

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

Bursa Efek Indonesia (BEI) salah satu lembaga pasar modal yang terbentuk dari penggabungan antara Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya, bursa penggabungan ini mulai beroperasi pada 1 Desember 2007. Visi Bursa Efek Indonesia adalah menjadi bursa yang kompetitif dengan kredibilitas tingkat dunia. Misi dari Bursa Efek Indonesia adalah menciptakan daya saing untuk menarik investor dan emiten, melalui pemberdayaan bursa dan partisipan, penciptaan nilai tambah, efisiensi biaya serta penerapan *good governance*. Terdapat 3 kelompok sektor pada perusahaan yang terdaftar di BEI, sektor utama, sektor manufaktur dan sektor jasa. Dalam sektor jasa terbagi 4 sektor perusahaan jasa yaitu sektor properti dan real estate, sektor infrastruktur utilitas dan transportasi, sektor keuangan, sektor perdagangan jasa dan investasi.

Pada penelitian ini, objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sektor properti dan *real estate* dan konstruksi bangunan pada sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Industri sub sektor properti dan *real estate* secara umum adalah dua hal yang berbeda. Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.5/KPTS/BKP4N/1995 Pasal 1 (4), diartikan properti merupakan “tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan.” Sedangkan *real estate* dijelaskan dalam PMDN No.3 Tahun 1987 Pasal 1 Ayat 1 bahwa *real estate* adalah “badan usaha yang dibentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang diperlukan.”

Sub sektor properti dan real estate menjadi salah satu faktor yang mendukung pertumbuhan perekonomian Indonesia. Dalam surat kabar elektronik Kontan.co.id. (2019) mengatakan bahwa pemerintah memiliki target Pertumbuhan Domestik Bruto (PDB) untuk sektor *real estate* sebesar 4,3% dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Pada tahun 2017 sub sektor properti dan

real estate mampu memberikan kontribusi dalam Pertumbuhan Domestik Bruto (PDB) sebesar 13,16%. Selain itu, nilai kapitalisasi properti nasional tahun 2017 diperkirakan mencapai Rp 318 triliun yang meningkat 15% dibanding tahun 2016 hanya mencapai Rp 277 triliun. Berikut disajikan data kapitalisasi pada perusahaan properti sebagai berikut:

**Tabel 1.1**  
**Kapitalisasi Perusahaan sub sektor properti dan *Real Estate***  
**Tahun 2014-2018**

<b>Tahun</b>	<b>Kapitalisasi</b>	<b>GROWTH</b>
2014	273,536,820,370,700	-
2015	281,364,579,551,329	2.86%
2016	263,054,342,091,901	(6.5%)
2017	288,729,339,728,389	9.76%
2018	240,595,669,343,235	(16.67%)

*Sumber* : (Laporan Tahunan Perusahaan Sub Sektor Properti Dan *Real Estate* data diolah penulis, 2020)

Pada tabel 1.1 dapat diketahui bahwa kapitalisasi periode 2014-2018 mengalami penurunan. Dikutip dari [www.kompas.com](http://www.kompas.com) Menurut managing Director Savills Indonesia Craig Williams, mengatakan bahwa sektor properti di Indonesia belum akan bangkit dalam waktu dekat dan diprediksi hingga akhir tahun 2019. Dalam membangkitkan sektor properti ini, pemerintah telah mengupayakan berbagai cara seperti regulasi Paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XI mengenai penurunan tarif Pajak Penghasilan (PPH) final menjadi 0,5%, tarif Bea Perolehan Atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi maksimal 1% dan Paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XII tentang perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, suku bunga acuan Bank Indonesia 4,75%, tingkat inflasi 4,73%, tetapi pada kenyataannya masih belum mampu meningkatkan sektor properti kembali sebagai komponen yang berpengaruh dalam pertumbuhan ekonomi. Sehingga dapat diartikan penurunan tersebut siringan

dengan menurunnya peranan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* terhadap perekonomian Indonesia.

Pencapaian dan kebijakan pemerintah dalam pengembangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* telah banyak dilakukan, namun setelah melihat data kapitalisasi pasar perusahaan sub sektor properti dan *real estate* saat ini belum bisa berkontribusi banyak untuk pertumbuhan perekonomian Indonesia. Maka dari itu dalam penelitian ini penulis tertarik untuk menjadikan perusahaan yang terdaftar dalam sub sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia untuk dijadikan objek penelitian pada periode tahun 2014 hingga tahun 2018.

Berikut jumlah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia pada tahun 2014 hingga tahun 2018:

**Tabel 1.2**  
**Daftar Nama Perusahaan**

No	Kode	Nama Perusahaan
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
8	BIPP	Bhuawantala Indah Permai Tbk
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
10	BKSL	Sentul City Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
12	COWL	Cowell Depelopment Tbk
13	CTRA	Ciputra Development Tbk
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk
15	DILD	Intiland Development Tbk
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
18	ELTY	Bakrieland Development Tbk

(Bersambung)

(Sambungan)

No	Kode	Nama Perusahaan
19	EMDE	Megapolitan Depelopment Tbk
20	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
22	GAMA	Gading Development Tbk
23	GMTD	Goa Makasar Tourism Development Tbk
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
28	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
29	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
30	LPKR	Lippo karawaci Tbk
31	MDLN	Modernland Realty Tbk
32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
33	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
34	MTLA	Metropolitan Land Tbk
35	MTSM	Metro Realty Tbk
36	NIRO	Nirvana Development Tbk
37	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
38	PPRO	PP Properti Tbk
39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
40	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk
41	PWON	Pakuwon Jati Tbk
42	RBMS	Risata Bintang Mahkota Sejati Tbk
43	RDTX	Roda Vivatex Tbk
44	RODA	Pikko Land Development
45	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk
46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
47	SMRA	Summarecon Agung Tbk
48	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber: ([www.sahamok.com](http://www.sahamok.com))

## 1.2 Latar Belakang Masalah

Teori sinyal merupakan suatu tindakan yang diambil manajemen perusahaan untuk memberikan petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen prospek kedepan perusahaan (Brigham dan Ehrhardt dalam jurnal penelitian Yuliawan dan Wirasedana, 2016). Teori ini menjelaskan tentang pengeluaran investasi yang dilakukan oleh perusahaan, untuk memberikan sinyal kepada para investor maupun kreditur bahwa perusahaan akan tumbuh dimasa mendatang. Pengeluaran investasi yang dilakukan oleh manajer pastinya telah mempertimbangkan *return* yang akan diterima dan hal tersebut sudah pasti akan memilih pilihan yang paling menguntungkan bagi perusahaan.

Menurut PSAK nomor 13 tentang properti investasi tahun 2014 menyatakan bahwa suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan (*acceration of wealth*) melalui distribusi hasil investasi (seperti bunga, dividen, royalti dan uang sewa), untuk apresiasi nilai investasi atau untuk manfaat lain bagi perusahaan yang berinvestasi seperti manfaat yang diperoleh melalui hubungan perdagangan. Menurut Martalena dan Malinda (2011:1) “Investasi adalah suatu penundaan konsumsi pada masa sekarang untuk memperoleh konsumsi pada masa yang akan datang dan di dalamnya terkandung unsur resiko ketidakpastian sehingga dibutuhkan kompensasi atas penundaan tersebut”. Sedangkan menurut Jogiyanto (2013:5) “investasi merupakan penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan di dalam produksi yang efisien selama periode waktu tertentu”. Investasi dibedakan menjadi investasi langsung dan tidak langsung. Pada saat membeli saham adalah termasuk kedalam investasi tidak langsung yang disebut sebagai investasi jangka pendek. Menurut Kasmir (2016:185) “saham merupakan surat berharga yang bersifat kepemilikan. Artinya pemilik saham merupakan pemilik perusahaan, semakin besar saham yang dimilikinya maka akan semakin besar pula kekuasaanya di perusahaan tersebut”.

Dalam laporan keuangan suatu perusahaan terdapat informasi keuangan pada suatu periode yang dapat digunakan untuk menggambarkan kondisi bagi perusahaan tersebut. Dengan melakukan analisis laporan keuangan para investor atau kreditur dapat memahami kinerja keuangan perusahaan yang sudah berhasil

diraih oleh perusahaan. Dalam menganalisis laporan keuangan yaitu menggunakan rasio keuangan, rasio keuangan ini bertujuan untuk melihat dan mempertimbangkan risiko dan peluang pada masa akan datang, hal ini juga bertujuan untuk bagi para investor atau kreditur dalam mengambil keputusan.

**Tabel 1.3**  
**Rata-Rata Harga Saham Sub Sektor Properti dan Real Estate**  
**di BEI Tahun 2014-2018**

Tahun	Rata-rata Harga Saham
2014	Rp 1.555
2015	Rp 1.530
2016	Rp 1.558
2017	Rp 1.920
2018	Rp 1.646

Sumber: ([finance.yahoo.com](http://finance.yahoo.com) dan data diolah penulis)

Pada tabel 1.3 diketahui bahwa rata-rata harga saham pada tahun 2014-2018 mengalami tren yang meningkat. Pada tahun 2014-2015 rata-rata harga saham mengalami penurunan sebesar Rp 1.555 menjadi Rp 1.530, pada tahun 2015-2016 mengalami peningkatan sebesar Rp1.53 menjadi Rp 1.558, pada tahun 2016-2017 mengalami peningkatan sebesar Rp. 1.558 menjadi Rp1.920 dan pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan sebesar Rp1.920 menjadi Rp1.646. Rata-rata harga saham ini menunjukkan suatu nilai perusahaan. Menurut Hemastuti (2014:3) nilai perusahaan adalah “presepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, maka dari itu dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi.”

Dalam menghitung nilai perusahaan dapat dihitung dengan rasio yaitu *Price earning ratio* (PER), *Earning per share* (EPS), *Tobin's Q* dan *Price to Book Value* (PBV). Dalam penelitian ini menggunakan *Price to Book Value* (PBV) menurut Weston dan Copelan (2010:244) “rumus yang menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan”. Menurut Murhadi (2009:148) “Keunggulan dalam *Price to Book Value* yaitu, nilai buku sifatnya relatif stabil dan juga adanya praktik akuntansi yang relatif standar diantara

perusahaan-perusahaan yang menyebabkan *Price to Book Value* dapat dibandingkan antar berbagai perusahaan yang akhirnya dapat memberikan sinyal apakah perusahaan baik-baik saja atau tidak baik-baik saja.”

Terdapat beberapa faktor yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan sebagaimana penelitian yang dilakukan oleh Prastuti & Sudiarta (2016), Ustiani (2015), Suwardika & Mustanda (2017), Suastini et al. (2016), Putra & Lestari (2016), Ananta et al. (2014), Dhani & Utama (2017), Paminto et al. (2016), Rasyid (2015), Hadiwijaya et al. (2016). Variabel penelitian yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan adalah *leverage*, ukuran perusahaan, keputusan investasi, kepemilikan manajerial, pertumbuhan perusahaan, kepemilikan saham, kebijakan dividen, profitabilitas serta struktur modal. Tetapi, masih ditemukan hasil yang tidak konsisten pada variabel penelitian yang mempengaruhi struktur modal, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen dan profitabilitas.

Menurut Sartono (2011:225) “struktur modal merupakan perimbangan jumlah utang jangka pendek yang bersifat permanen, utang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa”. Dapat diketahui bahwa rasio hutang terhadap ekuitas untuk mengukur seberapa baik struktur yang telah dilakukan oleh suatu perusahaan. Diduga apabila struktur modal meningkat maka nilai perusahaan akan menurun, ini dikarenakan semakin tinggi struktur modal maka akan semakin banyak resiko yang terjadi yang membuat nilai perusahaan akan menjadi menurun. Dalam menentukan target struktur modal yang lebih optimal, manajemen perusahaanlah yang lebih berperan dalam mengambil keputusan. Pada penelitian yang dilakukan Apriada dan Suardikha (2016) menunjukkan bahwa semakin tinggi struktur modal maka semakin besar resiko perusahaan, karena semakin tinggi beban bunga yang harus dibayarkan. Berlawanan dengan hasil penelitian yang dilakukan Ustiani (2015) mengatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berikut ini adalah data rata-rata utang dan rata-rata harga saham sub sektor properti dan *real estate* pada tahun 2014-2018:

**Tabel 1.4**  
**Rata-Rata Total Liabilitas dan Rata-Rata Harga Saham sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2014-2018**

<b>Tahun</b>	<b>Rata-rata Total Liabilitas</b>	<b>Rata-rata Harga Saham</b>
2014	Rp 3.232.319.738.195	Rp 1.555
2015	Rp 3.701.603.533.767	Rp 1.530
2016	Rp 3.961.641.480.142	Rp 1.558
2017	Rp 4.068.938.765.409	Rp 1.920
2018	Rp 4.292.993.749.197	Rp 1.646

Sumber: ([finance.yahoo.com](http://finance.yahoo.com), [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan data diolah penulis)

Pada tabel 1.4 rata-rata total liabilitas perusahaan mengalami peningkatan dari 2014-2018. Rata-rata total liabilitas yang meningkat ini justru tidak diikuti dengan rata-rata harga saham yang menurun. Ini terjadi pada tahun 2015-2016 rata-rata total liabilitas Rp3.701.603.533.767 menjadi Rp3.961.641.480.142 yang mengalami peningkatan justru diikuti dengan rata-rata harga saham yang meningkat yaitu Rp1.530 menjadi Rp1.558. Informasi yang didapat dari surat kabar elektronik [www.ekonomi.bisnis.com](http://www.ekonomi.bisnis.com) mengatakan bahwa beban pembayaran bunga utang tiap perusahaan mengalami kenaikan selama lima tahun terakhir. Pembayaran bunga utang secara nominal dalam periode 2014-2019 rata-rata mengalami kenaikan sebesar 15.7%, karena keikutsertaan dan kontribusi pemerintah dalam meminjamkan dana untuk mengembangkan sub sektor properti di Indonesia, tetapi dengan pengembalian yang cukup tinggi. Peningkatan rasio bunga utang terhadap pendapatan perusahaan mengindikasikan bahwa kemampuan pendapatan perusahaan untuk menopang pembayaran bunga utang. Kenaikan ini juga terjadi terhadap produk domestik bruto (PDB) dari 1.26% pada tahun 2014 menjadi 1.7% dari PDB pada 2019.

Pertumbuhan perusahaan merupakan peningkatan atau penurunan dari total aset yang dimiliki suatu perusahaan, aset suatu perusahaan merupakan aktiva yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan, hal tersebut diharapkan dapat meningkatkan hasil operasional perusahaan sehingga semakin menambah kepercayaan pihak luar (Suwardika dan Mustanda, 2017). Menurut Suastini et al.

(2016) “pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, dikarenakan pertumbuhan perusahaan yang semakin tinggi maka akan semakin meningkatkan terhadap nilai perusahaan.” diduga Perusahaan yang selalu bertumbuh, pada umumnya akan memiliki prospek yang baik, tentunya hal ini akan direspon positif oleh investor sehingga akan berpengaruh pada peningkatan harga saham. Peningkatan harga saham ini berarti peningkatan nilai perusahaan

Pada penelitian yang dilakukan oleh Suwardika & Mustanda (2017) pertumbuhan perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan namun memiliki yang arah negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sama dengan yang dilakukan oleh Susanti et al. (2016) pertumbuhan perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan tetapi memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan.

**Tabel 1.5**

**Rata-rata Total Aset dan Rata-Rata Harga Saham sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2014-2018**

<b>Tahun</b>	<b>Rata-rata Total Aset</b>	<b>Rata- rata Harga Saham</b>
2014	Rp 3.685.045.343.649	Rp 1.555
2015	Rp 4.345.292.165.311	Rp 1.530
2016	Rp 4.698.705.824.573	Rp 1.558
2017	Rp 5.222.685.234.247	Rp 1.920
2018	Rp 5.781.489.967.425	Rp 1.646

Sumber: ([finance.yahoo.com](http://finance.yahoo.com), [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan data diolah penulis)

Pada tabel 1.5 rata-rata total aset 2014-2018 mengalami kenaikan, hal ini menunjukkan bahwa rata-rata total aset perusahaan mengalami kenaikan di setiap tahunnya dan diduga rata-rata harga saham akan mengikuti pergerakan dari rata-rata total aset ini, namun pada tahun 2017-2018 pada saat rata-rata total aset mengalami kenaikan Rp 5.222.685.234.247 menjadi Rp 5.781.489.967.425 justru rata-rata harga saham menurun Rp 1.920 menjadi Rp1.646. Pada informasi yang didapat dari surat kabar elektronik [www.ekonomi.bisnis.com](http://www.ekonomi.bisnis.com) pada tahun 2018 turunnya minat pembelian properti disebabkan karena fokusnya para konsumen

pada kondisi pasar sewa sebagai pertimbangan utama, karena pada saat ini konsumen lebih suka pada penghasilan jangka pendek yakni dari sisi sewa dibandingkan sisi harga. Selain itu faktor-faktor lainnya pertimbangan pembelian properti ini melihat dari prospek perkembangan wilayah yang ada, harga properti saat ini dan fasilitas disekitarnya. Dalam kondisi seperti ini investor atau kreditur menjadi takut untuk berinvestasi pada sub sektor properti, lalu mengapa investor tertarik pada tahun sebelumnya pada 2017 dikarenakan ada dukungan kuat dari pemerintah untuk sektor ini.

Kebijakan dividen merupakan keputusan keuangan perusahaan dengan laba yang didapat akan dibagikan kepada pemegang saham atau sebagai laba ditahan (Putra & Lestari, 2016). Menurut Prastuti & Sudiarta (2016) “kebijakan dividen memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan yaitu apabila perusahaan selalu meningkatkan pembayaran dividen akan menunjukkan prospek perusahaan yang baik lalu, investor akan tertarik dengan hal ini dan Apabila perusahaan konsisten dalam membagikan dividen kepada pemegang saham, maka kepercayaan berinvestasi para pemegang saham akan meningkat diduga hal ini akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan tersebut. Pembayaran dividen dapat dilihat dari persentase setiap keuntungan yang diperoleh dan yang didistribusikan kepada pemegang saham. Diduga bahwa investor lebih menyukai jenis dividen tunai dari pada jenis dividen lainnya, teori ini dikembangkan oleh Myron Gordon (1956) dan Lintner (1962) yang disebut dengan teori *Bird in the hand*. Pada penelitian yang dilakukan oleh Putra & Lestari (2016) dan Prastuti & Sudiarta (2016) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berlawanan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ananta et al. (2014) bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. berikut adalah jumlah perusahaan yang membagikan dividen tunai pada sub sektor properti dan *resl estate* 2014-2018:

**Tabel 1.6**  
**Jumlah Perusahaan Membagikan Dividen Tunai dan Rata-rata Harga Saham Sub Sektor Properti dan *Real Estate* tahun 2014-2018**

Tahun	Jumlah Perusahaan Membagikan Dividen Tunai	Rata- rata Harga Saham
2014	17	Rp1.555
2015	19	Rp 1.530
2016	18	Rp 1.558
2017	19	Rp 1.920
2018	20	Rp 1.646

Sumber: ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan data diolah oleh penulis)

Pada tabel 1.6 dapat diketahui bahwa dari 48 perusahaan yang terdaftar pada sub sektor properti dan *real estate* tidak semua yang membagikan dividen tunai. Dalam pembagain dividen tunai diduga dapat meningkatkan pada nilai perusahaan dikarenakan investor tertarik dengan pembagian jenis dividen tunai. Informasi yang didapat pada surat kabar elektronik [www.konten.co.id](http://www.konten.co.id) ada beberapa emiten yang memiliki kinerja keuangan yang buruk dalam beberapa tahun terakhir ini, sehingga berpengaruh terhadap pembagian dividen yang dilakukan oleh setiap perusahaan. Dalam hal ini tentunya perusahaan akan mempertimbangkan jumlah keuntungan yang dihasilkan setiap akhir periode, sehingga nantinya perusahaan mampu untuk membagikan dividen kepada investor atau kreditur.

Profitabilitas adalah ukuran kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan serta mengukur tingkat efisiensi operasional dan mengefisiensi pada penggunaan harta yang dimilikinya (Dhani dan Utama, 2017). Diduga prospek suatu perusahaan yang baik tercermin dari hasil profit yang tinggi, sehingga nantinya para investor tertarik untuk berinvestasi dalam perusahaan. Apabila terdapat kenaikan permintaan saham suatu perusahaan, maka secara tidak langsung akan menaikkan harga saham dan meningkatkan nilai perusahaan. Pada penelitian yang dilakukan Apriada & Suardikha (2016) dan Dhani & Utama (2017) diketahui bahwa profitabilitas perusahaan berpengaruh terhadap nilai

perusahaan. Hal ini berlawanan dengan hasil penelitian yang dilakukan Ustiani (2015) bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berikut adalah data rata-rata laba bersih dan rata-rata harga saham tahun 2014-2018:

**Tabel 1.7**  
**Rata-Rata Total Laba Bersih dan Rata-Rata Harga Saham Sub Sektor Properti dan Real Estate tahun 2014-2018**

Tahun	Rata-rata Laba Bersih	Rata- rata Harga Saham
2014	Rp 456.067.833.741	Rp1.555
2015	Rp 377.659.797.086	Rp 1.530
2016	Rp 330.096.192.502	Rp 1.558
2017	Rp 343.856.476.167	Rp 1.920
2018	Rp 338.113.225.011	Rp 1.646

Sumber: ([finance.yahoo.com](http://finance.yahoo.com), [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan Diolah oleh penulis)

Pada tabel 1.7 dapat diketahui bahwa rata-rata laba bersih sub sektor properti dan *real estate* dari tahun 2014-2018 mengalami penurunan pada setiap tahunnya. Namun walaupun pada tahun 2015-2016 rata-rata laba bersih yang mengalami penurunan sebesar Rp377.659.797.086 menjadi Rp330.096.192.502 justru pada pada tahun 2015-2016 rata-rata harga saham malah mengalami kenaikan sebesar Rp1.530 menjadi Rp1.558. informasi yang didapat pada surat kabar elektronik [www.ekonomi.bisnis.com](http://www.ekonomi.bisnis.com) dikarnakan pada tahun 2016 sejumlah investor asing masuk ke indonesia untuk berinvestasi di pasar properti indonesia karena melihat terjadinya penurun sub sektor properti. Investor asing tertarik karena menganggap sub sektor properti indonesia akan meningkat pesat dimasa yang akan mendatang dan menjadi investasi jangka panjang.

Bedasarkan uraian diatas terjadinya inkonsistensi hasil penelitian dan fenomena, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang struktur modal, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan, maka akan dituangkan dalam tugas akhir yang berjudul **“Pengaruh Sruktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor Properti dan**

## ***Real Estat di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018***

### **1.3 Perumusan Masalah**

Teori sinyal merupakan suatu tindakan yang diambil manajemen perusahaan untuk memberikan petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen prospek kedepan perusahaan (Brigham dan Ehrhardt dalam jurnal penelitian Yuliawan dan Wirasedana, 2016). Memaksimalkan nilai perusahaan dapat dilakukan dengan melihat laba yang di hasilkan perusahaan dalam kurun waktu tertentu perusahaan yang sehat akan memperlihatkan laba yang stabil artinya laba perusahaan dari tahun ketahun tidak mengalami penurunan atau kerugian pada perusahaan. Tujuan utama perusahaan adalah meingkatkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga saham, maka perusahaan terus berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan agar menciptakan daya tarik bagi investor. Niali perusahaan diukur dengan *Price Book Value* merupakan rasio harga pasar saham perusahaan yang berguna untuk mengukur kinerja perusahaan.

Struktur modal sangat penting bagi perusahaan karena akan berimplikasi pada nilai perusahaan. Semakin tinggi penggunaan hutang maka nilai perusahaan akan semakin tinggi pula. Maka investor membutuhkan informasi tentang peluang tumbuh perusahaan. Pertumbuhan perusahaan sebagai suatu harapan yang diinginkan oleh pihak *investor* dan *kreditor* maupun pihak manajemen perusahaan, karena terdapat banyak faktor yang menyebabkan perusahaan lama pertumbuhannya, di duga hal ini berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selain itu kebijakan dividen seringkali terjadi perubahan atau ketidak tetapan dalam perusahaan, perubahan ini membuat pemegang saham bisa jadi mendapatkan dividen yang kecil. Bagi perusahaan yang memiliki Profitabilitas besar biasanya akan diminati oleh para investor, karena investor selalu berupaya untuk mendapatkan keuntungan dari investasi yang mereka punya dengan tingkat *profit* yang tinggi. Berdasarkan latar belakang yang telah disajikan sebelumnya, maka identifikasi permasalahan yang akan dikaji pada penelitian ini :

1. Bagaimana struktur modal, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen, profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018?
2. Apakah terdapat pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen dan profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014 sampai 2018?
3. Apakah terdapat pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018?
4. Apakah terdapat pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018?
5. Apakah terdapat pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018?
6. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui struktur modal, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen, profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen, profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018.

3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018.
4. Untuk mengetahui pengaruh dari pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018.
5. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018.
6. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai 2018.

## **1.5 Manfaat penelitian**

Hasil dari penelitian struktur modal, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut.

### **1.5.1 Aspek Teoritis**

a) Akademisi

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi penelitian tentang nilai perusahaan.

b) Peneliti

Hasil penelitian ini merupakan implementasi pengetahuan tentang akuntansi dan keuangan perusahaan selama perkuliahan.

### **1.5.2 Aspek Praktisi**

a) Investor

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai informasi tambahan oleh investor untuk mengambil keputusan investasi pada pasar modal.

b) Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada manajer perusahaan dalam mengambil keputusan terkait dengan nilai perusahaan.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I – PENDAHULUAN**

Pada Bab I memberikan penjelasan mengenai gambaran umum penelitian, latar belakang penelitian yang mengangkat fenomena isu penting sehingga layak untuk diteliti disertai dengan argumentasi teoritis yang ada, perumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian, sehingga memunculkan pertanyaan penelitian, tujuan penelitian dan manfaat penelitian ini secara teoritis dan praktis, memberikan gambaran ruang lingkup penelitian, serta sistematika penulisan secara umum.

### **BAB II – TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab II Tinjauan Pustaka & Lingkup Penelitian berisi tentang tinjauan pustaka, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

### **BAB III – METODE PENELITIAN**

Pada Bab III Metode Penelitian berisi tentang metode penelitian yang dilakukan. Dalam bab ini, memaparkan jenis penelitian, variabel operasional tahapan penelitian, populasi dan sampel, teknik analisis data serta pengujian hipotesis yang akan penulis lakukan.

### **BAB IV – HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada Bab IV Hasil Penelitian & Pembahasan berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini menguraikan keadaan sampel yang menjadi objek dalam penelitian, deskripsi hasil penelitian yang telah diidentifikasi, analisis model dan hipotesis serta pembahasan mengenai pengaruh variabel yang mempengaruhi variabel (variabel independen) terhadap variabel yang dipengaruhi (variabel dependen).

## BAB V – KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab V berisi mengenai kesimpulan dari hasil yang diperoleh setelah dilakukan penelitian. Selain itu saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

**HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN**