

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

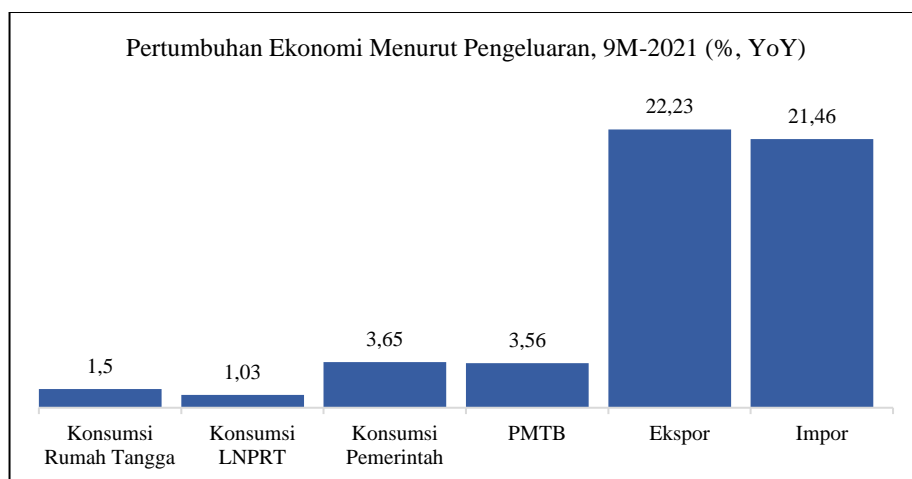
Pertumbuhan ekonomi, kebijakan sosial, dan kemajuan teknologi pada setiap negara telah menciptakan persaingan bisnis global yang semakin intens. Perusahaan-perusahaan harus terus beradaptasi dan meningkatkan daya saing mereka di berbagai sektor dengan mengelola fungsi manajemen secara efektif untuk mendorong peningkatan nilai perusahaan agar bisa menarik calon investor.

Terdapat banyak perusahaan di Indonesia yang berkontribusi besar dalam perekonomian nasional, salah satunya adalah perusahaan sektor *Properties* dan *real estate*. Presiden Jokowi dalam Pembukaan Musyawarah Nasional (Jr, 2023) menyebutkan bahwa di tengah perlambatan ekonomi global, sektor *property* dan *real estate* tetap tangguh, tahan banting dan makin kompetitif serta selalu memberikan kontribusi yang sangat besar terhadap perekonomian nasional pada 2018-2022 setiap tahunnya mencapai Rp2.300-2.800 triliun dan memberikan kontribusi 16% dari PDB ekonomi Indonesia. Selain itu, sektor *property* dan *real estate* juga memberikan *multiplier effect* yang dapat menggerakkan 185 subsektor industri lain, seperti material bahan bangunan, furniture, perdagangan retail, pembiayaan, serta jasa dan lain-lain.

Meningkatnya saham *property* dan masuknya beberapa saham *property* ke dalam *top gainers* menyebabkan para investor asing tertarik untuk membeli saham *property*. Seperti dilaporkan (Noverius, 2022) bahwa produk perumahan menjadi hal yang banyak menarik pengembang asing besar atau level menengah. Disebutkan

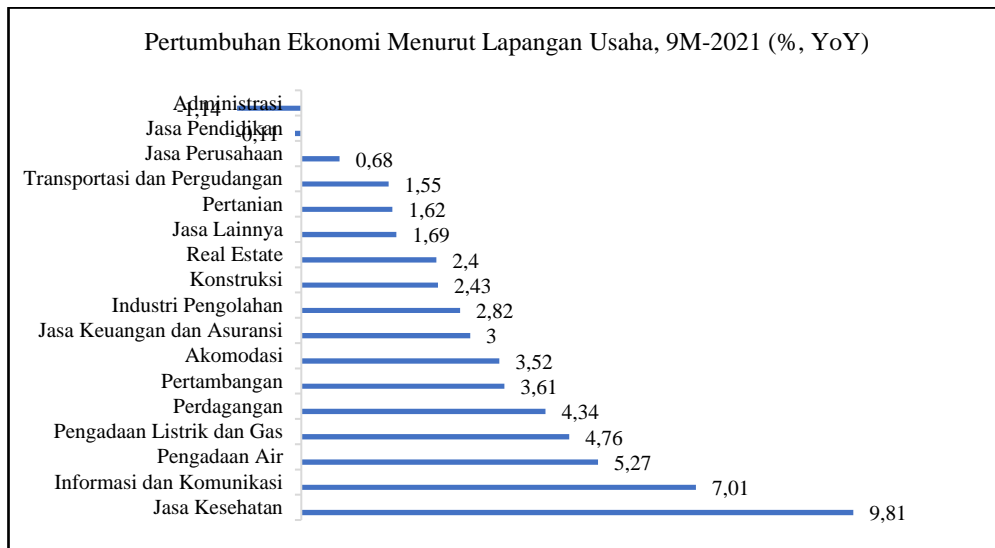
beberapa contoh pengembang asing di Indonesia diantaranya adalah Fujinken dan PT MAS Group yang mengembangkan perumahan Seion di Serang, Banten. Lalu Hankyu Hanshin *Properties* Corp asal Jepang serta Springhill yang mengembangkan hunian Springhill Yume Lagoon di Cisauk, Tangerang Selatan.

