

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Memaksimalkan kesejahteraan investor dapat dilakukan dengan memaksimalkan nilai perusahaan yang merupakan satu diantara banyak tujuan perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan sangat berarti bagi suatu perusahaan, sebab dengan meningkatnya nilai perusahaan maka dapat meningkatkan investor dapat mewujudkan salah satu tujuannya, begitu pula dengan perusahaan *property and real estate* yang merupakan satu diantara pendukung pembangunan infrastruktur serta mempunyai kontribusi penting dalam menyongkong perekonomian negara. Investor yang menanamkan modalnya pada perusahaan *property and real estate* biasanya memiliki jangka waktu yang panjang serta dapat berkembang seiring dengan perkembangan ekonomi serta dinilai sebagai salah satu investasi yang menjanjikan. Bersamaan dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk menjadikan kebutuhan akan ruang bangunan juga akan semakin meningkat sehingga perusahaan ini cenderung diminati oleh para penanam modal untuk menanamkan modalnya karena memiliki prospek yang bagus.

Nilai perusahaan adalah penilaian para penanam modal terhadap suatu perusahaan dan sering dihubungkan dengan harga saham. Nilai perusahaan juga dapat diartikan sebagai penilaian para penanam modal pada tingkat kesuksesan performa perusahaan yang terlihat dari harga saham. Nilai perusahaan mempunyai hubungan positif terhadap harga suatu saham, dimana ketika harga suatu saham naik akan meningkatkan pula nilai suatu perusahaan tersebut. Para penanam

modal akan menggunakan nilai perusahaan untuk melihat seberapa jauh performa perusahaan pada periode mendatang, dimana nilai perusahaan bisa terlihat dari harga saham sebuah perusahaan. Kenaikan harga saham akan membuat minat penanam modal semakin besar, karena tingginya nilai perusahaan mengindikasikan adanya tingkat kesejahteraan penanam modal dalam suatu perusahaan tersebut mengalami kenaikan. Untuk mencerminkan prospek suatu perusahaan di masa mendatang, nilai suatu perusahaan dijadikan salah satu dasar untuk melihat performa perusahaan tersebut. Selain itu juga dapat menjadi indeks penilaian pasar terhadap suatu perusahaan secara keseluruhan. Nilai perusahaan yang terlihat melalui harga saham akan menggambarkan adanya probabilitas penanaman modal yang baik, karena mampu membagikan sinyal positif kepada para penanam modal tentang kesejahteraan penanam modal maupun prospek di masa mendatang, sehingga mampu membuat nilai suatu perusahaan meningkat. Nilai perusahaan pada pengujian ini diprosikan menggunakan *price to book value* (PBV).

Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai harga yang bersedia di bayar oleh investor seandainya perusahaan akan dijual. Semakin baik nilai perusahaan akan meningkatkan kemakmuran pemilik perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan merupakan sebuah prestasi yang selaras dengan keinginan para pemilik saham sehingga kesejahteraan pemilik saham juga meningkat (Hery, 2017). Nilai perusahaan di dalam penelitian ini dapat diukur dengan *Price to Book Value* (PBV) yaitu menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham di suatu perusahaan tersebut.

Teori Sinyal (*Signalling Theory*) menjelaskan bahwa suatu perusahaan mempunyai suatu dorongan untuk memberikan informasi laporan keuangan pada pihak eksternal. Dorongan perusahaan untuk memberikan informasi laporan karena terdapat asimetri informasi antara perusahaan dan pihak luar karena perusahaan mengetahui lebih banyak mengenai perusahaan dan prospek yang akan datang dari pihak luar seperti investor ataupun kreditor, apabila dalam suatu perusahaan memiliki sinyal yang baik maka kemungkinan pihak eksternal dapat menanamkan modal dalam jumlah yang besar untuk perusahaan tersebut karena memiliki potensi sinyal baik perusahaan yang cukup jelas.

Dalam suatu perusahaan untuk pencapaian nilai perusahaan yang baik perlu dilakukannya upaya strategi yang baik agar nilai perusahaan dalam suatu perusahaan dapat menjadi tinggi, ketika nilai perusahaan sudah cukup baik bagi suatu perusahaan maka secara tidak langsung dapat diketahui bahwa operasional perusahaan cukup efektif. Operasional perusahaan yang baik akan berdampak pada meningkatnya laba yang diperoleh perusahaan dan laba tersebut dapat dibagikan oleh perusahaan dalam bentuk deviden. Menurut Sartono (2014:282) kebijakan dividen adalah suatu keputusan yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi di masa datang. Salah satu alasan kebijakan dividen menjadi sangat penting adalah karena kebijakan dividen akan berdampak pada nilai perusahaan yang terlihat dari harga saham dalam suatu perusahaan. Bila suatu perusahaan mengalami pertumbuhan, maka laba yang didapatkan perusahaan tersebut akan meningkat. Jika laba perusahaan mengalami

peningkatan maka secara otomatis harga saham perusahaan tersebut juga semakin tinggi dan deviden yang akan dibagikan oleh perusahaan kepada para pemegang saham juga akan semakin besar jumlahnya. Dengan begitu maka nilai perusahaan tersebut juga meningkat.

Kebijakan deviden di dalam penelitian ini dapat diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) yaitu pembagian keuntungan antara pembayaran kepada pemegang saham dan investasi kembali dalam perusahaan. Kebijakan deviden pada penelitian ini dijadikan sebagai variabel moderasi karena digunakan untuk mengetahui dapat menjadikan sebagai pengaruh yang memperkuat atau memperlemah hubungan antara variabel nilai perusahaan dengan struktur modal dan profitabilitas, karena kebijakan deviden merupakan salah satu hal terpenting bagi keberlangsungan perusahaan.

Untuk pencapaian nilai perusahaan diperlukan adanya peranan lain dalam suatu perusahaan, seperti struktur modal dan profitabilitas. Struktur modal dapat menjadi peranan penting bagi suatu perusahaan karena struktur modal memiliki kaitan dengan pembelanjaan jangka panjang suatu perusahaan yang digambarkan dengan perbandingan antara hutang jangka panjang dan modal sendiri, dan profitabilitas merupakan bagian penting bagi perusahaan untuk mengukur laba yang diperoleh serta Peningkatan laba bersih suatu perusahaan juga dapat dijadikan ajuan nilai perusahaan juga meningkat. Struktur modal didalam penelitian ini dapat diukur dengan *Debt To Equity Ratio* (DER) yaitu kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban membayar hutangnya dengan jaminan modal sendiri. Sedangkan profitabilitas di dalam penelitian ini dapat diukur

dengan *Return On Equity* (ROE) yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.

Tabel 1.1
Nilai Perusahaan *Property and Real Estate* Tahun 2017 - 2022

Kode Perusahaan	Nilai Perusahaan (PBV)					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CTRA	1,41	1,13	1,09	1,05	0,93	0,83
DMAS	1,18	1,07	2,20	2,14	1,72	1,34
JRPT	2,07	1,52	1,11	1,04	0,88	0,80
MKPI	7,60	4,08	2,79	4,73	4,05	5,75
MTLA	1,02	1,00	1,15	0,81	0,80	0,62
RDTX	0,78	0,64	0,59	0,52	0,62	0,84
Rata – Rata	2,34	1,57	1,49	1,71	1,50	1,70

Sumber : Data Sekunder yang diolah

Dari Tabel 1.1 diatas dapat diketahui bahwa nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* Tahun 2017 - 2022 mengalami fluktuatif dan cenderung menurun, hal ini dapat dijelaskan bahwa naik atau turunnya nilai perusahaan dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 dapat menimbulkan suatu permasalahan pada perusahaan *property and real estate* sehingga dengan penurunan tersebut harus dicari tahu penyebab menurunnya nilai perusahaan tersebut agar nilai perusahaan dalam suatu perusahaan dapat meningkat dan dapat menarik minat investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan *property and real estate*. Pada tahun yang memiliki kenaikan nilai perusahaan juga harus dianalisa terjadinya peningkatan agar perusahaan dapat mengetahui bagian operasional perusahaan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan sehingga dapat lebih terfokus pada hal tersebut tetapi tanpa mengabaikan operasional lain.

Penelitian yang dilakukan oleh Anggraini dan Siska (2019) dan Putri *et al.*, (2021) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Shabrina (2015)

menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Dari perbedaan pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Ramadhani dan Maryam (2018) dan Nurhayati dan Kartika (2020) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Maysita dan Wahyuni (2021) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Dari perbedaan pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Nurhayati dan Kartika (2020) dan Asri (2021) menyatakan bahwa kebijakan deviden dapat memoderasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Qodir *et al.*, (2016) menyatakan bahwa kebijakan deviden tidak dapat memoderasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan. Dari perbedaan pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa kebijakan deviden dapat memoderasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Indrawaty (2018) dan Fitria dan Wuryani (2021) menyatakan bahwa kebijakan deviden dapat memoderasi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Maysita dan Wahyuni (2021) menyatakan bahwa kebijakan deviden tidak dapat memoderasi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dari perbedaan

pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa kebijakan dividen dapat memoderasi pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan, penulis tertarik untuk membuat penelitian tentang pengaruh antara variabel struktur modal, profitabilitas, nilai perusahaan, dan kebijakan dividen dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di BEI”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka peneliti dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Struktur Modal berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan *property and real estate* ?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan *property and real estate* ?
3. Apakah Kebijakan Dividen mampu memoderasi pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan *property and real estate* ?
4. Apakah Kebijakan Dividen mampu memoderasi pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan *property and real estate* ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan *property and real estate*
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property and real estate*
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Kebijakan Deviden dalam memoderasi pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan *property and real estate*
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Kebijakan Deviden dalam memoderasi pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada perusahaan *property and real estate*

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan kontribusi atau manfaat yang diharapkan dari penelitian, dengan 3 kategori sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu digunakan oleh suatu perusahaan dalam mengukur perkembangan perusahaan serta harga saham yang dimiliki oleh suatu perusahaan pada beberapa periode sehingga harga saham dapat menjadi perbandingan antara periode satu dengan periode yang lainnya.

2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan suatu pedoman dan referensi untuk menambah ilmu pengetahuan yang telah diperoleh pada saat menempuh mata kuliah tentang keuangan termasuk harga saham.

3. Manfaat Kebijakan

Hasil penelitian ini diharapkan perusahaan mampu membayarkan pajak atas suatu operasional perusahaan sebagai pertanggung jawaban perusahaan dalam mensejahterahkan perekonomian Indonesia.