

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi di Indonesia membuat semakin banyak perusahaan didirikan dengan berbagai macam sektor. Dimana tujuan utama perusahaan adalah untuk mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya dan memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham. Banyaknya jumlah perusahaan jelas akan membuat investor dihadapkan pada pilihan yang sulit dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi dalam pasar modal. Pasar modal memiliki peranan bagi perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaan melalui penjualan saham atau mengeluarkan obligasi (Hartono, 2016:29). Kinerja perusahaan yang tinggi akan mengarah ke tingginya nilai perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Sujoko dan Soebiantoro, 2007). Nilai perusahaan mencerminkan besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan. Nilai perusahaan sangatlah penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Semakin besar nilai perusahaan maka semakin besar kesejahteraan yang didapatkan oleh pemegang saham. Nilai perusahaan dapat diukur melalui nilai harga saham di pasar, berdasarkan terbentuknya harga saham perusahaan di pasar, yang merupakan refleksi penilaian oleh *public* terhadap kinerja perusahaan secara

riil. Dikatakan secara *riil* karena terbentuknya harga di pasar merupakan bertemunya titik-titik kestabilan kekuatan permintaan dan penawaran harga antara pihak emiten dan investor (Senata, 2016). Dengan demikian para pemegang saham menginginkan manajemen membuat keputusan yang dapat meningkatkan harga saham, yang akan meningkatkan juga nilai perusahaan.

Setiap emiten akan berusaha untuk memaksimalkan nilai perusahaan agar dapat memakmurkan investornya. Investor menginvestasikan dana bertujuan memaksimalkan kekayaan yang didapat dari dividen atau *capital gain*, sedangkan manajemen berusaha memaksimalkan kesejahteraan investor dengan membuat keputusan yang baik berupa kebijakan dividen dan kebijakan hutang (Listiadi, 2014).

Kebijakan dividen merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Banyaknya dividen yang harus dibagikan ke pemegang saham berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham. Setiap keputusan yang diambil oleh manajer dalam menggunakan laba yang diperoleh semua atau sebagian diinvestasikan kembali akan mempengaruhi naik turunnya harga saham yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Kebijakan dividen merupakan suatu bentuk kebijakan yang dilakukan perusahaan dalam membagikan laba yang didapat kepada pemegang saham dalam bentuk dividen sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki (Mulyawan, 2015:253). Pemegang saham membutuhkan dividen untuk keperluan kas dan disisi lain perusahaan membutuhkan tambahan dana untuk mendukung pertumbuhan. Untuk menentukan berapa besarnya laba bersih per lembar saham (DPS) yang di distribusikan kepada

pemegang saham disebut juga kebijakan dividen (Sitanggang, 2013:183). Kebijakan dividen ini juga menjadi pusat perhatian banyak pihak sebagai pemegang saham, kreditor, maupun pihak eksternal lain yang memiliki kepentingan dari informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan. Dividen memiliki informasi sebagai syarat prospek perusahaan. Semakin besar dividen yang dibagikan kepada pemegang saham, maka kinerja perusahaan akan dianggap baik, dan pada akhirnya penilaian terhadap perusahaan yang tercermin dari harga saham. Menurut hasil penelitian Listiadi (2014) menunjukkan kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan menurut Sartini (2014) menunjukkan secara parsial kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Selain kebijakan dividen, hutang juga merupakan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Semakin tinggi hutang, semakin tinggi harga saham yang pada titik tertentu akan menurunkan nilai perusahaan, dimana manfaat yang digunakan dari penggunaan hutang lebih kecil dari biaya yang ditimbulkannya. Karena itu diperlukan keputusan manajer dalam mengeluarkan kebijakan dalam meningkatkan nilai perusahaan termasuk pengelolaan hutang yang berdampak kepada para pemegang saham. Menurut Pertiwi 2016 kebijakan hutang merupakan kebijakan perusahaan tentang seberapa jauh perusahaan menggunakan hutang sebagai sumber pendanaannya. Penggunaan kebijakan hutang dapat digunakan untuk menciptakan nilai perusahaan yang diinginkan dan merupakan keputusan yang diambil perusahaan untuk menjalankan operasionalnya dengan menggunakan hutang keuangan atau *financial leverage*. Penggunaan hutang tetaplah harus dikelola dengan baik karena itu merupakan hal yang sensitif

bagi perusahaan terhadap tinggi dan rendahnya nilai perusahaan. Kebijakan hutang merupakan bagian dari struktur modal yang merupakan dana eksternal dari sumber pendanaan perusahaan yang menjadi keputusan penting yang harus dikaji dengan mendalam dan berbagai pengaruh yang mungkin terjadi di masa yang akan datang.

Kebijakan hutang merupakan bagian dari Struktur modal, dimana struktur modal memiliki tujuan untuk memadukan sumber dana permanen yang selanjutnya digunakan perusahaan dengan cara yang diharapkan akan memaksimalkan nilai perusahaan, bagi sebuah perusahaan dalam memperkuat kestabilan keuangan adalah hal penting yang harus dilakukan, karena perubahan dalam struktur modal dapat menyebabkan perubahan nilai perusahaan. Menurut hasil penelitian Muhyarsyah (2007) Kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV) dan menurut hasil penelitian Irvaniawati (2014) menunjukkan kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dalam meningkatkan nilai perusahaan dibutuhkan kestabilan keuangan yang dimiliki, salah satunya bagi sektor yang sedang berkembang di dunia perekonomian Indonesia yaitu sektor properti dan *real estate*. Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang bangkit pada tahun 2017, yang masih akan memperlihatkan pertumbuhan. Perkembangan perusahaan di bidang ini dapat dilihat dari tingkat penjualan yang meningkat pada tahun sebelumnya dan didorong dengan membaiknya perekonomian di Indonesia serta meningkatnya daya beli masyarakat. Peningkatan minat masyarakat di sektor properti disebabkan juga karena banyak masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal layak huni. Selain itu sektor properti mempunyai resiko investasi yang cukup rendah karena

pergerakannya tidak terlalu cepat, nilainya cenderung meningkat dari waktu ke waktu yang akan menguntungkan investor di masa mendatang untuk mendapatkan dividen dari perusahaan. Dalam waktu jangka pendek investasi di sektor ini akan menghasilkan keuntungan dalam bentuk uang sewa. Di sisi lain sektor properti mempunyai kelemahan dimana biaya yang dikeluarkan untuk menjaga kualitas investasi properti yang cenderung besar dan investasi di sektor ini membutuhkan modal yang cukup besar untuk mendapatkan keuntungan di bidang ini.

Industri properti menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia. Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPT/BKP4N/1995, ps 1.a.4 properti merupakan tanah hak atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Sedangkan pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam PDMN no.5 tahun 1974 adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha Industri, termasuk industri pariwisata.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI, alasan pemilihan objek tersebut karena sektor properti dan *real estate* beberapa tahun ini mengalami peningkatan dibandingkan sektor lain dan pentingnya peranan manajer keuangan dalam mengambil keputusan yang tepat untuk meningkatkan nilai perusahaan terutama perusahaan dalam sektor properti. Penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN DAN KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN”. (Studi Pada

Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2013-2015).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan
2. Apakah terdapat pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan
2. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Mahasiswa Akuntansi

Sebagai media informasi yang dapat digunakan untuk penelitian selanjutnya oleh mahasiswa akuntansi.

2. Bagi Akademis

Penelitian ini bermanfaat untuk memberikan wawasan dan pemahaman tentang kebijakan dividen dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan wawasan bagi peneliti dan hasil peneliti ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk peneliti selanjutnya.

4. Bagi Perkembangan Literatur Akuntansi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat mengenai hal apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan

5. Bagi Investor

Membantu investor dalam membuat keputusan investasi yang tepat terutama dalam menilai perusahaan untuk menanamkan investasi.

6. Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah bermanfaat untuk melihat perkembangan dunia usaha, khususnya di sektor properti dalam mengoptimalkan nilai perusahaan yang akan mengundang investor untuk berinvestasi sehingga berpengaruh juga terhadap perkembangan ekonomi.

