real estate di Indonesia. Selepas dari potensi masyarakat ketika memutuskan pembelian rumah sekarang ini, penduduk usia produk tentunya akan membutuhkan tempat tinggal baik dari usaha membeli maupun menyewa (Nirmalasari, 2018).

Terkait hal itu tentu investor akan memberi pengaruh kepada turun naiknya perekonomian pasar property yang demikian dianggap dalam keadaan dalam keadaan wajar. Penurunan harga saham disektor property dan real estate diakibatkan dari adanya isu resesi dan tidak pastinya ekonomi, namun hal itu sebaliknya memberi kemungkinan untuk harga rumah menjadi turun (Dunanti et al., 2017). Bisa diamati dalam grafik saham pada bidang ini sepanjang tahun 2018 yang senantiasa memperlihatkan tren menurun sampai -9.64% yaitu:



Gambar 1.1 Grafik Sektor IHSI Tahun 2018

Sumber: idx.co.id

Selain itu, tujuan utama perusahaan terbuka yaitu meningkatkan kesejahteraan pemegang saham, memaksimalkan nilai saham, meningkatkan penjualan, dan mendapat keuntungan (Sihombing, 2020). Secara teori manajer keuangan menyetujui dari adanya tujuan manajemen keuangan yakni meningkatkan *value of the firm*, atau memaksimalkan kemakmuran *stakeholders*, dengan konsekuensi yaitu memanfaatkan sumber daya dengan seefektif dan seefisien mungkin. Berdasarkan paradigma *stakeholders*, manajemen perusahaan akan selalu mempunyai orientasi pada pemegang saham (Valia & Lelawati, 2019). Manajemen perusahaan bertanggungjawab pada perusahaan untuk melakukan pengelolaan secara benar dan baik. Sebagai perusahaan *go public*, aspek penilaian perusahaan yang digunakan yaitu dari harga saham yang

dikomersialkan pada pasar modal, sebab keseluruhan putusan keuangan akan tercermin didalamnya (Humaira & Sagoro, 2018).

Keputusan keuangan secara relevan, memberi pengaruh pada nilai perusahaan yaitu keputusan investasi, pembelanjaan, serta deviden (Martha et al., 2017). Pada saat manajer keuangan memutuskan langkah salah dalam putusan investasi, pendanaan, ataupun kebijakan deviden berakibat para investor akan merospens negatif yang menjadikan harga pasar saham menurun. Akan tetapi kebalikannya bila manajer perusahaan mengambil keputusan yang diasumsikan positif oleh para investor harga pasar saham akan terjadi kenaikan. Maka turun naiknya harga pasar saham di pasar modal menggambarkan nilai perusahaan di benak investor.

Pengembangan ilmu ekonomi dan keuangan didalam Teori *signaling* yaitu sebagai perhitungan secara nyata bahwa umumnya individu didalam insiden perusahaan mempunyai data informasi yang lebih cepat dan baik yang berhubungan dengan kemajuan perusahaan dan keadaan mutakhir dibanding dengan investor luar (Ratmono & Nurmalasari, 2016). Sehingga bisa diambil kesimpulan bahwa teori *signaling* mengutarakan mengenai bagaimana harusnya perusahaan memberi sinyal untuk pemakai laporan keuangan. Sinyal ini mencakup data informasi yang dilaporkan oleh manajemen sebagai perealisasi kehendak pemilik. Informasi ini mencakup kaporan keuangan yang termasuk sinyal terkait kinerja perusahaan sekarang ini serta kemajuan perusahaan di masa salanjutnya. Sinyal ini akan memberi pengaruh kepada pasar saham, terkhusus harga saham perusahaan. bila sinyal mengebarkan berita baik terhadap pasar modal sehingga menjadikan naiknya nilai perusahaan dan harga saham meningkat. Akan tetapi bila kebalikannya, sinyal mengabarkan berita buruk maka menjadikan nilai perusahaan dan harga saham menurun (Wijaya, 2020).

Indikator yang dipakai guna pengukuran nilai perusahaan yaitu PBV (*price book value*).

