

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) merupakan suatu pasar bebas di kawasan Asia Tenggara. Indonesia merupakan bagian kawasan regional Asia Tenggara yang mana membuat perusahaan-perusahaan di Indonesia harus menghadapi tantangan dalam merebut peluang pasar yang semakin kompetitif. Seiring berkembangnya situasi perekonomian yang begitu pesat, berbagai jenis sektor perusahaan yang memiliki daya saing untuk bertahan dan bisa menjadi yang terbaik. Perusahaan harus melakukan berbagai strategi, meningkatkan kinerja, kreativitas, dan inovasi demi optimalisasi perusahaan melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan sebagai cerminan dari kondisi perusahaan agar mencapai tujuan dan agar terhindar dari kebangkrutan dalam persaingan (Suryandani 2018).

Kebutuhan dasar manusia salah satunya yaitu tempat tinggal yang mana menjadikan permintaan properti meningkat. Hal ini sejalan dengan berkembangnya gaya investasi dalam bentuk tanah atau properti yang menjadikan industri sektor *property and real estate* terus berkembang dan semakin banyak perusahaan yang mengambil peluang ini. Berdasarkan indeks harga sektoral yang terdapat di Bursa Efek Indonesia yaitu sektor properti semakin hari semakin meningkat, sudah seharusnya perusahaan mendapatkan keuntungan yang besar atas kenaikan, namun harga saham perusahaan sektor

property and real estate yang paling rendah diantara sektor yang lainnya (Saputra dan Fachrurozie, 2015).

Persaingan yang ketat membuat setiap perusahaan termotivasi untuk meningkatkan kinerja dalam mencapai tujuan perusahaan. Perusahaan tentunya memiliki tujuan jangka panjang dan jangka pendek untuk keberlangsungan hidup perusahaan. Tujuan jangka pendek yaitu memanfaatkan sumber daya yang dimiliki perusahaan untuk mendapatkan profit yang tinggi. Sedangkan tujuan jangka panjang yaitu menaikkan nilai perusahaan dan memakmurkan pemegang saham. *Tobin's Q* merupakan salah satu metode perhitungan alat ukur nilai perusahaan. *Tobin's Q* atau *Q Ratio* merupakan rasio yang mendefinisikan nilai perusahaan dengan kombinasi aset berwujud dengan aset tak berwujud (Siregar dan Nuzula 2018).

Kemampuan perusahaan pada manajemen keuangan dalam menghasilkan laba yang tinggi memeungkinkan harga saham juga akan meningkat (Analisa 2011). Nilai perusahaan dapat pula dipengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan perusahaan. Apabila profitabilitas perusahaan baik maka para *stakeholder* yang terdiri dari kreditur, supplier, dan juga investor akan melihat sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dari penjualan dan investasi perusahaan. Profit perusahaan yang tinggi akan menggambarkan suatu perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik dan efisien. Semakin tinggi profit perusahaan maka nilai perusahaan akan mengalami peningkatan. Dalam segi kacamata investor cenderung menyukai perusahaan yang memiliki kinerja baik dan efisien sehingga profit yang tinggi

memungkinkan investor tertarik dan minat untuk bergabung dengan diiringi nilai perusahaan yang meningkat. Profitabilitas menggambarkan seberapa kemampuan suatu perusahaan dapat menghasilkan laba dari investasi oleh para investor dan kemampuan perusahaan dalam membayar dividen.

Perusahaan dalam menggunakan pendanaan dari hutang yang semakin tinggi maka semakin tinggi nilai perusahaan (Pratama dan Wiksuana 2016). Besar kecilnya *leverage* perlu dikelola karena penggunaan hutang yang tinggi akan meningkatkan atau menurunkan nilai perusahaan. *Leverage* menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansial apabila perusahaan terjadi likuidasi. *Leverage* dapat digunakan untuk memperoleh modal guna mendapatkan keuntungan yang tinggi pada perusahaan. *Leverage* sebagai penggunaan dana atau aktiva yang artinya dalam penggunaannya harus menutup biaya tetap atau membayar beban tetap. Hutang perusahaan harus menghasilkan keuntungan agar menutup kewajiban perusahaan, akan tetapi terdapat banyak perusahaan menggunakan hutang untuk meningkatkan profitabilitas dan akan meningkatkan nilai perusahaan.

Price Earning Ratio (PER) menunjukkan rasio seberapa besar investor menilai harga dari saham terhadap *earnings*. Saham yang memiliki *Price Earning Ratio* (PER) tinggi bahwasannya menggambarkan saham tersebut memiliki harga tinggi terhadap pendapatan bersih per sahamnya, sehingga pertumbuhan laba di waktu yang akan datang akan semakin bagus dalam menarik perhatian investor melakukan permodalan untuk perusahaan (Arifianto dan Chabachid 2016). *Price earning ratio* berhubungan antara

harga pasar saham umum dengan laba per lembar saham yang dipandang investor sebagai indikator perusahaan dalam mendapatkan laba. Calon investor potensial dapat mengetahui saham tersebut tergolong wajar atau tidak dengan kondisi saat ini dengan melihat besarnya *price earning ratio*.

Kebijakan dividen menjadi salah satu problematika perusahaan karena menentukan suatu pembagian laba dan penanaman kembali investasi dari investor. Kebijakan dividen menentukan apakah laba yang diperoleh perusahaan pada akhir tahun dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau di tahan untuk menambah modal pembiayaan investasi kedepan. Kebijakan dividen ini yang nantinya akan mempengaruhi nilai perusahaan. Para pemegang saham lebih menyukai laba yang diperoleh dari *capital gain*. *Capital gain* dapat diperoleh dengan waktu yang relatif singkat dibandingkan menunggu pembagian dividen yang relatif lama, sehingga pembagian dividen kepada pemegang saham bisa memberikan nilai perusahaan yang rendah dimata pemegang saham (Ilhamsyah dan Soekotjo 2019).

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh Suwardika dan Mustanda (2017) dengan mengambil variabel independen Profitabilitas dan *Leverage* serta menambahkan variabel independen *Price Earning Ratio* (Prasetyorini 2013), dan Kebijakan Dividen dari, Citra et al.(2020). Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penelitian ini berjudul **“Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Price Earning Ratio (PER), dan Kebijakan Dividen terhadap**

Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2019).”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam makalah ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah ada pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah ada pengaruh *price earning ratio* terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah ada pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan dalam makalah ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Menganalisis pengaruh *price earning ratio* terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

4. Menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat yang berguna berbagai pihak, adapun manfaat yang diharapkan tersebut antara lain:

1. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan tambahan sebagai referensi penelitian selanjutnya dan diharapkan memberikan manfaat penyempurnaan dari penelitian sebelumnya.
2. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan masukan pertimbangan perusahaan dalam mengevaluasi dan mengelola kinerja perusahaan yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
3. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan dan acuan bagi investor dalam menentukan investasi di suatu perusahaan untuk meminimalisir risiko dan memaksimalkan keuntungan dengan mempertimbangkan rasio keuangan.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi bertujuan agar penulisan ini mudah dipahami alur pemikiran dan sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Secara umum, sistematika penulisan skripsi disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi uraian mengenai tinjauan teori, penelitian terdahulu, hipotesis, dan kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi jenis penelitian, populasi dan sampel, data dan sumber data, metode pengumpulan data, definisi operasional dan pengukuran variabel, desain pengambilan sampel, serta metode analisis data yang digunakan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang analisis data dan pembahasan hasil dari pengujian tersebut.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN