

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia berjalan begitu pesat sehingga menciptakan persaingan yang semakin ketat. Pertumbuhan ini dapat dilihat dari semakin berkembang dan bertambahnya jumlah perusahaan dari tahun ke tahun. Adanya penambahan jumlah perusahaan ini maka perusahaan harus melakukan berbagai strategi untuk meningkatkan kinerja agar perusahaan dapat bertahan dan tujuan perusahaan juga akan ikut tercapai (Wijayanti, *et.*, *al* 2023). Kemampuan perusahaan untuk bertahan dalam jangka panjang dapat dilihat melalui nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan suatu pencapaian yang digunakan perusahaan untuk gambaran atas kepercayaan kepada perusahaan. Nilai perusahaan yang baik akan memberikan kepercayaan dari masyarakat maupun investor sehingga perusahaan mampu mempertahankan eksistensinya (Pratama dan Dharma, 2023).

Pertumbuhan nilai perusahaan sangat diharapkan bagi semua perusahaan termasuk perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate*. Perusahaan sektor *Property* dan *Real estate* merupakan salah satu sektor yang terus mengalami pertumbuhan di Indonesia seiring dengan permintaan properti yang terus bertambah. Banyaknya permintaan properti ini disebabkan karena kebutuhan akan hunian dan perumahan meningkat seiring dengan meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia. Sektor *Property* dan *Real Estate* ini terbukti semakin berkembang dengan banyaknya jumlah perusahaan yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pada tahun 2021 jumlah perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia hanya sebanyak 80 perusahaan, kemudian ditahun 2022 jumlah perusahaan *Property* dan *Real Estate* terdaftar menjadi sebanyak 85 perusahaan. Memasuki tahun 2023 perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* semakin bertambah menjadi 93 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. ([www.marketeters.com](http://www.marketeters.com)).

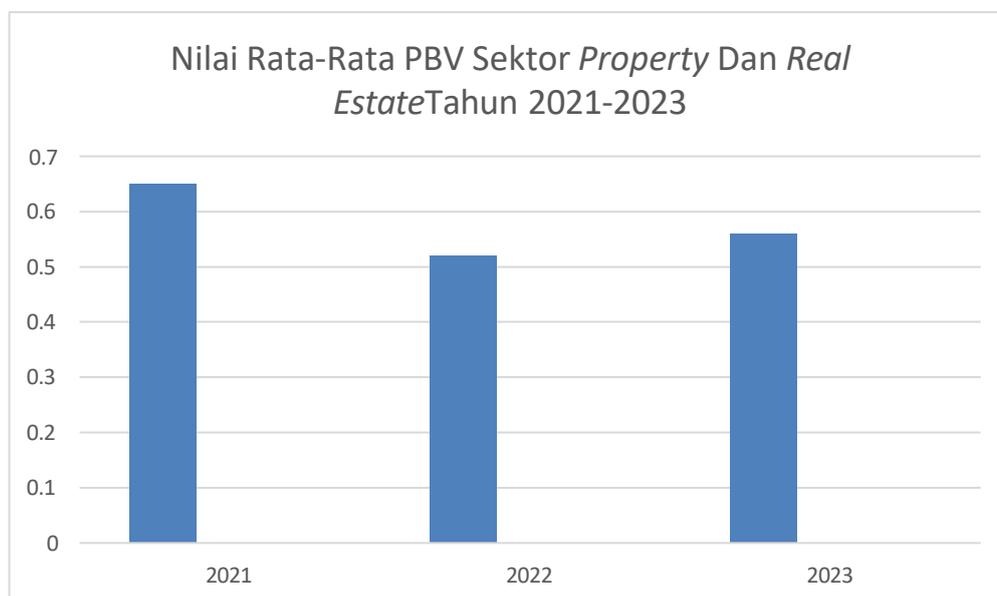
Pertumbuhan suatu perusahaan setiap tahunnya dapat dilihat melalui *Price to Book Value* (PBV). *Price to Book Value* (PBV) adalah perbandingan antara nilai pasar saham dengan nilai buku saham pada suatu perusahaan. (Dharma, *et. al* 2023). Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa *Price to Book Value* (PBV) bisa dijadikan acuan untuk membandingkan tinggi rendahnya harga saham dan melihat pergerakan harga pada perusahaan sejenis. Rendahnya nilai dari *Price to Book Value* (PBV) dapat mengurangi kepercayaan investor yang akan menanamkan modalnya disuatu perusahaan (Amalia dan Hartono, 2023). Berikut ini disajikan data nilai rata-rata PBV pada masing-masing sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2021 sampai dengan 2023 sebagai perbandingan pertumbuhan setiap sektor.

**Tabel I- 1.**  
**Rata-Rata PBV Setiap Sektor Tahun 2021-2023**

Nama Sektor	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023
Energy	1.10	1.13	1.03
Basic Materials	1.32	1.08	0.98
Industrials	1.14	0.98	0.99
Consumer Non Cyclicals	1.93	1.71	1.56
Consumer Cyclicals	1.43	1.12	0.93
Healthcare	2.97	2.64	1.85
Financials	1.54	1.29	0.90
Properties & Real estate	0.65	0.52	0.56
Technology	3.86	2.27	1.52
Infrastructures	1.38	1.19	0.98
Transportation & Logistic	1.31	1.05	1.04

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) 2024

Berdasarkan data dari nilai rata-rata PBV dapat dilihat bahwa terdapat 11 sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2021 hingga 2023. Nilai rata-rata nilai PBV pada setiap sektor hampir semua mengalami kenaikan dan penurunan. Sektor yang memiliki peningkatan dan penurunan nilai rata-rata PBV paling tinggi selama periode tahun 2021 hingga 2023 adalah sektor *Technology*. Sementara nilai rata-rata PBV yang mengalami kenaikan dan penurunan paling kecil di antara semua sektor yaitu terdapat pada sektor *Property* dan *Real Estate*



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) 2024

**Gambar I- 1.**  
**PBV Sektor Property dan Real Estate Tahun 2021-2023**

Berdasarkan data perkembangan nilai rata-rata PBV dari sektor *Property* dan *Real Estate* mengalami penurunan dan peningkatan yang fluktuatif dari tahun 2021 hingga tahun 2023. Sektor tersebut memiliki nilai rata-rata PBV ditahun 2021 sebesar 0.65, kemudian ditahun berikutnya yaitu tahun 2022 mengalami penurunan hingga 0,52 dan ditahun 2023 sektor ini mengalami peningkatan sebesar 0,56. Terjadinya penurunan nilai rata-rata PBV pada perusahaan sektor ini akan berdampak pada nilai perusahaan serta berdampak pula pada para investor. Ada beberapa faktor yang menyebabkan naik turunnya nilai rata-rata PBV suatu perusahaan. Menurut penelitian sebelumnya bahwa ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas, *leverage* dan kebijakan dividen (Yanti dan Abundanti, 2019).

Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas dapat diartikan sebagai kemampuan sebuah perusahaan untuk mendapat keuntungan. Keuntungan tersebut mencerminkan bahwa perusahaan dalam pengelolaan asetnya baik (Ismail dan Wulandari 2023). Semakin tinggi profitabilitas perusahaan menandakan perusahaan tersebut dapat mengendalikan asetnya secara optimal sehingga diharapkan kinerja masa depan akan dijadikan sebagai sinyal baik oleh investor. Sinyal ini akan ditangkap sehingga harga saham akan meningkat dan nilai perusahaan juga akan naik. Profitabilitas ini diukur menggunakan rasio *Return on Assets* (ROA) karena dengan ROA dapat mengukur seberapa efektif perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan keuntungan (Luthfi, *et. al* (2019). Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Hertina, *et. al* (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas dengan proksi *Return on Assets* (ROA) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV). Adapun penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Luthfi, *et. al* (2019) yang diproksikan dengan *Return on Assets* (ROA) juga menunjukkan hasil yang sama artinya, semakin tinggi perusahaan dalam menentukan investasi maka semakin tinggi laba yang diperoleh perusahaan akan memiliki dampak baik dan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ulya dan Sunarto (2023) menunjukkan bahwa profitabilitas (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh

Putra dan Gantino (2021) juga menunjukkan hasil yang sama bahwa profitabilitas (ROA) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Leverage*. *Leverage* dimanfaatkan untuk mengetahui bagaimana kekayaan perusahaan dibelanjakan oleh hutang dibandingkan dengan ekuitasnya. Nilai perusahaan dengan penggunaan utang membuat perusahaan bisa beroperasi lebih baik yang berdampak untuk peningkatan kinerja perusahaan sehingga dapat menaikkan nilai perusahaan (Marhaeningtyas dan Hartono, 2020). Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat diartikan bahwa semakin besar *leverage*, resiko investasi pada perusahaan juga besar. Investor akan mengetahui ketika resiko *leverage* dari sebuah perusahaan tinggi meskipun kekayaan perusahaan besar, maka akan dapat meningkatkan ancaman investasi mereka jika entitas tidak melunasi tepat waktu. Hal tersebut dapat menurunkan nilai perusahaan dan mengurangi kepercayaan investor untuk menanamkan modal mereka. *Leverage* diukur dengan menggunakan rasio *Debt to Equity Ratio (DER)* yang dimana *DER* menunjukkan perbandingan jumlah hutang dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan dalam membiayai kegiatan perusahaan (Yanti dan Abundanti, 2019). Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Wijayanti, et., al (2023) dan Putra dan Gantino (2021) menunjukkan bahwa *leverage (DER)* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Hendriani (2019) menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen juga dianggap sebagai faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Kebijakan dividen adalah kebijakan perusahaan yang mempertimbangkan laba perusahaan yang diperoleh dapat langsung dibagikan kepada para investor maupun diinvestasikan kembali perusahaan untuk kebutuhan perusahaan dimasa yang akan datang (Agustin dan Anwar, 2022). Adanya kenaikan jumlah dividen, perusahaan akan dianggap memiliki prospek yang baik dimasa depan karena semakin besar dividen maka akan semakin meningkatkan nilai suatu perusahaan (Yuliana, 2021). Kebijakan dividen dapat dikonfirmasi dalam bentuk *Dividend Payout Ratio* (DPR) untuk menentukan jumlah perbandingan laba yang akan dibagi kepada investor dalam bentuk dividen dan laba ditahan sebagai sumber pendanaan. Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Agustin dan Anwar (2022) menunjukkan bahwa kebijakan dividen yang diprosikan dengan variabel *dividend payout ratio* (DPR) memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap nilai Perusahaan. Adapun penelitian yang dilakukan oleh Utama dan Dana (2019) menunjukkan bahwa kebijakan deviden secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Fatmawati dan Ganar (2024) menunjukkan bahwa kebijakan dividen (DPR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Adapun penelitian yang dilakukan oleh Ismail dan Wulandari (2023) juga menunjukkan hasil yang sama bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan beserta fenomena dan ketidakkonsistenan pada penelitian sebelumnya maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN”** (Studi Pada Sub Sektor Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia).

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah dapat jelaskan sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023?
2. Apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023?

### 1.3. Batasan Masalah

Pembatasan ruang lingkup penelitian diterapkan agar dalam penelitian berfokus pada pokok permasalahan dan pembatasan yang ada, dan diharapkan tujuan penelitian tidak menyimpang dari sasaran yang hendak dijadikan penelitian, maka penulis perlu memandang untuk menetapkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya dilakukan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* dengan periode tahun 2021 - 2023.
2. Penelitian ini menggunakan rasio profitabilitas yang diukur dengan ROA, rasio *leverage* diukur dengan DER, rasio kebijakan dividen diukur dengan DPR, dan rasio nilai perusahaan diukur dengan PBV.

### 1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini dapat jelaskan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui adanya pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023.
2. Untuk mengetahui adanya pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023.
3. Untuk mengetahui adanya pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023.

## 1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Manfaat praktis

#### a. Bagi Perusahaan

Manfaat bagi perusahaan yaitu dapat dijadikan sebagai sumber informasi dan evaluasi sebelum mengambil keputusan dan membuat suatu kebijakan yang akan di terapkan di masa yang akan datang.

#### b. Bagi Investor

Manfaat bagi investor yaitu dapat dijadikan sebagai sumber informasi sebelum mengambil keputusan investasi, dan untuk meminimalisir risiko yang akan dihadapi oleh investor.

### 2. Manfaat Teoritis

Manfaat bagi akademisi yaitu dapat dijadikan sebagai rujukan, sumber informasi dan referensi untuk penelitian selanjutnya, dan agar lebih dikembangkan dengan pemilihan rasio yang lebih beragam dan objek yang berbeda. Diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan serta pemahaman mengenai pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* di bursa efek Indonesia (BEI) diharapkan dapat menambah pengalaman serta ilmu pengetahuan mengenai nilai perusahaan dengan metode rasio keuangan. Mendukung teori atau hasil penelitian terdahulu mengenai topik yang sama di bidang kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan dengan metode rasio keuangan perusahaan. Dan diharapkan

dapat digunakan sebagai referensi selanjutnya mengenai rasio keuangan terhadap kinerja keuangan suatu perusahaan.

