

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

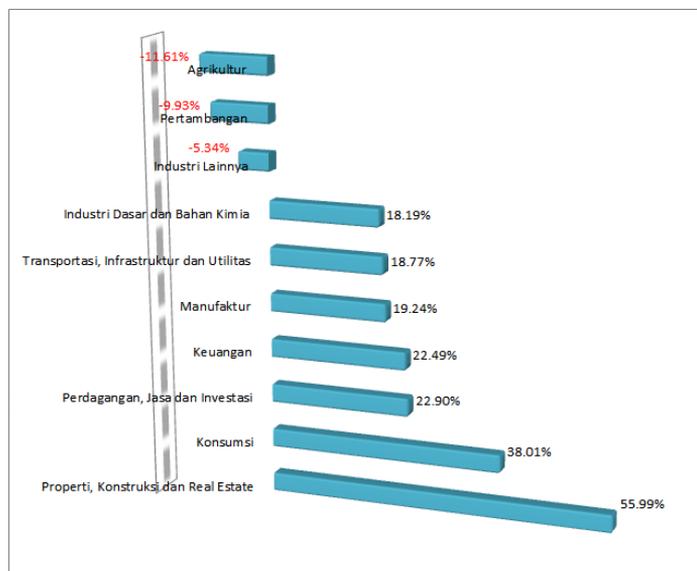
Sektor *property* dan *real estate* adalah salah satu sektor yang terpenting yang ada dalam suatu negara dan merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya suatu negara. Hal ini menjelaskan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di bidang sektor *property* dan *real estate* maka juga menandakan semakin berkembangnya perekonomian yang ada di Indonesia. Perekonomian di Indonesia telah mengalami perkembangan yang cukup baik, salah satunya adalah perkembangan pada perusahaan *property* dan *real estate*. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu industri yang mendominasi perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Banyaknya perusahaan dalam bidang *property* dan *real estate*, serta kondisi perekonomian saat ini telah menciptakan suatu persaingan yang ketat antar perusahaan *property* dan *real estate*. Persaingan dalam industri *property* dan *real estate* membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tercapai. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2017 jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar menjadi sebanyak 61 perusahaan, seperti Agung Podomoro Land Tbk, Summeracon Agung Tbk, Alam Sutera Realty Tbk, dan masih banyak lagi yang lainnya (Sahamok.com, 2017).

Property dan *real estate* yang memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil. Harga *property* dan *real estate* khususnya rumah mengalami kenaikan sekitar 10% setiap tahunnya. Kenaikan harga ini disebabkan oleh ketersediaan tanah bersifat tetap, sementara permintaan cenderung meningkat setiap tahunnya. Akhir-akhir ini *property* dan *real estate* tumbuh dengan pesat. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan rumah dan toko (ruko), apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, dan perumahan. Banyaknya pembangunan ini menandakan bahwa terdapat pasar yang cukup besar bagi sektor *property* dan *real estate* di

Indonesia (Sahamok, 2017). Berdasarkan pada kajian yang dilakukan oleh Asosiasi Pengembang *Real Estate* Indonesia (REI) yang melibatkan Universitas Indonesia, dalam acara Musyawarah Nasional *Real Estate* Indonesia tahun 2013 di Jakarta, Ketua Dewan Pengurus Pusat (DPP) REI, Setyo Maharso mengungkapkan bahwa kontribusi sektor perumahan terhadap pertumbuhan ekonomi mencapai 26-28 persen (Dewi & Tofler, 2013)

Tahun 2013 menjadi puncak tahun terbaik bagi perusahaan yang bergerak di bidang *property* dan *real estate* dari pada perusahaan yang bergerak di bidang sektor lainnya. Kinerja dari sektor tersebut mengalami perkembangan yang cukup pesat pada tahun 2013 yang mengalami kenaikan sebanyak 55,99%. Peningkatan ini menjelaskan bahwa kinerja perusahaan dalam mengelola dan menjalankan sektor usaha di bidang *property* dan *real estate* menjadi semakin baik. Peningkatan tersebut dapat dilihat dalam diagram gambar sebagai berikut:

Gambar 1.1
Indeks Kinerja Sektor Industri



BEI yang menerangkan bahwa salah satu sektor yang memiliki prospek baik adalah *property*, *real estate* dan

konstruksi bangunan. Tujuan utama dari perusahaan yang telah *go public* adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan (Salvatore, 2005). Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, dimana semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang saham pun juga meningkat.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari *price book value* (PBV) yang merupakan perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham (Jefriansyah, 2015). Berdasarkan perbandingan tersebut, harga saham perusahaan dapat diketahui berada di atas atau dibawah nilai bukunya. Oleh karena itu, keberadaan PBV sangat penting bagi perusahaan untuk dapat menarik minat investor terhadap perusahaan. Berikut adalah data mengenai *price to book value* pada sektor perusahaan *property* dan *real estate* :

Tabel 1.1

Price to Book Value Pada Sektor Perusahaan Property dan Real estate di BEI

Tahun	2013	2014	2015	2016
PBV	1,88	2,36	2,04	2,37

Sumber : (IDX, 2017)

Tabel 1.1 menunjukkan nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI diukur dengan menggunakan rasio PBV menunjukkan adanya peningkatan dan penurunan nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* pada periode tahun 2013 sampai 2016 yaitu pada tahun 2013 PBV senilai 1,88 dan mengalami kenaikan pada tahun 2014 yaitu 2,36 dan pada tahun 2015 mengalami penurunan yaitu sebanyak 2,01 dan pada tahun 2016 mengalami kenaikan yaitu sebesar 2,37.

Industri *property* dan *real estate* merupakan industri yang bergerak di bidang pembangunan gedung-gedung dan fasilitas

umum. Pasar *property* secara umum dibagi menjadi tiga bagian yaitu residential *property*, yang meliputi apartemen, perumahan, *falt*, dan bangunan *multi unit* (Salvatore, 2005). *Commercial property*, yaitu *property* yang dirancang untuk keperluan bisnis, misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir. *Industrial property*, yaitu *property* yang dirancang untuk keperluan industri, misalnya bangunan-bangunan pabrik. Pasar *property* di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi ke dalam beberapa segmen pasar yaitu gedung perkantoran (*office building*); *retail market* yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*). (Salvatore, 2005)

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan bidang *property* di Bursa Efek Indonesia dengan alasan perkembangan perekonomian Indonesia saat ini sudah menuju ke arah peningkatan. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan pembangunan infrastruktur yang vital dan dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. salah satu sektor yang kan mendapatkan manfaat dari kualitasnya infrastruktur adalah usaha di bidang *property* terutama pada *real estate*, infrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, karena dengan infrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan *real estate* bisa diterima oleh masyarakat, sehingga baik itu pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari infrastruktur yang berkualitas. (Wibowo & Pujiati, 2011).

Hasnawati (2005) dalam Rakhimsyah dan Gunawan (2011) Nilai perusahaan didefinisikan sebagai nilai pasar karena nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Wahyudi (2006) dalam Rakhimsyah dan Gunawan (2011) menjelaskan nilai perusahaan akan tercermin dari harga sahamnya. Harga pasar dari saham perusahaan yang terbentuk antara pembeli dan penjual disaat terjadi transaksi disebut nilai pasar perusahaan, karena harga pasar saham dianggap cerminan dari nilai aset perusahaan sesungguhnya.

Alfredo (2011) menjelaskan bahwa ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, antara lain keputusan pendanaan, kebijakan dividen, keputusan investasi, struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan. Kebijakan dividen berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Rakhimsyah dan Gunawan, 2011). Perusahaan yang mempunyai DPR yang tinggi belum tentu akan memberikan dividen yang besar, karena kemungkinan perusahaan akan menggunakan hasil labanya yang akan digunakan sebagai tambahan modal untuk memutar kegiatan perusahaan. Keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Rakhimsyah dan Gunawan, 2011). Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Prasetia, 2014). Perusahaan yang besar lebih diminati daripada perusahaan kecil sehingga pertumbuhan perusahaan sangat mempengaruhi nilai perusahaan.

Kieso et al (2007) dalam Sumanti dan Mangantar (2015) menerangkan bahwa kebijakan hutang merupakan kebijakan yang diambil perusahaan untuk melakukan pembiayaan melalui hutang. Perusahaan dinilai beresiko apabila memiliki porsi hutang yang besar dalam struktur modal, namun sebaliknya apabila perusahaan menggunakan hutang kecil atau tidak sama sekali maka perusahaan dinilai tidak dapat memanfaatkan tambahan modal eksternal yang dapat meningkatkan operasional perusahaan (Hanafi, 2004:40). Kieso et al (2007) dalam Sumanti dan Mangantar (2015) Kebijakan hutang merupakan penentu besarnya hutang akan digunakan perusahaan dalam mendanai aktivitasnya yang ditunjukkan oleh rasio antara total hutang dengan total aktiva. Dengan demikian semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Mardiyati et al (2012) menyatakan bahwa kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. penambahan hutang akan meningkatkan tingkat risiko atas arus pendapatan perusahaan, yang mana pendapatan dipengaruhi faktor eksternal sedangkan hutang menimbulkan beban tetap tanpa memperhatikan besarnya pendapatan. Semakin besar hutang, semakin besar

kemungkinan terjadinya perusahaan tidak mampu membayar kewajiban berupa bunga dan pokoknya. Risiko kebangkrutan akan semakin tinggi karena bunga akan meningkat lebih tinggi daripada penghematan pajak.

Manajemen laba merupakan usaha para manajemen untuk memaksimalkan dan meminimalkan laba sesuai yang diinginkan para manajemen (Sulistiyanto, 2008). Manajemen laba juga dapat diartikan sebagai sebuah intervensi dalam proses keuangan eksternal yang bertujuan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan salah satu pihak dalam sebuah perusahaan (Ronen & Yaari, 2008). Penelitian yang dilakukan oleh Endah dan Marjani (2013) menyatakan bahwa manajemen laba berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Fungsi pengelolaan perusahaan seutuhnya dikendalikan oleh pihak manajemen perusahaan. manajemen perusahaan mengetahui lebih banyak informasi internal dan prospek perusahaan di masa yang akan datang dibandingkan pemilik (pemegang saham). Kondisi seperti ini menimbulkan keadaan asimetri informasi, memberikan kesempatan pada manajer untuk melakukan manajemen laba guna meningkatkan nilai perusahaan pada saat tertentu sehingga dapat menyesatkan pemilik (pemegang saham) mengenai nilai perusahaan yang sebenarnya.

Anindhita (2010) dalam Rakhimsyah dan Gunawan (2011) menjelaskan bahwa kebijakan dividen yaitu menentukan seberapa besar atau proporsi laba yang akan dibagikan sebagai dividen. Kebijakan terhadap pembayaran dividen merupakan keputusan yang sangat penting dalam suatu perusahaan. kebijakan ini akan melibatkan dua pihak yang mempunyai kepentingan yang berbeda, yaitu pihak pertama para pemegang saham dan pihak kedua perusahaan itu sendiri (Rakhimsyah & Gunawan, 2011:33). Penelitian yang dilakukan oleh Rakimsyah dan Gunawan menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan. jika manajemen meningkatkan porsi laba perlembar saham yang dibayarkan sebagai dividen, maka mereka dapat meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham, hal ini berarti bahwa

kebijakan dividen adalah suatu hal yang sangat penting bagi nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan skala perusahaan yang dilihat dari total aktiva perusahaan pada akhir tahun. Total penjualan juga dapat digunakan untuk mengukur besarnya perusahaan. Karena biaya-biaya yang mengikuti penjualan cenderung lebih besar, maka perusahaan dengan tingkat penjualan yang tinggi cenderung memilih kebijakan akuntansi yang mengurangi laba (Sidharta, 2000). Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar keyakinan investor akan kemampuan perusahaan dalam memberikan tingkat pengembalian investasi (Sofyaningsih dan Hardiningsih, 2011). Perusahaan-perusahaan besar cenderung memberikan hasil operasi yang lebih besar untuk memberikan imbal balik investasi yang lebih menguntungkan dibandingkan dengan perusahaan yang berukuran lebih kecil.

Research Gap pada Penelitian ini adalah:

1. Dalam penelitian Jefriansyah (2015) menyatakan bahwa Kebijakan Hutang berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dalam Penelitian yang dilakukan oleh Sumanti dan Marjam Mangantar (2015) menyatakan bahwa Kebijakan Hutang tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
2. Dalam penelitian Ta'dir Eko Prasetya et.al (2014) dan juga Noviasary (2016) menyatakan bahwa Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan dalam penelitian yang dilakukan Ayu Sri Mahatma Dewi, dan Ary Wirajaya (2013) menyatakan bahwa Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.
3. Dalam Penelitian yang Leli Amnah dan Barbara Gunawan (2011) menyatakan bahwa Kebijakan Dividen berpengaruh Negatif dan Signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Sedangkan pada Penelitian Umi Mardiyati, Gatot Nazir Ahmad, Ria Putri (2012) menyatakan bahwa Kebijakan Dividen berpengaruh Positif dan tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

4. Dalam Penelitian yang dilakukan Oleh Jefriansyah (2015) menyatakan bahwa Manajemen Laba tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh Dyas Tri Pamungkas dan Marsono, SE, M, Adv, Acc, Akt Menyatakan bahwa Manajemen laba berpengaruh terhadap Nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian dan *Research Gap* di atas maka peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitaian tentang **“PENGARUH KEBIJAKAN HUTANG, UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN DIVIDEN, DAN MANAJEMEN LABA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE TAHUN 2013-2016).”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016?
2. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016?
3. Bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016?
4. Bagaimana pengaruh manajemen laba terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016?
5. Bagaimana pengaruh Kebijakan Hutang, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, dan Manajemen Laba terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *peroperty* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Menganalisis pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016.
2. Untuk Menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016.
3. Untuk Menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016.
4. Untuk Menganalisis pengaruh manajemen laba terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013 hingga 2016.
5. Untuk Menganalisis Pengaruh Kebijakan Hutang, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, dan Manajemen Laba terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat untuk memperdalam pengetahuan dan wawasan tentang akuntansi mengenai kebijakan hutang, kebijakan dividen, manajemen laba dan nilai perusahaan.

2. Manfaat Empiris

Diharapkan dapat diaplikasikan dalam ekonomi akuntansi khususnya mengenai kebijakan hutang, kebijakan dividen, manajemen laba dan nilai perusahaan.