

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri properti dan *real estate* saat ini begitu pesat, dan kemungkinan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap.

Perusahaan dengan penjualan yang terus bertumbuh akan mempengaruhi keputusan investasi para investor yang akan menanamkan modalnya ke dalam perusahaan akan memperoleh tingkat pengembalian yang tinggi. Perusahaan akan menambah aset lebih banyak, sehingga pertumbuhan perusahaan akan meningkat sehingga pertumbuhan perusahaan tinggi akan mengoptimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang terus bertumbuh memberikan kepercayaan bagi investor akan semakin baiknya kinerja perusahaan. Jika keadaan keuangan perusahaan tidak aman, perusahaan dapat segera melakukan evaluasi dalam memperbaiki keuangan perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan di masa mendatang

Tabel 1.1 Fenomena (dalam Rupiah)

No	Nama Perusahaan	Tahun	Total hutang (Liabilitas)	Total modal (Ekuitas)	Penjualan	Total Aset	Dividen	Harga Saham
1	Agung Podomoro Land Tbk	2018	17,376,276,425,000	12,207,553,479,000	5,035,325,429,000	14,658,245,264,000	277,637,398,000	152
		2019	16,624,399,470,000	12,835,945,610,000	3,792,475,607,000	14,695,260,535,000	175,065,211,000	177
2	Ciputra Development Tbk	2018	17,644,741,000,000	16,644,276,000,000	7,670,405,000,000	34,289,017,000,000	176,089,000,000	1010
		2019	18,434,456,000,000	17,761,568,000,000	7,608,237,000,000	36,196,024,000,000	185,357,000,000	1040
3	Bumi Serpong Damai Tbk	2018	21,814,594,254,302	30,286,897,950,250	6,628,782,185,008	52,101,492,204,552	58,815,607,500	1255
		2019	20,897,343,170,602	33,547,505,881,845	7,084,864,038,574	54,444,849,052,447	67,271,928,750	1255
4	Summarecon Agung	2018	14,238,537,503,000	9,060,704,565,000	5,661,360,114,000	23,299,242,068,000	72,133,908,000	805
		2019	14,990,297,354,000	9,451,359,922,000	5,941,625,762,000	24,441,657,276,000	72,133,908,000	1005

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa Agung Podomoro Land Tbk (APLN) penjualan mengalami penurunan 24.7% dan harga saham meningkat 16.4%, hal ini disebabkan karena meningkatnya risiko pembiayaan kembali dan likuiditas APLN. Bumi Serpong Damai Tbk dapat dilihat penjualan meningkat 6.9% sedangkan harga saham tidak terjadi peningkatan, hal ini disebabkan karena peningkatan penjualan ditopang oleh peluncuran produk baru yang lebih banyak dibandingkan dengan semester pertama tahun 2019.

Dari data diatas menunjukkan ketidakkonsistenan antara teori dengan praktek yang terjadi sehingga penulis memiliki ketertarikan untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul: **“Pengaruh Perputaran Aktiva Tetap, Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020”**.

1.2 Teori Pengaruh

1.2.1 Pengaruh Perputaran Aktiva Tetap terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Rahmi (2011), perputaran aktiva tetap berpengaruh secara parsial terhadap profitabilitas. Semakin tinggi perputaran aktiva tetap berarti semakin efektif penggunaan aktiva tersebut

Menurut Nabhan (2020), perputaran aktiva tetap yang diproksikan melalui rasio *Fixed Assets Turnover* (FATO) berpengaruh positif terhadap *Return on Investment* (ROI). Semakin tinggi tingkat

penjualan maka akan semakin besar kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Sebaliknya semakin rendah tingkat penjualan maka akan semakin kecil kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba.

Menurut Lubis (2019) perputaran aktiva dan perputaran kas berpengaruh dan signifikan terhadap *Return On Asset*. Perusahaan semakin dapat memanfaatkan setiap rupiah aktiva untuk menghasilkan penjualan.

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan perputaran aktiva tetap ditunjukkan dengan seberapa besar investasi terhadap berbagai aktiva tetap. Ketika perputaran aktiva tetap meningkat maka pengelolaan aktiva semakin lancar dan optimal.

1.2.2 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Prastuti dan Merta (2016), variabel struktur modal mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Investor percaya struktur modal dapat menunjukkan efisiensi kinerja perusahaan dan rasio ini dipercaya dapat memengaruhi besar kecilnya nilai perusahaan suatu perusahaan.

Menurut Mawardi (2020), struktur modal berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Penggunaan hutang dapat meningkatkan penilaian pasar yang berdampak pada penawaran harga saham di pasar modal semakin meningkat, dan sebagai sinyal yang diberikan perusahaan kepada investor sehingga nilai perusahaan mengalami peningkatan.

Menurut Sari (2020), struktur modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Dengan adanya perencanaan yang matang dalam menentukan struktur modal, perusahaan dapat meningkatkan nilai perusahaan dan lebih unggul dalam menghadapi persaingan bisnis.

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa struktur modal yang besar menunjukkan perusahaan memiliki kemampuan mengelola perusahaan dengan dana yang bersumber dari internal maupun eksternal, yang mampu meningkatkan nilai perusahaan.

1.2.3 Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Prastuti dan Merta (2016), variabel kebijakan dividen mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil tersebut menunjukkan bahwa pembagian dividen yang meningkat maka taraf kemakmuran investor berhasil ditingkatkan.

Menurut Mawardi (2020), variabel kebijakan dividen mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan. pembayaran dividen yang tinggi merupakan sinyal positif yang menyatakan prospek perusahaan semakin baik sehingga investor semakin tertarik untuk membeli saham dan nilai perusahaan akan meningkat.

Menurut Sari (2020), kebijakan dividen memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Besarnya dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham akan menjadi daya tarik pemegang saham, karena semakin banyak investor yang membeli saham akan menaikkan harga saham sehingga menaikkan nilai perusahaan.

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa kebijakan dividen dianggap sebagai indikator prospek perusahaan sehingga berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Kenaikan pembayaran dividen menunjukkan sinyal baik dan pasar tentunya akan merespons positif.

1.2.4 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Prastuti dan Merta (2016), variabel ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan dengan jumlah aset yang besar mempermudah

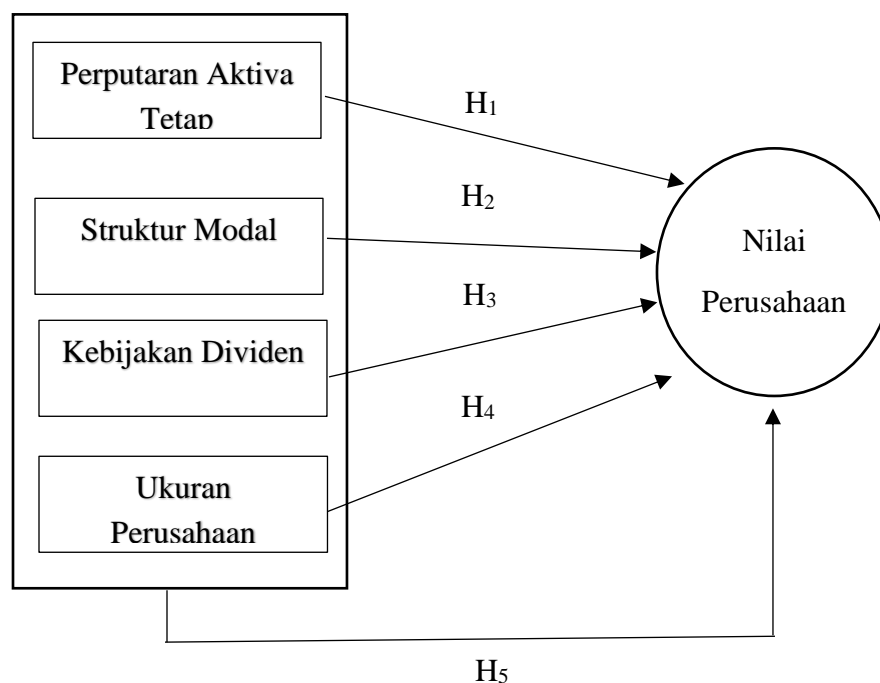
dalam masalah pendanaan di pasar modal, namun semakin besar jumlah asset akan menurunkan nilai perusahaan dikarenakan perputaran asset yang lama.

Menurut Mawardi (2020), rasio *Growth* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan tidak mendorong perubahan tingkat nilai perusahaan.

Menurut Sari (2020), ukuran perusahaan memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Pada dasarnya para investor ingin menanamkan sahamnya pada perusahaan yang memiliki prospek yang baik dan memberikan keuntungan baginya.

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa kebijakan dividen dianggap sebagai indikator perusahaan sehingga berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Kenaikan pembayaran dividen menunjukkan sinyal baik dan pasar tentunya akan merespons positif.

1.3 Kerangka Konseptual dan Hipotesis Penelitian



Gambar 1.1 Kerangka Konseptual

Berdasarkan analisis di atas maka diperoleh hipotesis sebagai berikut:

H₁: Perputaran aktiva tetap berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020.

H₂: Struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020.

H₃: Kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020.

H₄: Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020.

H₅: Perputaran aktiva tetap, struktur modal, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020.