

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan mempunyai berbagai macam usaha dalam menarik jumlah investor dan meningkatkan nilai perusahaannya. Nilai perusahaan penting karena dapat mengukur performa perusahaan secara keseluruhan (Sugiono dan Untung, 2016). Salah satu cara perusahaan menarik investor yaitu dengan mengevaluasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap peningkatan nilai perusahaan kebijakan internal yang diambil oleh manajer keuangan. Manajer keuangan dituntut untuk dapat memperoleh dan mengelola dana secara efektif dengan tujuan memaksimalkan nilai perusahaan dan meningkatnya kemakmuran pemegang saham yang diukur dari harga saham perusahaan sebagai tingkat pengukuran (Sujarweni, 2017). Kebijakan internal yang dapat diambil oleh manajer keuangan yaitu kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan profitabilitas. Kebijakan dividen mempengaruhi nilai perusahaan karena menyangkut pendistribusian keuntungan/laba perusahaan kepada pemegang saham sehingga menarik minat investor untuk berinvestasi. Pembagian dividen dapat mengurangi ketidakpastian yang dihadapi investor (Sudana, 2011). Kebijakan hutang dalam perusahaan dapat memberikan manfaat penghematan pajak, dan disisi lain terdapat risiko kepailitan atau gagal bayar sehingga kebijakan hutang berdampak pada nilai perusahaan (Subramanyam, 2017). Profitabilitas memberikan ukuran tingkat efektivitas

manajemen suatu perusahaan. Investor akan tertarik menanamkan saham di perusahaan dengan profitabilitas yang besar.

Sub sektor properti dan *real estate* merupakan sub sektor yang rentan terkena dampak kondisi makro ekonomi, suku bunga dan depresiasi mata uang rupiah. Suku bunga berpengaruh karena sebagian besar masyarakat Indonesia membeli rumah dengan kredit kepemilikan rumah (KPR). Depresiasi mata uang rupiah berpengaruh karena yang berkelanjutan karena memiliki utang dalam mata uang dollar dalam dan apabila perusahaan gagal melunasi kewajibannya, maka perusahaan akan mengalami kesulitan keuangan.

Pada tahun 2013 terjadi fenomena penurunan harga saham yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan *real estate*. Pada akhir Mei 2013 indeks saham sub sektor properti dan real estate turun hingga 37,75%. Salah faktor yang menyebabkan harga saham emiten properti bergerak turun adalah kenaikan suku bunga Bank Indonesia sejak juni 2013 sebesar 7,5%. Hal ini juga didukung perekonomian Indonesia tahun 2013 yang melambat dan Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan *loan to value* (LTV) dalam bentuk kredit kepemilikan rumah (KPR) membawa dampak negatif terhadap pergerakan saham emiten properti (<https://investasi.kontan.co.id/news/tren-penurunan-harga-saham-emiten-properti>). Apabila terjadi penurunan harga saham perusahaan properti dan *real estate* terus menerus berdampak pada sedikitnya investor yang akan berinvestasi sehingga nilai perusahaan turun.

Berdasarkan penelitian terdahulu Azhari (2018) berjudul “Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Manufaktur Sektor Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009 – 2014”. Variabel terikat diukur dari *Price Earning Ratio* (PER), sedangkan variabel bebas diukur dari *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Debt Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE). Sampel pada penelitian ini adalah lima perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial DPR tidak berpengaruh terhadap PER, sedangkan DER dan ROE berpengaruh terhadap PER masing-masing sebesar 2,3% dan 15,6%. Hasil pengujian simultan menunjukkan bahwa terdapat pengaruh antara DPR, DER dan ROE terhadap PER sebesar 28,0%.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Sijabat dan Suarjaya (2018) yang berjudul “Pengaruh DPR, DER, ROA dan ROE terhadap *Price Earning Ratio* pada Perusahaan Manufaktur tahun 2013-2015”. Sampel pada penelitian ini adalah tiga puluh enam perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial DPR, ROA, dan ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap PER, sedangkan DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap PER. Hasil pengujian simultan menunjukkan bahwa DPR, DER, ROE, dan ROA secara simultan memiliki pengaruh terhadap *Price PER* sebesar 43,8 %.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2016”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang diteliti adalah:

1. Apakah terdapat pengaruh *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Debt Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) secara parsial terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016?
2. Apakah terdapat pengaruh *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Debt Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) secara simultan terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Debt Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) terhadap *Price Earning Ratio* (PER) secara parsial pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Dividend Payout Ratio* (DPR), *Debt Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) terhadap *Price Earning Ratio* (PER) secara simultan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2016.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

1. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan memberikan saran dan masukan kepada perusahaan agar lebih memperhatikan kebijakan internal yang diambil khususnya kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan profitabilitas sehingga dapat

memaksimalkan nilai perusahaan dan meningkatkan kemakmuran pemegang saham.

2. Investor

Penelitian ini diharapkan menjadi pertimbangan bagi investor dalam menilai perusahaan melalui analisis internal mengenai kebijakan yang diambil perusahaan dan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan itu sendiri sebelum berinvestasi di Bursa Efek Indonesia khususnya sub sektor properti dan *real estate*.

