

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menghadapi persaingan yang ketat membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja perusahaan. Kondisi perekonomian di Indonesia yang telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan tersebut memaksa suatu perusahaan untuk menciptakan inovasi dan strategi bisnis agar mampu bersaing serta tetap mencapai tujuan perusahaan. Setiap perusahaan pasti memiliki tujuan, baik tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam tujuan jangka pendek suatu perusahaan ialah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal, sedangkan tujuan jangka panjang yang ingin dicapai perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan persepsi oleh investor terhadap perusahaan yang dapat dilihat dari harga sahamnya. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan pemilik perusahaan, sebab dengan nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan dapat dilihat dari tingkat stabilitas dan kenaikan harga saham dalam jangka panjang. Semakin tingginya nilai perusahaan semakin tinggi harga saham, hal tersebut karena sebagai cerminan kinerja suatu perusahaan. Menurut para ahli nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan rasio yang membandingkan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio *Price to Book Value* (PBV) memberikan gambaran seberapa kali kita membayar saham dengan nilai buku perusahaan (Brigham dan Houston, 2010)

Salah satu yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal perusahaan. Struktur modal memiliki pengaruh penting bagi perusahaan karena menyangkut kebijakan penggunaan sumber dana yang menguntungkan. Struktur modal merupakan bagian dari struktur keuangan perusahaan yang menjelaskan bagaimana perusahaan mendanai aktivitasnya. Dalam perkembangan usahanya, perusahaan memerlukan suatu kebijakan pendanaan yang tepat untuk memenuhi kegiatan operasional. Menurut Pratama dan Wirawati (2016), keputusan pendanaan perusahaan merupakan keputusan yang penting mengingat keputusan tersebut berkaitan dengan kelangsungan hidup perusahaan nanti. Struktur modal dapat diukur dengan menggunakan DER (*debt to equity ratio*). DER (*debt to equity ratio*) mencerminkan besarnya proporsi antara total hutang dengan total modal sendiri. Semakin tinggi rasio DER maka semakin tinggi risiko suatu perusahaan karena perusahaan lebih menggunakan unsur hutang daripada modal sendiri dalam mendanai kegiatan operasinya (Brigham dan Houston, 2011:113).

Menurut Brigham dan Houston (2011:155), struktur modal optimal (*optimal capital structure*) struktur modal perusahaan yang akan memaksimalkan harga sahamnya. Dalam menentukan target struktur modal yang optimal menjadi peran utama dari manajemen perusahaan. Salah satu pendanaan suatu perusahaan yaitu hutang, hutang sendiri memiliki kelemahan serta kelebihan. Penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan memiliki kelemahan terletak pada munculnya biaya keagenan dan biaya kepailitan. Sedangkan untuk kelebihan dari penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan yaitu diperolehnya pengurangan pajak karena pembayaran bunga hutang.

Nilai perusahaan dipengaruhi pada suatu kebijakan dividen pada perusahaan. Kebijakan dividen merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan keputusan pendanaan perusahaan. Secara definisi kebijakan dividen adalah kebijakan untuk menentukan berapa laba yang harus dibayarkan (dividen) kepada pemegang saham dan berapa banyak yang harus ditanam kembali (laba ditahan).

Kebijakan dividen dapat dikaitkan dengan nilai perusahaan karena kebijakan dividen berhubungan dengan penentuan besarnya DPR (*Dividend Payout Ratio*), yaitu besarnya persentase laba bersih setelah pajak yang dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham (Sudana, 2011:167). Dividen merupakan pengembalian yang akan diterima oleh investor atas investasinya dalam suatu perusahaan. Dividen juga sebagai alasan bagi investor untuk menanamkan investasinya. Kebijakan dividen yang optimal (*optimal dividend policy*) adalah kebijakan yang menciptakan keseimbangan antara dividen saat ini dan pertumbuhan perusahaan dimasa datang sehingga memaksimalkan harga saham (Margaretha, 2014:328). Harga saham dapat dipengaruhi besarnya dividen. Pada saat harga saham cenderung tinggi ketika dividen yang dibayarkan tinggi, sehingga nilai perusahaan juga tinggi. Peningkatan pada pembayaran dividen menunjukkan prospek perusahaan yang lebih baik oleh respon investor dengan pembelian saham. Banyaknya investor yang berinvestasi dapat menyebabkan meningkatkan harga saham sehingga dengan meningkatnya harga saham akan meningkatkan nilai perusahaan juga. Oleh karena itu kebijakan dividen dalam suatu perusahaan menjadikan pengaruh terhadap nilai suatu perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan mempunyai pengaruh langsung pada harga saham perusahaan karena informasi pada adanya pertumbuhan perusahaan akan direspon oleh para investor, sehingga hal tersebut menjadikan harga saham suatu perusahaan akan meningkat. Pada umumnya, perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil positif. Pertumbuhan perusahaan merupakan tanda perusahaan memiliki aspek yang menguntungkan, karena dianggap mampu menghasilkan keuntungan yang lebih baik dari waktu ke waktu (Gustian 2017).

Pada penelitian terdahulu terdapat *research gap* untuk beberapa variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu :

1. Hasil Penelitian Sianipar (2017) menunjukkan bahwa Struktur Modal tidak berpengaruh terhadap Nilai perusahaan, namun hasil tersebut berbeda dengan hasil penelitian Prastuti dan Sudiarta (2016) menunjukkan Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.
2. Hasil Penelitian Sembiring dan Pakpahan (2010) menunjukkan bahwa Kebijakan Dividen tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan namun hasil tersebut berbeda dengan hasil penelitian Yuniarti (2010) menunjukkan bahwa Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.
3. Hasil Penelitian Hartanty (2012) menunjukkan bahwa Pertumbuhan Perusahaan tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan namun hasil tersebut berbeda dengan hasil penelitian Dewi dkk (2014) menunjukkan bahwa Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

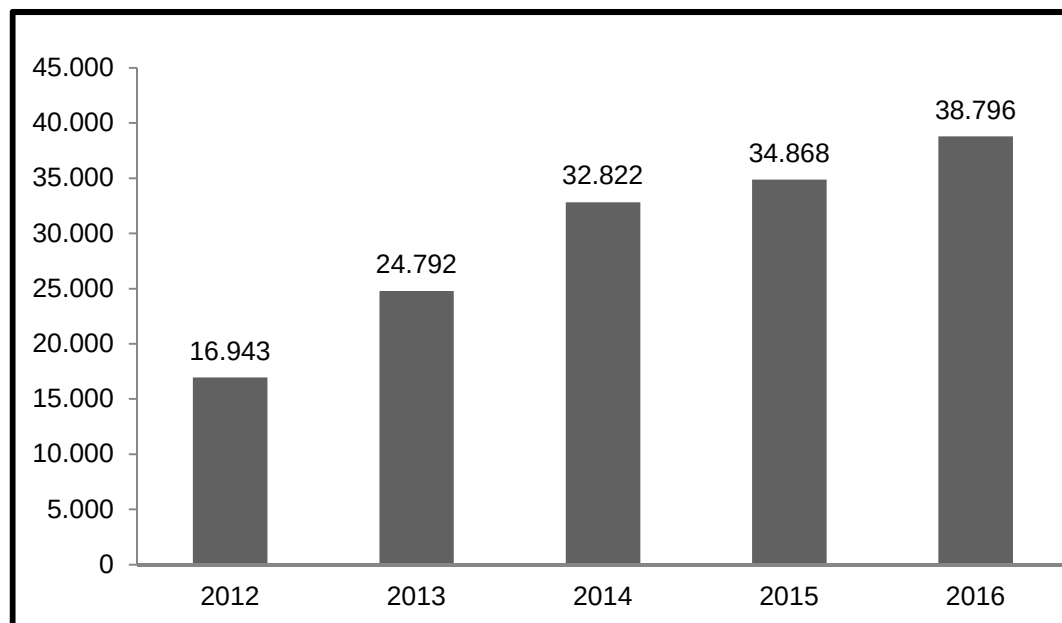
Berdasarkan penelitian terdahulu yang menunjukkan hasil penelitian yang tidak sama atau tidak konsisten. Dari perbedaan pada hasil penelitian tersebut

membuat peneliti ingin meneliti kembali apakah struktur modal, kebijakan dividen dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian akan dihasilkan kontribusi nyata untuk membuktikan pengaruh antara variabel independen terhadap variabel dependen secara parsial.

Pada penelitian ini menggunakan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan sektor merupakan salah satu bisnis yang memiliki prospek yang bagus sehingga diminati oleh investor. Harga tanah dan bangunan yang cenderung selalu meningkat dari tahun ke tahun, dengan jumlah tanah yang bersifat tetap sedangkan jumlah penduduk yang terus bertambah besar akan berpotensi bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain.

Menurut data dari Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id) pada tahun 2012 perkiraan jumlah penduduk indonesia 245 juta jiwa, pada tahun selanjutnya yaitu tahun 2013 jumlah penduduk indonesia meningkat menjadi 248 juta jiwa, pada tahun 2014 jumlah penduduk Indonesia meningkat mencapai 252 juta jiwa. Pada tahun selanjutnya tahun 2015 mencapai 254 juta jiwa dan jumlah penduduk pada tahun 2016 adalah 257 juta jiwa. Jumlah penduduk yang selalu meningkat ini akan meningkatkan jumlah permintaan pembangunan terhadap tempat tinggal, apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran serta sarana infrastruktur lainnya. Hal ini tentu saja akan berimplikasi pada pertumbuhan industri properti yang nantinya akan memperngaruhi kegiatan pembangunan nasional. Pertumbuhan ini dibuktikan dengan harga saham sektor *property* dan *real estate* yang setiap tahunnya mangalami kenaikan.

Gambar 1.1
Pergerakan Indeks Harga Saham Sub Sektor *Property* dan *Real Estate*
Tahun 2012-2016



Sumber : Bursa Efek Indonesia (data diolah)

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis ingin meneliti tentang **“Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis merumuskan masalah dalam penelitian sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal (DER) mempunyai pengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

2. Apakah kebijakan dividen (DPR) mempunyai pengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah pertumbuhan perusahaan (AGR) mempunyai pengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut, maka yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal (DER) secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen (DPR) secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan perusahaan (AGR) secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharap dapat membawa manfaat bagi pihak-pihak yang terkait diantaranya :

1. Bagi Peneliti

Untuk menambah pengetahuan bagi peneliti tentang struktur modal, kebijakan dividen dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan

pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Bagi Manajer Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang mengambil kebijakan keuangan perusahaan kedepannya sehingga perusahaan mendapatkan keuntungan maksimal.

3. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam pertimbangan pengambilan keputusan berinvestasi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan referensi untuk pembaca dan peneliti selanjutnya tentang struktur modal, kebijakan dividen dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan.