

BAB I

PENDAHULUAN

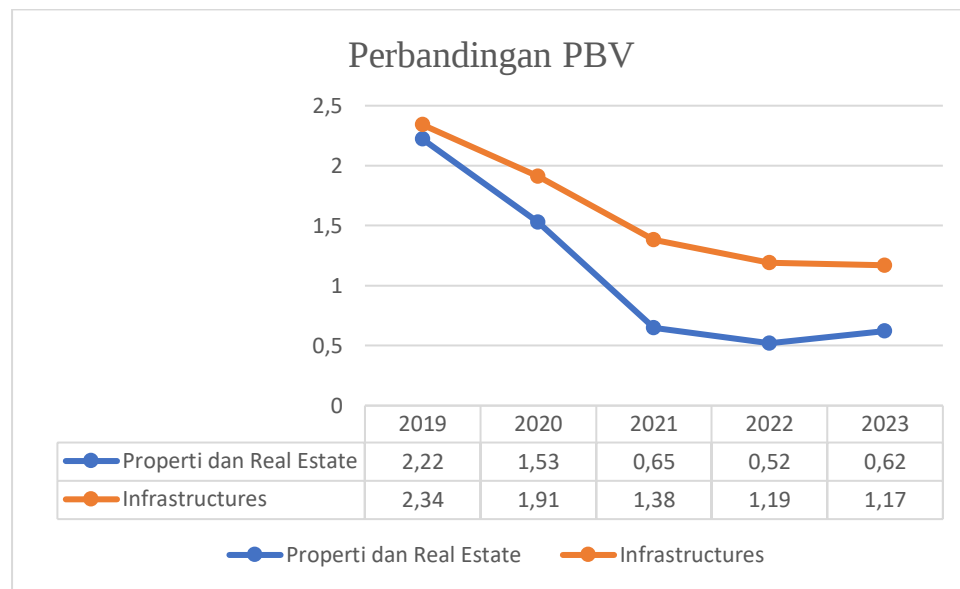
1.1 Latar Belakang

BEI merupakan bursa hasil penggabungan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) dengan Bursa Efek Surabaya (BES). Demi efektivitas operasional dan transaksi, pemerintah memutuskan untuk bergabung Bursa Efek Jakarta sebagai pasar saham dengan Bursa Efek Surabaya sebagai pasar obligasi dan derivatif menjadi Bursa Efek Indonesia. Bursa Efek adalah badan hukum yang mempunyai tugas sebagai sarana dalam melaksanakan dan mengatur jalannya kegiatan perdagangan Efek yang ada di Pasar Modal. Sedangkan jika ditinjau dari segi perekonomian mikro bagi para anggota bursa (emiten), Bursa Efek berfungsi untuk mendapatkan modal yang dapat digunakan untuk melakukan ekspansi usaha. Sementara dari segi ekonomi makro Bursa Efek mempunyai peran penting untuk menggerakkan perekonomian negara. PT Bursa Efek Indonesia (BEI) secara aktif terus melakukan inovasi dalam pengembangan dan penyediaan indeks saham yang dapat digunakan oleh seluruh pelaku pasar modal baik bekerja sama dengan pihak lain maupun tidak. Buku indeks “*IDX Stock Index Handbook*” berisikan gambaran ringkas dan padat mengenai indeks - indeks yang disediakan oleh BEI (idx.go.id,2024).

Indeks yang mengukur kinerja harga seluruh saham di masing-masing Sektor yang mengacu pada klasifikasi IDX Industrial Classification (IDX-IC). Terdapat sebelas sektor usaha perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) diantaranya IDX Sektor Energi (IDXENERGY), IDX Sektor Barang Baku (IDXBASIC), IDX Sektor Perindustrian (IDXINDUST), IDX Sektor Barang Konsumen Primer (IDXNONCYC), IDX Sektor Barang Konsumen Non-Primer (IDXCYCLIC), IDX Sektor Kesehatan (IDXHEALTH), IDX Sektor Keuangan (IDXFINANCE), IDX Sektor Properti & Real Estate (IDXPROPERT), IDX Sektor Teknologi (IDXTECHNO), IDX Sektor Infrastruktur (IDXINFRA) dan IDX Sektor Transportasi & Logistik (IDXTRANS).

Objek penelitian ini termasuk ke dalam salah satu sektor yang terdaftar di BEI, yaitu sektor properti & real estate. Industri properti & real estate adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Sektor ini mencakup berbagai emiten atau perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan properti & real estate. Kebutuhan properti di Indonesia seperti perumahan, perkantoran dan toko, hingga apartemen tercatat terus meningkat. Tingginya kebutuhan tentu akan membuat permintaan semakin naik (rhbtradesmart.co.id,2024). Sektor ini dianggap sebagai sektor yang penting di Indonesia karena merupakan indikator penting untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Dalam hal ini dapat dilihat bahwa sektor Properti & Real Estate memberikan dampak besar untuk mendorong perekonomian sektor ekonomi lainnya, terutama peluang investasi yang menarik bagi para pelaku bisnis dan investor.