Salah satunya faktor yang memberi pengaruh rendah tinggi perusahaan yaitu kinerja keuangan perusahaan didalam laporan keuangan perusahaan (Listiadi, 2017). Analisis laporan keuangan guna perbandingan hasil yang sudah diwujudkan perusahaan dan perusahaan semacam lainnya, melihat kekuatan dan kelemahan yang dipunyai perusahaan, evaluasi bisnis dalam mengambil keputusan, serta melihat kondisi keuangan didalam satu periode tertentu baik dari sisi modal, harta, hutang, hasil bisnis yang sudah diwujudkan perusahaan. (Sarafina & Saifi, 2017). Berdasarkan penelitian PBV ialah perbandingan antara nilai buku per saham dengan harga saham (Wahyuni, 2018). Makin tingginya nilai PBV di pasar, itu akan menggambarkan bahwa perusahaan mempunyai kemajuan yang bagus di masa depan. PBV yakni rasio yang mendeskripsikan sebesar apa pasar memberi pengaruh pada nilai perusahaan (Senata, 2016). PBV bisa memperlihatkan sejauh apa perusahaan sanggup menghasilkan penilaian perusahaan secara relatif pada jumlah modal yang ditanamkan. Jumlah PBV yang tinggi akan tercermin dari tingkat kesejahteraan pemegang saham, di mana kesejahteraan pemegang saham ialah prioritas tujuan manajemen perusahaan. PBV juga mempunyia peran yang krusial untuk menjadi bahan evaluasi para investor sebagai penentuan pembelian saham yang akan dipilihnya, selain itu PBV pun bisa sebagai indikator nilai saham atau harga saham (Septarani, 2017). Hal itu digunakan empat variabel yang diprediksikan memberi pengaruh terhadap nilai perusahaan, yakni likuiditas (CR), raio profitabilitas (ROA), rasio leverage (DAR), dan kebijakan dividen (DPR). Peneliti menjadikan keempat variabel itu sebagai variabel penelitiannya sebab variabel itu sudah sebagai perwakilan keputusan penting didalam manajemen keuangan dengan hasil bisa diamati berupa bentuk laporan keuangan perusahaan.

Faktor pertama yang akan dikaji mengenai pengaruh DPR (Dividend Payout Ratio) serta kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Kebijakan dividen merupakan fungsi utamanya seorang manajer sebagai pengambil keputusan keuangan perusahaan (Atmoko et al., 2018). Dengan keputusan yang dipilih itu harus memenuhi standar keuntungan yang didapat perusahaan bila diberikan pada pemegang saham sebagai laba ditahan atau dividen dalam membiayai tanam modal pada masa selanjutnya (Jalung et al., 2017). Hasil dari jumlah DPR yang didapat melalui jumlah lembar saham (DPS) dibagi dengan laba yang dikurangi dengan dividen (EPS).

Faktor kedua yang akan dikaji yaitu mengenai pengaruh DAR (Debt to Asset Ratio) atau rasio leverage pada nilai perusahaan. Rasio *Leverage* dipakai guna pengukuran sebesar apa perusahaan didanai oleh hutang. Pemakaian hutang yang cukup tinggi akan ada risiko yang besar yang terjadi pada perusahaan sebab beban hutang perusahaan akan semakin tinggi juga (Efendi & Wibowo, 2017). DAR ialah rasio yang dipakai guna perbandingan antara total aktiva dan total hutang. Maksudnya, sebesar apa aktiva perusahaan didanai dengan hutang atau sebesar apa hutang perusahaan memberi pengaruh pada tata kelola aktiva.

Faktor ketiga yang akan dikaji yaitu terkait pengaruh rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Rasio profitabilitas yaitu sebagai alat pengukuran berapa jauh perusahaan bisa memperoleh laba bersih dari hasil tata kelola aset (Carmidah, 2020). Pada riset ini rasio profitabilitas dilakukan pengukuran memakai ROA (*Return On Assets*), yakni rasio yang dipakai guna pengukuran efisiensi perusahaan ketika menciptakan laba dari aset atau sumber daya ekonomi yang dipunyai didalam neraca (Kamal, 2018). Secara umumnya, ROA bisa diartikan sebagai hasil membandingkan antara total aset dan laba bersih sesudah pajak yang dipunyai sebuah perusahaan. Rasio ROA dinotasikan pada

bentuk persentase. Makin tingginya rasio ROA yang dimiliki perusahaan, memperlihatkan kian baiknya kinerja perusahaan ketika memperoleh hasil laba bersih. Begitu juga sebaliknya (Bakhtiar & Saryadi, 2017). Laba bersih yang dimaksud pada rasio keuangan ini yaitu laba tahun berjalan yang didefinisikan sebagai laba sesudah pajak yang ada di laporan keuangan. Sedangkan total aset diartikan yaitu keseluruhan harta aset yang dimiliki perusahaan baik yang berasal dari debt (hutang) ataupun equity (modal sendiri).

Faktor keempat yang akan dikaji yaitu mengenai pengaruh rasio likuiditas pada nilai perusahaan. rasio likuiditas mendeskripsikan potensi sebuah perusahaan dalam menunaikan kewajiban finansial perusahaan yang cepat-cepat harus terbayarkan. Tingkat likuiditas perusahaan bisa sebagai tolak ukur pengambilan keputusan yang berhubungan dengan perusahaan (Mahardika & Marbun, 2016). Likuiditas yang diukur ini berhubungan dengan aset lancar yang tersedia untuk segera melunasinya dan kewajiban jangka pendek perusahaan. Perusahaan dianggap *liquid* bila tidak sanggupnya pihak perusahaan dalam menunaikan kewajiban mereka (Zunaini, 2016). Pada riset ini rasio likuiditas diukur menggunakan CR (*Current Ratio*), yakni rasio yang mendeskripsikan kesanggupan perusahaan ketika menunaikan kewajibannya dengan pembayaran oleh kas perusahaan.

Penelitian terdahulu yang sejalan dengan temuan dari Oktaviarni et al. tahun 2019 berjudul "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage*, Kebijakan Dividen, dan Ukuran Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Perusahaan Sektor *Real Estate*, Properti, dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar pada

BEI Selama 2014-2016)". Hasil riset memperlihatkan bahwa pemroyeksian rasio profitabilitas dengan ROA, pemroyeksian likuiditas dengan CR, pemroyeksian kebijakan dividen dengan DPR, serta pemroyeksian ukuran perusahaan dan logaritma natural total aset yang

memberi pengaruh pada nilai perusahaan, sebaliknya pemroyeksian leverage dengan DER tidak memberikan pengaruh pada nilai perusahaan.

Riset yang lain dilaksanakan oleh Sakdiah tahun 2019 berjudul “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan Dan Likuiditas Terhadap Kebijakan Dividen Dan Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor Manufaktur BEI sepanjang pengamatan 2013-2018)”. Hasil riset memperlihatkan secara bersamaan profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan serta likuiditas memengaruhi secara signifikan pada nilai perusahaan dan kebijakan dividen. Secara satu persatu, ukuran perusahaan memberi pengaruh negatif namun signifikan pada kebijakan dividen. Profitabilitas perusahaan memberi pengaruh positif signifikan pada kebijakan dividen. Likuiditas perusahaan (*Current Ratio*) mempunyai koefisien negative. Profitabilitas perusahaan berkaitan signifikan positif pada nilai perusahaan. Ukuran perusahaan memberi pengaruh positif signifikan pada nilai perusahaan. Riset ini memperlihatkan bahwa pertimbangan investor pada Likuiditas perusahaan (*Current Ratio*) tidak memengaruhi secara signifikan pada nilai perusahaan. Kebijakan dividen tidak memberi pengaruh signifikan pada nilai perusahaan. Sesuai uraian tersebut, maka peneliti kemudian tertarik untuk melaksanakan penelitian lebih lanjut terkait “Pengaruh Kebijakan Dividen (DPR), Rasio *Leverage* (DAR), Rasio Profitabilitas (ROA), dan Likuiditas (CR) terhadap Nilai Perusahaan (studi pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sepanjang pengamatan 2014-2018).

1.2 Rumusan MasalahBerdasar dari latar belakang diatas, sehingga bisa membuat rumusan masalahnya yaitu:

1. Apakah Kebijakan Dividen (DPR), *Leverage* (DAR), Profitabilitas (ROA), dan Likuiditas (CR) secara simultan berpengaruh terhadap Nilai

Perusahaan (studi perusahaan sub sector *property* dan *real estate* yang didaftarkan pada BEI)?

2. Apakah Kebijakan Dividen (DPR), *Leverage* (DAR), Profitabilitas (ROA), dan Likuiditas (CR) secara parsial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (studi perusahaan sub sector *property* dan *real estate* yang didaftarkan pada BEI)?
3. Diantara Kebijakan Dividen (DPR), *Leverage* (DAR), Profitabilitas (ROA), dan Likuiditas (CR) manakah berpengaruh dominan terhadap Nilai Perusahaan (studi perusahaan sub sector *property* dan *real estate* yang didaftarkan pada BEI)?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, yakni:

1. Guna menguji serta melakukan analisis Kebijakan Dividen (DPR), *Leverage* (DAR), Profitabilitas (ROA), dan Likuiditas (CR) secara simultan memberi pengaruh pada Nilai Perusahaan (studi perusahaan sub sector *property* dan *real estate* yang didaftarkan pada BEI).
2. Guna melakukan pengujian serta analisis Kebijakan Dividen (DPR), *Leverage* (DAR), Profitabilitas (ROA), dan Likuiditas (CR) secara parsial memberi pengaruh pada Nilai Perusahaan (studi pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang didaftarkan pada BEI).
3. Untuk mengetahui diantara Kebijakan Dividen (DPR), *Leverage* (DAR), Profitabilitas (ROA), dan Likuiditas (CR) manakah memberi pengaruh dominan pada Nilai Perusahaan (studi pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang didaftarkan pada BEI).

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasar dari rumusan masalah yang peneliti uraikan diatas, bisa diambil rumusan manfaatnya yaitu:

1. Secara Akademis

- a. Diharapkan melalui hasil ini bisa mempeluas pengetahuan terkait pengaruh Kebijakan Dividen (DPR), Leverage (DAR), Profitabilitas (ROA), serta Likuiditas (CR) terhadap Nilai Perusahaan
- b. Bisa dijadikan acuan untuk pengembangan penelitian berikutnya terkait tema yang sama.

2. Secara Empirik

- a. Bisa dijadikan evaluasi untuk investor ketika berinvestai dan bisa sebagai sumber informasi dalam melihat posisi perusahaan.
- b. Bisa dijadikan bahan kajian emiten dalam pengambilan keputusan menyangkut nilai perusahaan supaya ke depannya lebih baik lagi.