

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

(Septi, 2015) menyatakan bahwa nilai perusahaan merupakan nilai yang terdapat pada suatu perusahaan yang mempunyai dua tujuan yaitu jangka pendek dan jangka panjang. Pada tujuan jangka pendek suatu perusahaan digunakan dalam menekankan laba serta sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan, sedangkan tujuan jangka panjang yaitu tujuan yang memiliki waktu lama antara 5 tahun atau lebih yang digunakan sebagai patokan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat dinilai baik ketika nilai perusahaan tersebut memiliki nilai rasio yang tinggi sehingga ketika nilai perusahaan tinggi maka perusahaan tersebut dapat memberikan kemakmuran kepada pemegang saham perusahaan tersebut. Menurut (Komala et al., 2021) Nilai perusahaan juga digunakan sebagai salah satu indikator yang digunakan oleh calon investor dalam menilai suatu perusahaan sehingga investor dapat mengambil keputusan dalam hal investasi kepada perusahaan tersebut. Nilai perusahaan juga dapat menggambarkan bagaimana kinerja pihak manajemen dalam hal menjalankan suatu amanah para investor dalam hal mengelola suatu perusahaan. Selain itu nilai perusahaan sangat membantu investor dalam hal pemilihan perusahaan serta memutuskan keputusannya untuk berinvestasi.

Menurut (Wahyudi & Pawestri, 2006) yang mengutip pendapat Fama dan French (1998), berpendapat bahwa optimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak

pada nilai perusahaan. Salah satu keputusan keuangan yang utama yaitu keputusan investasi. Investasi merupakan kegiatan untuk menanam dana yang dimiliki oleh dalam bentuk aktiva lancar maupun aktiva tetap dengan tujuan memperoleh keuntungan dimasa depan. Kegiatan investasi oleh perusahaan dengan tujuan hasil dari investai tersebut dapat memberikan laba yang optimal yang nantinya laba tersebut dapat digunakan kembali untuk kegiatan investasi selanjutnya maupun untuk dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk Dividen.

Terdapat beberapa *proxy* yang digunakan dalam menentukan nilai perusahaan antara lain *Price Earning Ratio (PER)*, *Tobin's Q* dan *Price Book Value (PBV)*, namun yang paling efektif dalam mengukur nilai perusahaan yaitu menggunakan *Price Book Value* dimana PBV merupakan rasio perbandingan antara harga per lembar saham terhadap nilai buku per lembar saham. Rasio nilai perusahaan yang baik yaitu diatas satu yang menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mrmiliki nilai pasar saham yang lebih besar pada nilai bukunya. Dimana semakin tinggi nilai PBV menunjukkan bahwa perusahaan tersebut semakin baik, ketika nilai PBV semakin rendah dapat dikatakab bahwa perusahaan tersebut memiliki harga jual perusahaan yang rendah dibandingkan nilai perusahaan, hal tersebut dapat dijadikan gambaran bagi para investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan tersebut (Utami & Darmayanti, 2018)

Property dan real estate adalah salah satu bisnis yang sangat menjanjikan dan diperkirakan akan terus menjadi bisnis yang paling menguntungkan di masa depan. Bisnis di bidang *property* ini dapat mendatangkan untung yang sangat besar. Namun tidak hanya itu, bisnis *property* ini semakin marak karena peminatnya terus

bertambah setiap hari. Alasan mengapa bisnis properti sangat menjanjikan adalah saat ini kebutuhan akan property telah menjadi kebutuhan pokok yang harus dimiliki oleh setiap orang. Oleh karena itu, pembangunan rumah semakin bertambah setiap harinya sedangkan lahan yang dibutuhkan semakin terbatas. Berbisnis di bidang ini jika dijual kembali harganya tidak akan jatuh, begitu juga dalam pemasarannya (Chandra et al., 2019)

Berikut ini perhitungan nilai perusahaan sektor *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan melalui proxy *Price Book Value (PBV)* seperti pada table berikut ini:

Tabel 1.1

Data nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan yang terdaftar di BEI sektor Property dan Real Estat pada tahun 2017-2019

NO	Nama Perusahaan	KODE EMITEN	Periode Tahun		
			2017	2018	2019
1	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	0,37	0,28	0,16
2	Alam Sutera Reality Tbk	ASRI	0,87	0,64	0,20
3	Bekasi Fajar Industrial Estate	BEST	0,71	0,58	0,30
4	Binakarya Jaya Abadi Tbk	BIKA	0,28	0,23	0,16
5	Bukit Darmo Property Tbk	BKDP	1,15	0,91	0,73
6	Sentul City Tbk	BKSL	1,11	0,57	1,03
7	Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE	1,18	0,83	1,03
8	Ciputra Development Tbk.	CTRA	1,35	1,13	0,59
9	Duta Anggada Realty Tbk.	DART	0,28	0,32	0,27
10	Intiland Development Tbk.	DILD	0,53	0,57	0,29
11	Puradelta Lestari Tbk	DMAS	1,30	1,39	2,09
12	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	1,20	0,86	0,87
13	Bakrieland Development Tbk.	ELTY	2,61	0,23	0,25
14	Megapolitan Developments Tbk.	EMDE	1,10	0,99	0,87
15	Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	2,53	2,80	2,54
16	Gading Development Tbk.	GAMA	0,48	0,65	0,45
17	Gowa Makassar Tourism Developm	GMTD	1,66	2,37	2,41
18	Perdana Gapuraprima Tbk.	GPRA	0,46	0,40	0,13
19	Greenwood Sejahtera Tbk.	GWSA	0,18	0,20	0,10
20	Jaya Real Property Tbk.	JRPT	1,94	1,22	0,74
21	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	KIJA	0,93	0,84	0,46
22	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	0,03	0,30	0,16
23	Lippo Karawaci Tbk.	LPKR	0,29	0,37	0,29
24	Modernland Realty Tbk.	MDLN	0,55	0,46	0,14
25	Metropolitan Kentjana Tbk.	MKPI	6,45	2,87	2,78
26	Metropolitan Land Tbk.	MTLA	0,94	1,00	0,77
27	City Retail Developments Tbk.	NIRO	0,57	0,42	0,51
28	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	0,82	0,81	0,16
29	Plaza Indonesia Realty Tbk.	PLIN	10,82	10,89	0,89
30	PP Properti Tbk	PPRO	2,36	1,74	0,52
31	Pudjiati Prestige Tbk.	PUDP	0,46	0,39	0,21
32	Pakuwon Jati Tbk.	PWON	24,10	21,36	9,47
33	Ristia Bintang Mahkotasejati T	RBMS	6,59	0,96	0,50
34	Roda Vivatex Tbk.	RDTX	0,36	0,46	0,21
35	Pikko Land Development Tbk.	RODA	1,34	1,79	0,28
36	Suryamas Dutamakmur Tbk.	SMDM	0,26	0,32	0,21
37	Summarecon Agung Tbk.	SMRA	5,20	1,55	0,61
38	Sitara Propertindo Tbk.	TARA	7,74	7,12	1,89
Total			91,15	70,82	35,29
Rata-Rata			2,40	1,86	0,93

Berdasarkan tabel 1.1 tersebut bahwa diketahui 38 perusahaan industri sub sektor *property dan real estat* menurun pada tahun tahun 2017 – 2019 bahkan pada tahun 2019 memiliki nilai yang sangat rendah yaitu 0,93% yang awal mulanya pada tahun 2017 senilai 2,40% kemudian. Faktor yang mempengaruhi fenomena menurunnya nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan *property dan real estate* diduga dipengaruhi oleh faktor yang berhubungan dengan keputusan investasi. Salah satu perusahaan yang terpuruk pada saat pandemi yaitu perusahaan *property dan real estate*. Perusahaan *property dan real estat* tampaknya harus rela menunda kebangkitannya setelah mengalami kelesuan hebat sejak tahun 2019. Indonesia Property Watch menyatakan bahwa sektor properti terpukul hebat akibat sentimen yang melanda perekonomian, salah satunya dikarenakan virus corona baru atau Covid-19. CEO Indonesia Property Watch (IPW) Advisory Group Ali Trangganda mengatakan bahwa sejauh ini industri properti telah anjlok 60 % pada tahun 2019. Terbukti dari laporan keuangan sejumlah emiten property, beberapa dari mereka menunjukkan pertumbuhan pendapatan tipis pada tahun 2019, dibandingkan periode yang sama tahun 2018, bahkan pertumbuhannya di bawah pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan fenomena tersebut yang menjadikan salah satu dasar untuk melakukan penelitian ini.

Berdasarkan teori sinyal tentang bagaimana seharusnya perusahaan memberikan sinyal kepada pengguna laporan keuangan. Sinyal adalah suatu tindakan yang diambil perusahaan untuk memberi petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan. Sinyal ini berupa informasi mengenai apa yang sudah dilakukan oleh manajemen untuk

merealisasikan keinginan pemilik. Informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan merupakan hal yang penting, karena pengaruhnya terhadap keputusan investasi pihak di luar perusahaan.

(Pujiati, Diyah dan Widanar & 2009., n.d.) menyatakan bahwa keputusan investasi menyangkut tindakan mengeluarkan dana saat sekarang dengan harapan mendapatkan arus kas di masa yang akan datang dengan jumlah yang lebih besar untuk perkembangan perusahaan. (Prasetyo, 2011) menyatakan jika perusahaan mampu menciptakan keputusan investasi yang tepat, maka aset perusahaan akan menghasilkan kinerja yang optimal. Sehingga hal tersebut dapat menjadi acuan oleh investor dalam meningkatkan harga saham serta dapat meningkatkan nilai perusahaan. Dimana bagi perusahaan keputusan investasi berdampak berdampak pada naik atau turunnya nilai perusahaan. Pengeluaran investasi dapat memberikan sisi positif bagi perusahaan untuk meningkatkan pertumbuhan perusahaan kedepannya dengan meningkatkan harga saham menjadi salah satu cara agar dapat meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu besarnya nilai investasi yang ditanamkan oleh investor kepada perusahaan juga akan meningkatkan keuntungan atau laba yang akan diperoleh oleh perusahaan, sehingga hal tersebut dapat menjadi pemicu yang positif agar investor tertarik berinvestasi di perusahaan tersebut sehingga akan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Selain keputusan investasi kebijakan dividen juga merupakan salah satu hal yang sering dihadapi oleh perusahaan. Kebijakan dividen juga mempengaruhi nilai perusahaan dimana dalam kebijakan dividen juga mempunyai tujuan utama yaitu meningkatkan kesejahteraan serta mengharapkan pengembalian dalam bentuk

capital gain, sedangkan perusahaan mengharapkan pertumbuhan secara terus menerus untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Dengan kebijakan dividen dapat dilihat jika perusahaan untuk memenuhi harapan pemegang saham terhadap dividen dengan tidak menghambat pertumbuhan perusahaan disisi lain (Arie Afzal, 2012). Kebijakan dividen akan memberikan dampak pada laba yang ditahan oleh perusahaan yang menjadi salah satu sumber pendanaan internal perusahaan yang akan dikelola kedepannya guna mengembangkan perusahaan tersebut. Kebijakan dividen diproksikan dalam bentuk *Dividend Payout Ratio* (DPR). Pada kebijakan pembagian dividen oleh perusahaan sangat perlu dilihat pertumbuhan perusahaan pada saat pembagian dividen, hal tersebut sangat perlu dipertimbangkan agar kelangsungan hidup perusahaan kedepannya tidak mengalami penurunan pada keuangan perusahaan. Dimana manajemen perusahaan dituntut agar lebih memperhatikan kebijakan dividen, hal tersebut berpengaruh pada pemegang saham untuk menjual sahamnya sehingga dampak yang akan terjadi yaitu menurunnya harga saham. Penurunan harga saham memiliki sifat sementara dan permanen, dimana ketika harga saham turun menerus akan membuat para investor baru akan tertarik kepada kebijakan dividen yang terbaru. Likuiditas juga dapat memengaruhi pada kebijakan dividen.

Dimana likuiditas perusahaan menggambarkan kemampuan perusahaan mendanai operasional perusahaan dan melunasi kewajiban (hutang) jangka pendeknya. Menurut (Annisa 2020) perusahaan yang mempunyai likuiditas yang baik maka berkemungkinan akan lebih baik pula dalam pembayaran dividen. Bagi perusahaan, dividen adalah arus kas keluar, dan hal tersebut mempengaruhi posisi

dari kas perusahaan. Semakin likuid sebuah perusahaan, kemungkinan pembayaran dividen yang dilakukan perusahaan tersebut akan semakin besar.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang nilai perusahaan yang berjudul **“PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEBIJAKAN DIVIDEN DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan dalam pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah Keputusan Investasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property dan real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019 ?
2. Apakah Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property dan real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019 ?
3. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property dan real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019 ?
4. Apakah Keputusan Investasi berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor *property dan real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019 ?
5. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor *property dan real estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *Property dan Real Estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *Property dan Real Estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019.
3. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *Property dan Real Estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019.
4. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor *Property dan Real Estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019.
5. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan sub sektor *Property dan Real Estat* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 – 2019.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik, diantaranya:

3.1.1 Bagi Investor

Memberikan kontribusi bagi investor untuk menambah kajian dan pengetahuan dalam pengambilan keputusan investasi.

3.1.2 Bagi Perusahaan

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan penentuan kebijakan untuk meningkatkan nilai perusahaan.

3.1.3 Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan, referensi dan tambahan wawasan bagi penelitian terkait.