

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Pertumbuhan ekonomi era sekarang sangat mempengaruhi suatu negara, apalagi pada sektor *property* dan *real estate*. *Property* dan *real estate* merupakan media yang digunakan para investor dan pengusaha untuk membangun suatu perusahaan. Tujuan dari pembangunan di setiap negara untuk meningkatkan nilai perusahaan bagi para pengusaha dan investor. Jika keuntungan yang di dapat tinggi maka akan mempengaruhi harga saham dan mempunyai nilai perusahaan yang sangat tinggi. Nilai perusahaan yang semakin tinggi mempunyai daya tarik untuk para investor dan pengusaha baru dan akan memicu dampak persaingan bisnis dimana pada sektor *property* dan *real estate* ini merupakan investasi dengan jangka panjang. Ada beberapa fenomena dalam bidang *property* dan *real estate* sebagai berikut : 1. Di Indonesia khususnya pada bidang sektor ini mengalami peningkatan sepuluh persen per tahun nya. 2. Pasca krisis moneter, sektor ini semakin tinggi dengan adanya gedung perkantoran, perdagangan, pusat perbelanjaan. 3. Siklus pada *property* dan *real estate* ini mempunyai karakteristik yang sangat berubah ( *volatile* ) dan pastinya akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Para pemegang saham yang mendapat keuntungan berupa lembar saham dan jika semakin tinggi nilai perusahaan maka lembar saham yang dibagi semakin besar dan sebaliknya disebut *Earning Per Share*. Dalam penelitiannya Hanipa Siregar (2017) menyatakan bahwa secara parsial *earning per share* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian Hizkia T. Pioh dkk (2018) menyatakan bahwa secara parsial *earning per share* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Laba bersih yang dibagikan kepada para investor dan laba yang dibagikan itu dijadikan laba ataupun penanaman modal kembali itu merupakan kebijakan deviden yang dibuat oleh direksi. Investor tidak akan tertarik terhadap deviden yang dibagikan itu lambat dan akan menimbulkan kecurigaan dan nilai perusahaannya pasti akan turun juga. Dalam penelitiannya Azhari Hidayat (2013) menyatakan bahwa secara parsial kebijakan deviden berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian Sri dan Pancawati (2011) menyatakan bahwa secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Aktivitas yang ada di perusahaan diukur menggunakan arus kas. Jika semakin sedikit arus kas maka para investor akan tertarik dan merubah harga sehingga return yang diterima juga dipengaruhi. Dalam penelitiannya Ginting (2016) menyatakan bahwa secara parsial arus kas operasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian

Anggrahini (2018) menyatakan bahwa secara parsial arus kas operasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Rasio yang melihat dengan menggunakan besar beban hutang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya disebut *leverage*. Peluang bagi para investor di dalam *leverage*, hutang dilihat sebagai modal dan akan mendapatkan laba jika *leverage* nya mengalami kenaikan. Dalam penelitiannya Rudanga (2016) menyatakan bahwa secara parsial *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian Yunita (2011) menyatakan bahwa secara parsial *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

*Return On Assets* menggunakan aset untuk menghasilkan laba, jika semakin tinggi keuntungan yang diterima maka perusahaan semakin meningkat. Dalam penelitian Istnaini (2017) menyatakan bahwa *Return on Assets* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian Setyani (2018) menyatakan bahwa secara parsial *return on assets* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Pengaruh Variabel *Earning Per Share* terhadap Nilai Perusahaan**

Pendapatan *Earning per share* jika semakin besar maka dividen akan mengalami kenaikan dan itu menguntungkan para pemegang saham. ( Darmadji, 2012:154 ). Menurut si ( Margaretha, 2011:5 ), laba perusahaan yang diukur dari saham yang beredar dalam suatu periode ke periode berikutnya dan laba perusahaan semakin tinggi ini menandakan si perusahaan mampu meraih laba bersih. Perusahaan yang sukses biasanya memiliki *earning per share* yang tinggi dan *pbv* pasti akan mengalami kenaikan dan biasanya para investor pasti akan mengevaluasi performance suatu perusahaan apakah mengalami kenaikan ataupun penurunan.

**H<sub>1</sub>:** *Earning Per Share* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

### **Pengaruh Variabel Kebijakan Deviden terhadap Nilai Perusahaan**

Umumnya para investor dan pengusaha akan tertarik pada *price book to value* yang tinggi, apalagi ditambah dengan dividen yang dibayarkan itu lancar dan jelas. ( Jusriani, 2013:47 ). Harga saham perusahaan akan rugi jika terlampau besar kebijakan dividennya. Akibatnya akan saling bertentangan dan jika optimal maka kebijakan dividen akan seimbang dan harga saham akan dimaksimalkan. ( Farah Margaretha, 2011:142 ). Secara tunai jika dividen dibayarkan memang akan semakin meningkat tetapi dana yang tersedia semakin

sedikit dan pasti investasi kembali akan sedikit dikarenakan dividen dibayarkan secara tunai. Dampak buruknya pertumbuhan di masa depan akan menjadi rendah dan harga saham mengalami penekanan. ( Rodoni, 2014:116 ).

**H<sub>2</sub>:** Kebijakan Deviden berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

### **Pengaruh Variabel Arus Kas Bebas terhadap Nilai Perusahaan**

Jemmi Benardi, K. ( 2010 ) menyatakan bahwa jika arus kas semakin tinggi maka *price book to value* akan mengalami kenaikan dan begitu juga sebaliknya. Arus kas perusahaan diukur dari pendapatan dividen, pembelian saham dan pembayaran utangnya. *Free cash flow* yang tinggi akan mempengaruhi kinerja perusahaan, jika semakin tinggi maka lebih baik lagi dibandingkan perusahaan lain karena mungkin keuntungan yang di dapat tidak akan sama. ( Dewi,2017 ). Jika arus kas mengalami penurunan dan nilai perusahaan mengalami peningkatan maka *return* nya pasti positif. ( Mardasari, 2014 ).

**H<sub>3</sub>:** *Free cash flow* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

### **Pengaruh Variabel Leverage terhadap Nilai Perusahaan**

*Debt to equity ratio* disebut juga sebagai dana modal sendiri apabila resiko hutang si perusahaan itu sedikit. Sebenarnya jika menggunakan *leverage* di dalam perusahaan, dampak negatifnya pada nilai perusahaan karena menggunakan hutang sebagai permodalan. ( Isyнуwardhana, 2017:544). Menurut ( Nisa, 2017:48 ) jika suatu perusahaan mempunyai tingkat resiko hutang yang tinggi maka perusahaan juga berskala besar dan investor pasti akan tertarik untuk menanamkan modal saham pada perusahaan tersebut. Biasanya si perusahaan akan berpengaruh jika mempunyai hutang karena bersifat tetap. Jika suatu perusahaan tidak sanggup membayar hutang maka akan mengalami kebangkrutan atau pailit dan sebaliknya hutang juga dapat dijadikan sebagai keuntungan karena memberikan deduksi atas pajak bunga. ( Indriani, 2018:42 ).

**H<sub>4</sub>:** *Leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

### **Pengaruh Variabel Return On Assets terhadap Nilai Perusahaan**

Menurut ( Trang,2015:10 ) diukur dari tingkat profitabilitas suatu perusahaan yang tinggi akan menghasilkan return yang tinggi karena secara khusus harga saham nilai perusahaan mengalami peningkatan dan tingkat persen bunga pokok pinjaman atau hutang dapat dibayar oleh investor. Laba bersih yang dihasilkan jika tinggi maka pengembalian atas aset juga tinggi dan sebaliknya jika laba bersih yang dihasilkan rendah maka pengembalian

atas aset juga menurun. ( Hery, 2017:193 ). Pembayaran bunga atas hutang mengakibatkan kenaikan nilai perusahaan disebut juga pengurangan pajak dan jika laba operasi yang diterima investor lebih besar maka nilai perusahaan juga akan lebih besar dan mengalami peningkatan. ( Kamaludin, 2012:321 )

**H<sub>5</sub>** : *Return On Assets* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

**H<sub>6</sub>** : *Earning Per Share, Divident Payout Ratio, Free Cash Flow, Debt To Equity Ratio, Return On Assets* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.