

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Ekonomi global (*global economy*) adalah ekonomi dimana kekayaan dan sumber daya bergerak melintas batas negara, gerakan ini mencakup barang, jasa, orang, keterampilan dan ide. Ekonomi global terdiri dari sejumlah kegiatan ekonomi di seluruh dunia, seperti ekonomi nasional yang merupakan jumlah kegiatan ekonomi oleh semua pelaku ekonomi di dalam perbatasan suatu negara, dalam ekonomi nasional, pelaku ekonomi, barang, jasa, tenaga kerja yang dapat dengan bebas berpindah dari satu daerah ke daerah lain dalam satu negara. Tetapi, hal tersebut tidak berlaku dalam ekonomi global, berbagai kendala membatasi pergerakan tersebut seperti proteksi perdagangan dan batasan aliran modal, suatu negara pasti berurusan dengan ekonomi global melalui perdagangan internasional dan aliran modal.

Perkembangan teknologi memungkinkan aliran informasi dari satu negara ke negara lain, namun kehadiran negara membatasi gerakan tersebut, pemerintah di setiap negara memiliki kepentingan nasional yang berbeda, mereka memberlakukan berbagai peraturan untuk membatasi aliran sumber daya, kekayaan, modal, dan informasi, mereka mempunyai alasan bahwa tidak semua aliran tersebut sejalan dengan kepentingan nasional. Ketika batasan-batasan itu dikurangi, itulah yang disebut globalisasi.

Globalisasi mengarah pada efisiensi sumber daya ekonomi yang lebih besar, perusahaan dapat memanfaatkan tenaga kerja yang lebih murah di negara berkembang dan dapat mengadopsi teknologi negara maju untuk membangun

suatu ekonomi. Ekonomi dunia telah menjadi terintegrasi dengan meningkatnya globalisasi, mobilitas barang, layanan, informasi, teknologi, dan modal telah meningkat. Globalisasi mempunyai peran penting dalam mendorong kegiatan ekonomi di suatu negara, adanya globalisasi di beberapa negara dapat menikmati lebih banyak faktor dan barang produksi.

Perekonomian Indonesia saat ini bertumpu pada pasar modal. Investasi pada berbagai sektor industri diperlukan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pasar modal merupakan tempat dimana instrumen keuangan diperjual belikan dan memberikan peluang bagi masyarakat yang ingin berinvestasi pada sektor-sektor yang membutuhkan uang untuk berkembang. Perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* berlomba-lomba membangun infrastruktur yang diperlukan untuk melanjutkan pembangunan perekonomian Indonesia melalui pasar modal. Pasar modal dapat dianggap sebagai wadah dimana nasabah dapat melakukan transaksi seperti saham, obligasi, dan surat berharga lainnya. Informasi terkini mengenai perkembangan pasar modal dapat dilihat di situs resmi Bursa Efek Indonesia.

Bursa Efek Indonesia merilis indeks baru bernama Klasifikasi Industri Bursa Efek Indonesia pada awal tahun 2021 akan memperbarui indeksnya (IDX-IC). Sebagai perwakilan dari Jakarta *Securities Industry Classification* (JASICA) yang telah digunakan sejak tahun 1996, dan akan digantikan oleh indeks IDX-IC. Sistem baru untuk mengkategorikan emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Indeks JASICA mengklasifikasikan 10 sektor dengan 56 sub-kategori yang mana cenderung lebih ketat. Peneliti dalam hal ini memilih bisnis pada perusahaan *property* dan *real estate*.

Perusahaan tentunya memiliki tujuan mencapai target yang baik dalam industri yang dijalankan dalam jangka pendek maupun jangka panjang diantaranya kesejahteraan para pemegang saham. Hal ini perusahaan bisa menerapkan strategi untuk memastikan kelangsungan hidup dan meningkatkan nilai saham. Industri ini merupakan aset yang prospektif bagi pertumbuhan bangsa, karena perusahaan *property* dan *real estate* terus berkembang seiring dengan pertumbuhan kebutuhan. Tren data pertumbuhan perusahaan *property* dan *real estate* dari tahun 2018 sampai 2022 menunjukkan grafik naik dan turun dalam pertumbuhan tiap tahunnya, perusahaan *property* dan *real estate* berkontribusi terhadap produk domestik bruto (PDB) atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 468,22 triliun pada tahun 2021, nilai tersebut mencapai 2,76% dari PDB nasional, atau Rp 16,97 kuadriliun. Sektor *property* dan *real estate* menunjukkan tren peningkatan dan tercatat pertumbuhan tertinggi sebesar 5,76 pada tahun 2019 dan yang terendah terjadi pada tahun 2020 karena adanya pandemi COVID-19. Hal tersebut dapat digambarkan grafik, berikut pertumbuhan bisnis *property* dan *real estate* dari tahun 2018 - 2022 sebagai berikut:



Sumber: Databook 2024

Gambar 1. 1 Grafik Pertumbuhan Pada Tahun 2018-2022

Grafik pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa permintaan belanja pemerintah untuk pembangunan sektor *property* dan *real estate* meningkat di tahun 2018, meningkat tren data pertumbuhan produk domestik bruto. Perusahaan sektor *property* dan *real estate* akan mampu menyerap tenaga kerja yang cukup besar berkat peningkatan tahun ini. Karena banyak rencana pembangunan yang dilakukan, perusahaan *property* dan *real estate* memperoleh tambahan keuntungan pada tahun 2019, melanjutkan tren di tahun sebelumnya terjadi penurunan pada tahun 2020, yang disebabkan oleh sejumlah faktor tertentu, termasuk banyaknya proyek yang tertunda dan adanya pandemi covid-19, sehingga investor menunda investasinya hingga keadaan kembali normal. Masuk tahun 2021-2022 mulai kembali normal dan para investasi berlanjut akan investasinya.

Fokus pemerintah pada proyek *property* dan *real estate* tahun 2021-2022 yang mencakup proyek MKPI ditahun 2021, pihak-pihak tersebut akan tetap menyelesaikan pembangunan pondok indah mall 3 dan pondok indah office tower 5, yang akan diresmikan untuk umum mulai bulan april 2021. Selain itu, Direktur PT Ciputra Development Tbk Harun Hajadi mengungkapkan bahwa sektor *property* perumahan akan prospektif ditahun 2021 karena hal ini sejalan dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi yang semakin membaik, saat ini kondisi sektor *property* mulai kembali bergairah didorong oleh pembeli dengan tujuan investasi yang kembali masuk untuk membeli *property* dengan tujuan investasi tersebut menguntungkan setelah melihat imbal hasil dari produk investasi keuangan sudah lebih terbatas.

Dengan penerapan kebijakan pemerintah tersebut, pendapatan perusahaan *property* dan *real estate* akan turun pada tahun 2020, dan

mempengaruhi nilai pasar. Fauziah & Haryono, (2018) menyatakan bahwa nilai perusahaan menunjukkan baik dalam pertumbuhan industri maupun aset historinya, dimana perusahaan harus mampu bertahan dari perubahan kondisi ekonomi. Pertumbuhan perusahaan infrastruktur saat itu mengalami variasi karena beberapa faktor penyebab pertumbuhan yang tidak stabil. Sebab itu, ketika sebuah perusahaan memiliki tren data pertumbuhan yang kuat, investor perlu membuat keputusan yang sangat penting di mana akan menaruh uang mereka.

Hubungan antara kebijakan dividen dan nilai perusahaan adalah ketika perusahaan mengalami tingkat keuntungan yang tinggi, ia juga mengalami tingkat kapasitas yang tinggi untuk membiayai dividen (Marselina H. Umbung, Wehelmina M. Ndoen, 2021). Investor akan memiliki perspektif positif terhadap manajemen perusahaan jika perusahaan memiliki tingkat pengembalian dividen yang tinggi. Pembayaran dividen yang tinggi oleh perusahaan menyebabkan kenaikan harga saham dan dapat berdampak pada nilai perusahaan. Kebijakan dividen dapat dihitung dengan persentase pembayaran dividen, dan dapat dikaitkan dengan nilai perusahaan. Keputusan tentang kebijakan dividen adalah apakah keuntungan perusahaan harus diberikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau disimpan sebagai laba ditahan untuk investasi di masa depan. Dividen dapat memberikan gambaran kepada pemangku kepentingan lainnya terutama calon investor tentang stabilitas dan peluang perusahaan.

Efektivitas pengelolaan hutang dapat diukur dengan menggunakan kebijakan hutang perusahaan. Kebijakan hutang dan nilai perusahaan terkait jika suatu korporasi memiliki tingkat hutang yang cukup tinggi pada tingkat tertentu, maka akan berdampak pula pada kenaikan nilai perusahaan (D. Ovami & Nasution, 2020). Namun, penggunaan hutang harus dipertimbangkan dengan hati-

hati karena investor seringkali mengukur kinerja perusahaan dengan cara menggunakan modal sendiri atau modal eksternal (Eka.Jasman.Asriany, 2023). Prosedur pengelolaan utang perusahaan harus ditangani dengan benar. Menurut (Dhinata, 2023), penggunaan hutang secara bertanggung jawab dapat berdampak pada pendapatan perusahaan itu sendiri. Karena utang berfungsi sebagai sumber modal eksternal bagi perusahaan, tingkat pemanfaatannya (DER) yang tinggi dapat menjadi cerminan bagaimana bisnis dijalankan. Karena jumlah nominal pembayaran utang lebih besar dari tingkat nominal utang yang diambil oleh perusahaan, penggunaan tingkat utang yang tinggi mungkin akan berdampak pada pengurangan laba bersih yang dilakukan perusahaan. Ketika tingkat akuisisi profitabilitas menurun, harga saham juga menurun, yang membuat kecil kemungkinan perusahaan akan meningkat nilainya.

Profitabilitas merupakan salah satu faktor krusial bagi masa depan perusahaan karena berdampak pada upaya proteksi jangka panjang. Investor akan membuat penilaian yang baik jika perusahaan memiliki tingkat keuntungan yang tinggi (Rahma & Arifin, 2022). Perusahaan dengan profitabilitas yang besar menarik bagi investor, yang menaikkan harga saham perusahaan. Profitabilitas adalah daya tarik yang berbeda bagi investor karena menunjukkan bagaimana mendistribusikan laba yang sudah menjadi milik mereka secara sah dan dicapai dengan mengelola modal yang telah disumbangkan oleh investor (Iwan & Kasmir, 2021).

Variabel-variabel yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan telah menjadi subjek penelitian, peneliti sebelumnya telah melakukan beberapa penelitian mengenai topik ini, dengan tingkat keberhasilan yang bervariasi.

Hasil penelitian Ramadhan & Angela, (2018) yang bertentangan menunjukkan bahwa meskipun kebijakan hutang dan dividen tidak mempengaruhi nilai perusahaan, variabel dependen, yaitu nilai perusahaan, sangat dipengaruhi oleh kebijakan hutang dan profitabilitas (Samosir, 2017).

Penelitian Sucipto (2018) menunjukkan bahwa meskipun kebijakan hutang berdampak kecil terhadap nilai perusahaan, profitabilitas dan kebijakan dividen memiliki dampak signifikan terhadap nilai industri/bisnis. (Sucipto, 2018) menegaskan bahwa nilai-nilai dari variabel profitabilitas dan kebijakan dividen berdampak besar terhadap nilai industri atau bisnis, kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan oleh (Catur Fatchu Ukhriyawati, 2018) menemukan bahwa meskipun pilihan investasi dan profitabilitas tidak memiliki pengaruh yang nyata, kebijakan utang memiliki pengaruh yang besar terhadap nilai perusahaan. memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan profitabilitas dan pilihan investasi memiliki pengaruh yang lebih kecil.

Profitabilitas mempunyai pengaruh menguntungkan yang signifikan terhadap nilai perusahaan, namun nilai-nilai variabel kebijakan dividen dan likuiditas mempunyai pengaruh yang kecil dan negatif (K. Y. Dewi & H Rahyuda, 2020). Namun berdasarkan temuan pengujian, penelitian (Febriyanti & Latief, 2020) menemukan bahwa berbeda dengan kebijakan hutang, dan nilai profitabilitas mempunyai pengaruh negatif yang besar terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian-penelitian terdahulu telah menunjukkan pengaruh sejumlah variabel, yang hasilnya berbeda-beda dan kontradiktif dalam arah yang berbeda-beda. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk

menentukan apakah hasil penelitian sebelumnya mengenai bagaimana kebijakan hutang, kebijakan dividen, dan profitabilitas mempengaruhi nilai perusahaan sudah tepat mengingat fakta bahwa ada perbedaan. Sehingga pengkajian ini berjudul **“Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2022)”**

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah berdasarkan latar belakang informasi di atas adalah:

1. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022)?
2. Apakah kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022)?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022)?
4. Apakah kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022)?

1.3 Batasan Masalah

Pembatasan masalah ini dilakukan agar penelitian dapat terlaksana sesuai tujuan yang telah penulis rencanakan. Jadi, ditetapkan fokus pada penelitian ini

meliputi pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia (BEI) periode 2018-2022).

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pertanyaan penelitian sebelumnya, tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022)
2. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022)
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022)
4. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022).

1.5 Manfaat Penelitian

Bahwa penelitian ini akan menunjukkan penerapannya, yang meliputi penerapan berikut:

1. Manfaat Teoritis

Memperluas sudut pandang dan pemahaman penelitian kuantitatif sangatlah penting, khususnya yang berkaitan dengan dampak kebijakan hutang, kebijakan dividen, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan, sebagaimana dibuktikan oleh penelitian.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi perusahaan

Penelitian ini sangat diuntungkan oleh perusahaan karena dapat berfungsi sebagai tolak ukur kinerja pengelolaan keuangan dalam kaitannya dengan keuntungan perusahaan dan sebagai alat penilaian dalam pengambilan keputusan industri. Penelitian ini berfungsi sebagai tolak ukur kinerja pengelolaan keuangan dalam kaitannya dengan nilai perusahaan sebagai alat penilaian dalam pengambilan keputusan industri.

b) Bagi Investor

Keuntungan penelitian ini bagi investor adalah memberikan bantuan dan bimbingan ketika mereka memutuskan bagaimana mengalokasikan dananya. Tujuan studi ini bagi investor adalah untuk memberikan bantuan dan bimbingan kepada mereka ketika mereka memutuskan bagaimana mengalokasikan dananya.