

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perkembangan Bursa Efek Indonesia yang semakin pesat tidak dapat dipisahkan dari peran investor dalam melakukan transaksi perdagangan karena sebelum seorang investor memutuskan untuk menginvestasikan dananya di pasar modal, penilaian cermat terhadap perusahaan penting untuk dilakukan. Investor harus percaya bahwa informasi yang diterimanya adalah informasi yang benar, sistem perdagangan dapat dipercaya, serta tidak ada pihak yang memanipulasi informasi dalam perdagangan [1]. Untuk menumbuhkan kepercayaan tersebut, perusahaan harus mempunyai nilai yang baik di mata para investor. Memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan tujuan perusahaan.

Nilai perusahaan adalah kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu mulai dari perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini [2]. Perusahaan perlu mempertimbangkan kembali pentingnya nilai perusahaan untuk keberlangsung hidup perusahaan, karena investor akan melakukan penilaian saham perusahaan terlebih dahulu sebelum investor memutuskan untuk membeli saham tersebut [3].

Keadaan dan kondisi perusahaan dapat digambarkan dari nilai perusahaan, perusahaan dapat dipandang baik oleh investor ataupun calon investor apabila nilai perusahaannya juga baik, akan tetapi sebaliknya jika nilai perusahaan buruk, maka respon dan pandangan dari investor ataupun calon investor menjadi buruk pula [4].

Perkembangan sektor *Property, Real Estate & Building Construction* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik. Namun, di tahun 2019 industri ini mengalami stagnasi di Indonesia. Pertumbuhan dalam beberapa tahun terakhir selalu mentok di angka 3% dan di tahun 2019 ini di angka 3,8% saja. Bahkan sektor ini pertumbuhannya berada di bawah angka pertumbuhan ekonomi nasional [5].

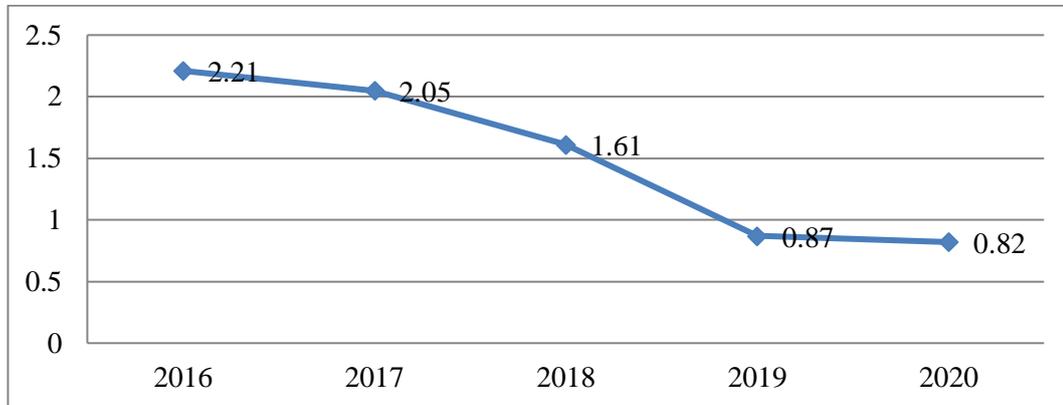
Nilai perusahaan dapat dilihat dari rasio *price book value* (PBV), menunjukkan hubungan antara harga pasar dengan nilai buku per saham. Tabel 1.1 menunjukkan observasi awal terhadap nilai perusahaan pada 15 perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.

**Tabel 1.1**  
***PBV pada Sektor Property, Real Estate & Building Construction***  
**yang terdaftar di BEI periode 2016-2020**

No	Sektor	Tahun				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	<i>Property, Real Estate &amp; Building Construction</i>	2,21	2,05	1,61	0,87	0,82

Sumber : [www.idx.com](http://www.idx.com) (Data Diolah)

Tabel 1.1 memperlihatkan data nilai perusahaan yang diukur dengan PBV Sektor *Property, Real Estate & Building Construction*.



**Gambar 1.1 Grafik PBV Sektor *Property, Real Estate & Building Construction***  
Sumber : [www.idx.com](http://www.idx.com) (Data Diolah)

Berdasarkan Grafik 1.1, *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020 menunjukkan penurunan yang signifikan. Pada tahun 2016 *PBV* berada pada tingkat 2,21 lalu pada tahun 2017 menurun sebesar 2,05. Penurunan kembali terjadi pada tahun 2018 sebesar 1,61 dan tahun 2019 menurun sangat signifikan sebesar 0,87. Selanjutnya di tahun 2020 kembali mengalami penurunan *PBV* sebesar 0,82. Nilai perusahaan yang mengalami penurunan mengindikasikan harga saham perusahaan juga mengalami penurunan.

Ketertarikan investor terhadap perusahaan salah satunya dilihat dari kinerja keuangan yang sehat dan tercermin dari nilai perusahaannya, maka penurunan nilai perusahaan seperti data di atas membuat investor menilai bahwa manajemen tidak berhasil mengelola perusahaannya.

Beberapa faktor yang diduga menjadi pemicu terjadinya penurunan nilai perusahaan diantaranya adalah *leverage*, profitabilitas dan kebijakan dividen. *Leverage* merupakan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Rasio *leverage* digunakan untuk mengukur seberapa efektif perusahaan mengelola utang perusahaan yang menggambarkan potensi keuntungan dan risiko terhadap utang [6]. Perusahaan dengan rasio *leverage* yang tinggi memiliki ekspektasi pengembalian yang tinggi pada kondisi ekonomi yang normal. Pada kondisi ekonomi normal, penggunaan hutang yang tinggi awalnya akan meningkatkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba karena suku bunga yang diberikan relatif rendah. Untuk mengukur *leverage* perusahaan dapat digunakan rasio antara total utang dengan total ekuitas. Dengan rasio ini kita dapat menilai sejauh mana perusahaan menggunakan uang yang dipinjam. Perusahaan yang memiliki rasio *leverage* tinggi berarti perusahaan melakukan pendanaan tinggi yang bersumber dari utang. Karena adanya risiko gagal bayar, biaya yang harus dikeluarkan perusahaan juga semakin besar, maka apabila investor melihat sebuah perusahaan dengan asset yang tinggi namun risiko *leverage*-nya juga tinggi, maka akan berpikir dua kali untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Perusahaan yang terlalu banyak melakukan pembiayaan dengan hutang, dianggap tidak sehat karena dapat menurunkan laba.

Selanjutnya faktor yang diperhitungkan mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Menurut [7], salah satu tujuan perusahaan yang ingin dicapai adalah mendapatkan laba dengan maksimal, disamping hal lainnya. Rasio profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba. Perhitungan rasio profitabilitas dengan membandingkan

komponen pada laporan keuangan neraca dan laporan laba rugi. Hasil pengukuran rasio tersebut dapat dijadikan evaluasi apakah kinerja manajemen telah bekerja secara efektif dan efisien atau tidak. Perusahaan yang mempunyai profitabilitas tinggi memberikan signal positif bagi investor sehingga investor akan tertarik berinvestasi pada perusahaan dengan profitabilitas tinggi. Investor yang menanamkan saham pada suatu perusahaan tentunya memiliki tujuan untuk mendapatkan *return*, semakin tinggi kemampuan perusahaan menghasilkan laba maka semakin besar pula *return* yang diharapkan investor sehingga mengakibatkan nilai perusahaan akan meningkat pula.

Faktor ketiga yang berhubungan dengan nilai perusahaan yaitu kebijakan dividen. Kebijakan dividen adalah suatu keputusan untuk menentukan berapa besarnya bagian dari pendapatan perusahaan yang akan dibagikan kepada para pemegang saham dan yang akan diinvestasikan kembali atau ditahan didalam perusahaan sehingga dicapai kebijakan dividen yang optimal [6]. Pendapat dari [8], kebijakan dividen merupakan penentuan besarnya porsi keuntungan yang akan diberikan kepada pemegang saham. Pada dasarnya, laba tersebut bisa dibagi sebagai dividen atau ditahan untuk di investasikan kembali di dalam perusahaan dengan mempertimbangkan tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kemakmuran para pemegang saham dan meningkatkan nilai perusahaan.

Dari beberapa penelitian terdahulu, seperti penelitian yang dilakukan oleh [9], *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dan penelitian [8] membuktikan bahwa *leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian [10] membuktikan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian [11] membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut [12] profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian lainnya oleh [13] membuktikan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian [12] membuktikan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian lainnya dilakukan oleh [14] membuktikan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Selain itu, Kebijakan dividen memediasi secara signifikan pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka peneliti mengangkat judul penelitian yaitu “**Analisis *Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Intervening pada Perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021**”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah di jelaskan, maka penulis mengidentifikasi masalah penelitian sebagai berikut:

1. Pergerakan nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia mengalami penurunan pada tahun 2017-2021.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

3. Kemampuan perusahaan menghasilkan profitabilitas masih rendah.
4. Rasio leverage yang tinggi membuat risiko perusahaan tidak mampu membayar kewajiban semakin besar.
5. Pembagian dividen yang tidak stabil membuat kepercayaan investor terhadap perusahaan menurun.
6. Terjadinya naik turun pada rasio leverage menyebabkan nilai perusahaan menurun.
7. Terjadinya naik turun pada rasio profitabilitas menyebabkan nilai perusahaan menurun.
8. Hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten mengenai pengaruh *leverage*, profitabilitas dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

### **1.3 Batasan Masalah**

Batasan masalah pada penyusunan skripsi ini bertujuan agar penelitian yang dilakukan dapat diungkap secara lebih cermat dan teliti. Seperti yang telah diuraikan di atas, banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sebagai variabel terikat. Akan tetapi, dari banyak faktor tersebut dalam penelitian ini hanya akan difokuskan pada variabel *leverage* dan profitabilitas sebagai variabel bebas, serta kebijakan dividen sebagai variabel intervening. Obyek penelitian adalah perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di BursaEfek Indonesia tahun 2017-2021.

#### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah di atas, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaruh *leverage* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
2. Bagaimanakah pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
3. Bagaimanakah pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
4. Bagaimanakah pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
5. Bagaimanakah pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
6. Bagaimanakah pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021 dengan kebijakan dividen sebagai variabel intervening?

7. Bagaimanakah pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021 dengan kebijakan dividen sebagai variabel intervening?

## **1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.5.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menganalisa pengaruh *leverage* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
2. Mengetahui dan menganalisa pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
3. Mengetahui dan menganalisa pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
4. Mengetahui dan menganalisa pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
5. Mengetahui dan menganalisa pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

6. Mengetahui dan menganalisa pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021 dengan kebijakan dividen sebagai variabel intervening.
7. Mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Property, Real Estate & Building Construction* di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021 dengan kebijakan dividen sebagai variabel intervening.

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan, serta meningkatkan pengetahuan dan wawasan bagi pengembangan ilmu manajemen keuangan terutama terkait analisis *leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel intervening.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan mengenai manajemen keuangan terkhusus dalam bahasan ini yaitu nilai perusahaan.

- b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan untuk memperbaiki kinerja dan kualitas manajemen guna mencapai tujuan perusahaan.

c. Bagi Investor

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan gambaran kepada investor mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan agar investor dapat mengambil sebuah keputusan investasi yang tepat.

d. Bagi Akademisi

Diharapkan penelitian ini mampu memberikan informasi yang dapat menambah pengetahuan mengenai manajemen keuangan, terkhusus dalam nilai perusahaan.