Sektor properti & real estate memegang peranan penting dalam menentukan nilai perusahaan. Harga saham yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi pula, hal ini disebabkan oleh kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan saat ini serta prospek perusahaan dimasa mendatang (Wati E et al., 2021). Nilai perusahaan dapat diukur menggunakan 3 cara yaitu menggunakan *Price Earing Ratio* (PER), *Price to Book Value* (PBV), dan *Tobin'Q*. Brigham dan Houston (2015:152) menyatakan *Price to Book Value* (PBV) adalah perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Semakin tinggi PBV maka semakin tinggi pula tingkat kemakmuran dari para pemegang saham yang merupakan tujuan utama suatu perusahaan. Menurut Jaya, (2020) perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang baik umumnya memiliki nilai *Price To Book Value* (PBV) di atas 1 (satu), yang menggambarkan keadaan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. Pada penelitian ini penulis mengukur nilai perusahaan menggunakan *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan harga pasar dari suatu saham dengan nilai bukunya.



Gambar 1. 1
Perbandingan PBV

Sumber: idx.go.id, data diolah (2024)

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat diketahui terjadi penurunan yang signifikan dari 2,22 tahun 2019 menjadi 0,52 tahun 2022, menunjukkan penurunan kepercayaan pasar terhadap sektor Properti & Real Estate. Meskipun ada sedikit peningkatan menjadi 0,62 tahun 2023, nilai PBV masih jauh di bawah nilai awal. Sedangkan sektor Infrastruktur menunjukkan penurunan yang lebih moderat dari 2,34 tahun 2019 menjadi 1,19 tahun 2022. Nilai PBV tetap stabil di sekitar 1,17 pada 2023, menunjukkan ketahanan sektor ini dibandingkan dengan Properti & Real Estate. Sektor Infrastruktur menunjukkan kinerja yang lebih baik dan stabil dibandingkan dengan Properti & Real Estate, penurunan yang tajam pada sektor Properti & Real Estate dapat mengindikasikan tantangan yang lebih besar dalam menarik investasi dan kepercayaan pasar. Investor mungkin lebih baik mempertimbangkan sektor Infrastruktur sebagai pilihan yang lebih aman dan stabil. Sehingga sektor Properti & Real Estate perlu strategi pemulihan untuk meningkatkan nilai perusahaan dan menarik kembali minat investor. Permasalahan ini berdampak terhadap menurunnya minat investor untuk menanamkan dananya pada perusahaan. Hal ini juga tentu akan berdampak pada

harga saham perusahaan, sehingga akan berpengaruh pada penilaian investor terhadap perusahaan. Untuk itu menjadi hal yang sangat penting untuk sebuah manajer mengoptimalkan nilai perusahaan.

Seiring dengan meningkatnya minat serta pengetahuan masyarakat pada bidang pasar modal, maka bagi investor nilai perusahaan telah menjadi salah satu faktor pertimbangan yang cukup penting. Nilai perusahaan merupakan salah satu indikator kinerja keuangan bagi perusahaan go public (Maryam & Mus, 2020). Saat ini sudah banyak perusahaan yang terdaftar di BEI terutama pada sektor Properti & Real Estate. Jumlah perusahaan yang cukup banyak akan membuat beberapa investor dihadapkan dengan berbagai pilihan dalam berinvestasi (Ardiyani et al., 2022). Oleh karena pengaruh dari nilai suatu perusahaan dapat menjadi pertimbangan bagi para calon investor, investor perlu melihat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan seperti faktor profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal dan keputusan investasi.

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya kinerja keuangan, kebijakan hutang, kebijakan dividen, keputusan investasi, corporate social responsibility, kepemilikan manajerial dan tax avoidance (Puspita et al., 2021). Sedangkan menurut Muliati et al., (2021) faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Good corporate governance*, *financial performance*, dan *size firm*. Dalam penelitian ini faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal dan keputusan investasi.

Faktor pertama yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan alat yang digunakan untuk mengevaluasi kinerja suatu perusahaan, mencerminkan seberapa efektif perusahaan tersebut dalam menjalankan operasinya, serta menunjukkan kemampuan manajemen dalam memanfaatkan sumber daya yang dimiliki secara optimal (Sintyana I & Artini L, 2019). Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui berbagai sumber daya dan aktivitas, seperti penjualan, kas, modal, tenaga kerja, dan lainnya. Tingginya tingkat profitabilitas

mencerminkan kinerja manajerial yang optimal, yang memungkinkan perusahaan meraih keuntungan besar. Hal ini sejalan dengan tujuan utama investor, yaitu mendapatkan keuntungan di masa depan melalui investasi mereka (Tandelilin, 2017:2). Penelitian yang dilakukan oleh Philana B & Hidayat R, (2023) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Arafah & Yetty, (2021) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah Kebijakan dividen. Kebijakan dividen merupakan keputusan apakah laba yang dihasilkan oleh perusahaan harus dibagikan kepada pemegang saham menjadi dividen atau akan ditahan pada bentuk laba ditahan untuk membiayai investasi di masa depan. Dividen dapat menunjukkan kestabilan dan prospek masa depan kepada pihak luar, terutama investor yang akan menanamkan modalnya pada perusahaan yang dituju. Sehingga dividen juga dapat menunjukkan bagaimana keadaan kinerja keuangan perusahaan. Menurut Eka et al., (2023) dividen yang dibagikan merupakan salah satu strategi untuk menaikkan harga saham. Harga saham meningkat, seiring dengan kenaikan dividen. Jika perusahaan melakukan pembayaran dividen maka nilai perusahaan akan meningkat dan harga saham juga meningkat. Begitupun sebaliknya jika perusahaan mengurangi pembagian dividen, maka kondisi perusahaan akan buruk dan menurunkan harga saham. Penelitian yang dilakukan oleh Sintyana I & Artini L, (2019) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Suardana I, et al., (2020) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah Ukuran Perusahaan. Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara antara lain dengan total aktiva, log size, nilai pasar saham, dan lain-lain (Suardana I et al., 2020). Menurut Indrayani N et al., (2021) semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang

bersifat internal maupun eksternal. Perusahaan yang tergolong besar pada umumnya akan lebih transparan dalam melakukan kegiatan operasionalnya karena perusahaan akan lebih diperhatikan oleh pihak-pihak eksternal, seperti pemerintah, investor, dan kreditor, sehingga dapat meminimalkan tindakan manajemen laba (Agustia & Suryani, 2018). Penelitian yang dilakukan oleh Suardana I, et al., (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Suryandani A, (2018) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor keempat yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah Struktur Modal. Struktur modal didefinisikan sebagai keputusan yang menyangkut komposisi pendanaan yang dipilih oleh perusahaan. Sumber pendanaan di dalam suatu perusahaan dibagi menjadi dua kategori yaitu pendanaan internal dan pendanaan eksternal. Setiap perusahaan akan mengharapkan adanya struktur modal optimal, yaitu struktur modal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan (*value of the firm*) dan meminimalkan biaya modal (*cost of capital*) (Ayem S & Nugroho R, 2016). Struktur modal diartikan sebagai susunan modal yang mencerminkan modal dalam perusahaan yang diperoleh dari hutang dan pemilik sendiri, dengan struktur modal yang optimal maka akan diperoleh hasil yang optimal bukan hanya ke perusahaan namun pemegang saham (Safitri N & Wulansari M, 2024). Penelitian yang dilakukan oleh Ferdian, (2023) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Riandini & Munandar, (2024) struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor kelima yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah Keputusan Investasi. Pada umumnya investasi merupakan suatu kegiatan menempatkan sejumlah dana selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh penghasilan dan peningkatan nilai investasi di masa yang akan datang (Suardana I et al., 2020). Keputusan investasi mempunyai jangka waktu yang panjang, sehingga keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan

baik, karena mempunyai risiko berjangka panjang pula jika semakin tinggi keputusan investasi yang ditetapkan oleh perusahaan maka semakin tinggi kesempatan perusahaan dalam memperoleh return atau tingkat pengembalian yang besar. Menurut Pramurza D, (2021) Keputusan investasi dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena dengan komposisi investasi yang baik akan dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Penelitian yang dilakukan oleh Yuniastri N et al., (2021) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Gautama B et al., (2019) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, terdapat inkonsistensi hasil penelitian terkait profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan, maka diperlukan kajian lebih lanjut untuk memperjelas hubungan antara faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Maka dari itu, penulis tertarik untuk meneliti variabel-variabel tersebut dengan judul Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2019-2023).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal dan keputusan investasi berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023?
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023?

3. Bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023?
4. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023?
5. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023?
6. Bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal dan keputusan investasi secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023
3. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI tahun 2019-2023
4. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023
5. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023
6. Untuk mengetahui pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada sektor properti & real estate di BEI periode 2019-2023

1.4 Manfaat penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan wawasan bagi dua aspek, yaitu:

a. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam mengembangkan ilmu manajemen keuangan khususnya yang berkaitan dengan nilai perusahaan, serta dapat menambah pengetahuan tentang pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan struktur modal, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di BEI.

b. Aspek Praktis

Kegunaan praktis yang diharapkan dapat tercapai dalam penerapan pengetahuan sebagai hasil dalam penelitian ini adalah:

a) Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan, serta pertimbangan mengenai pengambilan keputusan dalam mengelola perusahaan terutama dalam suatu nilai perusahaan.

b) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi tambahan yang berguna bagi calon investor dalam pengambilan keputusan.

c) Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian dibidang yang sama terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.