Namun, dikutip dari Sunarsip (2021) sektor property pada tahun 2021 dikatakan baru mulai pulih sehingga pertumbuhannya pun masih sangat terbatas. Hal tersebut disebabkan karena konsumsi rumah tangga masyarakat masih belum pulih yaitu baru tumbuh 1,50% (year on year) terlihat dari Gambar 1.1. Sehingga hal tersebut berdampak pada kinerja pertumbuhan ekonomi yang terkait dengan property. Selama 9 bulan pertama tahun 2021, sektor real estate dan konstruksi baru tumbuh masing-masing 2,40% (year on year) dan 2,43% (year on year) terlihat dari Gambar 1.2.



Sumber: Grafik Outlook Properti 2022

Gambar 1. 1 Pertumbuhan Ekonomi Menurut Pengeluaran, 9M-2021 (% YoY)



Sumber: Grafik Outlook Properti 2022

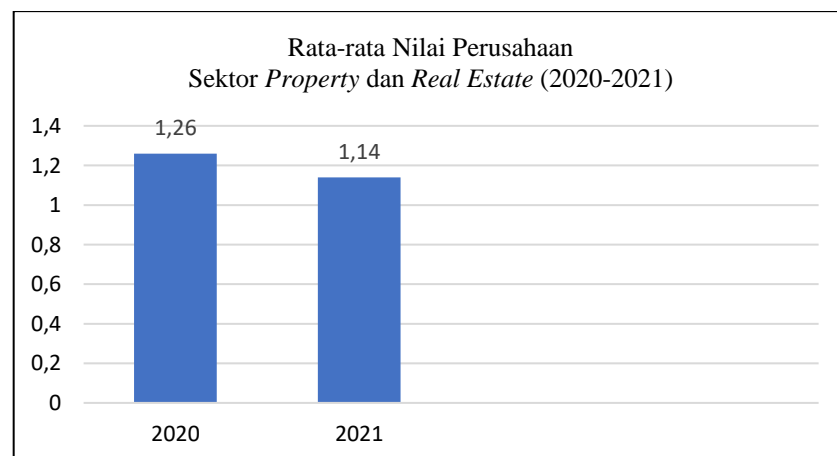
Gambar 1. 2 Pertumbuhan Ekonomi Menurut Lapangan Usaha, 9M-2021 (% , YoY)

Dalam penelitian ini penulis tertarik pada sektor *property* dan *real estate* karena sektor ini memiliki dampak yang besar terhadap ekonomi, lingkungan, dan masyarakat serta tren inovasi, keberlanjutan, dan nilai investasinya yang tinggi menjadikan sektor ini menarik untuk dikaji. Selain itu, melihat dari potensi jumlah penduduk yang bertambah banyak sehingga akan banyak pembangunan pada sektor perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, dan gedung perkantoran yang akan membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang baik bagi masa yang akan datang.

Para investor memiliki kriteria ketat dalam memilih perusahaan tempat mereka berinvestasi. Setiap perusahaan harus terus meningkatkan nilai perusahaan dan reputasinya karena hal tersebut menjadi pertimbangan utama bagi investor dalam menanamkan modalnya. Nilai perusahaan menjadi salah satu tolak ukur para investor dalam menilai kredibilitas dan kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran para

pemegang saham dan dapat menarik investor baru bagi perusahaan, selain itu juga nilai perusahaan yang meningkat dapat memberikan keuntungan ekstra bagi investor, bukan hanya dalam bentuk dividen, tetapi juga melalui *capital gain* dari penjualan saham yang dimiliki (Putra & Lestari, 2016: 4045)

Berdasarkan data di Bursa Efek Indonesia, nilai perusahaan yang terdapat pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang di listing BEI rata-rata nilai perusahaan mencapai 1,26 pada tahun 2020 dan mengalami penurunan 0,12 menjadi 1,14 pada tahun 2021. Berikut merupakan grafik rata-rata nilai perusahaan dengan menggunakan perhitungan Tobin's Q pada tahun 2020-2021.



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (diolah penulis, 2023)

Gambar 1. 3 Rata-rata Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estate (2020-2021)

Berdasarkan Gambar 1.3 menunjukkan rata-rata nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan. Menurut Harmono (2015:233) nilai perusahaan merupakan kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran di pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Fama dan French dalam (Putra & Lestari, 2016: 4045–4046) menyatakan bahwa tujuan perusahaan adalah untuk

mengoptimalkan nilai perusahaan yang dapat tercapai dengan mengimplementasikan fungsi manajemen keuangan, yaitu keputusan pendanaan, keputusan investasi, dan kebijakan dividen. Maka dari itu mengefektifkan manajemen keuangan menjadi sangat penting untuk keberlangsungan dan pertumbuhan perusahaan.

Terdapat banyak faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Dalam penelitian ini akan digunakan 4 faktor yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Financial Leverage*, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen.

Faktor pertama yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Financial Leverage*. *Leverage* keuangan mengacu pada penggunaan utang dalam struktur modal perusahaan atau disebut juga *Financial Leverage*. *Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktiva (Kasmir, 2019:112).

*Financial Leverage* bisa berasal dari modal asing atau modal dari luar perusahaan yaitu berupa hutang kepada *supplier*, hutang kepada pegawai, hutang kepada perusahaan lain, hutang kepada bank, dan hutang kepada investor dalam bentuk obligasi, serta dapat berasal dari modal sendiri tepatnya pada saham preferen. Penelitian ini menggunakan indikator *Debt to Asset Ratio* (DAR) karena dapat memberikan gambaran tentang berapa besar hutang dalam perusahaan serta dapat memberikan perbandingan antara total hutang dengan total aset pada perusahaan.

Faktor kedua yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan diartikan sebagai besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat atau diukur dari besarnya nilai dari total aset, investasi, perputaran modal, alat produksi, jumlah pegawai, keluasan jaringan usaha, penguasaan pasar, output produksi, besaran nilai tambah dan besaran pajak terbayar (Aldi et al., 2020: 265)

Semakin besar ukuran perusahaan yang dinilai dari total aset perusahaan yang tinggi maka cenderung mendapatkan perhatian lebih besar dari masyarakat luas karena memiliki keuangan yang mapan dan stabil. Selain itu, semakin besar ukuran perusahaan maka nilai perusahaannya akan meningkat karena dianggap mempunyai kinerja yang baik (Dewi, Ayu Sri Mahatma & Wirajaya, 2013). Indikator ukuran perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Logaritma Natural dari total aset perusahaan karena umumnya total aset berjumlah milyaran bahkan lebih.

Faktor ketiga yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2019:115). Profitabilitas berperan dalam menentukan apakah laba perusahaan akan dibagikan sebagai dividen, disimpan sebagai kas, atau diinvestasikan untuk potensi keuntungan di masa depan.

Dalam penelitian ini profitabilitas menggunakan indikator *Return on Equity* karena ROE lebih mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menggunakan modal dari setoran pemilik dan laba ditahan, sehingga lebih mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Selain itu ROE juga dapat

dipakai sebagai alat untuk melihat keberlangsungan suatu perusahaan.

Faktor keempat yang diduga dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen. Kebijakan dividen diperoleh perusahaan pada umumnya dalam satu tahun, untuk dibagikan sebagai dividen atau sebagai laba yang ditahan untuk mendukung aktivitas operasional (Harmono, 2015:231). Kebijakan dividen sering dianggap sebagai sinyal oleh para investor dalam menilai baik buruknya perusahaan, karena kebijakan dividen dapat membawa pengaruh pada nilai perusahaan (Putra & Lestari, 2016: 4050)

Kebijakan dividen sering kali menimbulkan konflik kepentingan antara pihak manajemen perusahaan dengan pihak investor. *Bird in the hand theory* menyatakan bahwa investor lebih tertarik terhadap perusahaan yang membagikan dividen (Wiagustini, 2010:262). Pada penelitian ini kebijakan dividen diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) yaitu dengan membandingkan antara dividen yang dibayarkan dengan laba bersih yang didapat perusahaan.

Beberapa hasil penelitian terdahulu yang berhubungan dengan nilai perusahaan menunjukkan hasil yang beragam. Penelitian oleh Putra & Lestari (2016) menunjukkan bahwa kebijakan dividen, profitabilitas, dan ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Oktaviarni (2019) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen, profitabilitas, dan ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Mustawan (2023) menunjukkan bahwa profitabilitas, *Financial Leverage*, dan kebijakan dividen memiliki pengaruh

terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Suffah & Riduwan (2016) yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, kemudian penelitian yang dilakukan oleh Yanti & Abundanti (2019) yang menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Lalu ada penelitian oleh Hidayat & Khotimah (2022) yang menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap signifikan terhadap nilai perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan pemaparan mengenai beberapa hasil penelitian tersebut, peneliti tertarik untuk mengembangkan penelitian yang telah dilakukan oleh Hidayat dan Khotimah (2022) dengan menambahkan variabel *Financial Leverage* dan Kebijakan Dividen serta memperluas sampel yang digunakan dan memperbaharui tahun yang diteliti. Beberapa perbedaan mendasar dengan penelitian sebelumnya, antara lain; pertama, adanya penambahan variabel bebas yaitu *Financial Leverage* dan Kebijakan Dividen. Kedua, menggunakan sektor *real estate* dan *property* yang memiliki jumlah emiten lebih banyak untuk menyediakan jumlah sampel yang relatif cukup untuk diteliti. Ketiga, menggunakan tahun terbaru yaitu pada tahun 2022.

Berdasarkan pada latar belakang yang sudah dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Financial Leverage*, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Survei pada Perusahaan Sektor *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022)”**



## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *Financial Leverage*, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, dan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
2. Bagaimana hubungan *Financial Leverage* dengan Ukuran Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
3. Bagaimana hubungan Ukuran Perusahaan dengan Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
4. Bagaimana hubungan Profitabilitas dengan Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
5. Bagaimana hubungan *Financial Leverage* dengan Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
6. Bagaimana hubungan *Financial Leverage* dengan Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.

7. Bagaimana hubungan Ukuran Perusahaan dengan Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
8. Bagaimana pengaruh *Financial Leverage*, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan secara parsial dan simultan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diidentifikasi diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui *Financial Leverage*, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, dan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
2. Untuk mengetahui hubungan *Financial Leverage* dengan Ukuran Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
3. Untuk mengetahui hubungan Ukuran Perusahaan dengan Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
4. Untuk mengetahui hubungan Profitabilitas dengan Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.

5. Untuk mengetahui hubungan *Financial Leverage* dengan Profitabilitas pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
6. Untuk mengetahui hubungan *Financial Leverage* dengan Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
7. Untuk mengetahui hubungan Ukuran Perusahaan dengan Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.
8. Untuk mengetahui pengaruh *Financial Leverage*, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan secara parsial dan simultan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.

#### **1.4 Kegunaan Hasil Penelitian**

Hasil penelitian di diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti selanjutnya maupun pengguna informasi lainnya, manfaat tersebut antara lain sebagai berikut:

##### **1. Kegunaan Pengembangan Ilmu**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan, terutama perkembangan ilmu akuntansi dan dijadikan referensi untuk mengetahui pengaruh *Financial Leverage*, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Properties* dan *real estate*.

## 2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan evaluasi yang berguna bagi perusahaan sebagai bahan pertimbangan dan perbaikan dalam pengambilan keputusan pada posisi keuangan perusahaan. Bagi manajer dan pihak lain penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk merencanakan serta mengendalikan penggunaan asset seefektif mungkin agar perusahaan dapat bertahan dan beroperasi dengan baik. Sedangkan bagi para investor, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan bahan pertimbangan berinvestasi.

### 1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

#### 1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan Sektor *Properties* dan *Real Estates* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data yang akan digunakan dapat diperoleh melalui website [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan website masing-masing perusahaan.

#### 1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan terhitung mulai dari bulan September 2023 sampai April 2024. Untuk jadwal penelitian yang lebih rinci dapat dilihat pada lampiran 10.