

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Banyaknya perusahaan dalam industri properti merupakan salah satu sektor bisnis dengan tingkat kompetitif yang tinggi. Hal ini dikarenakan perkembangan bisnis properti di Indonesia berkembang pesat. Kalangan bisnis properti memandang, bisnis penjualan properti di Indonesia sangat prospektif dan menjanjikan di masa depan. Tujuan perusahaan tersebut antara lain mendapatkan keuntungan yang maksimal, ingin memakmurkan pemilik perusahaan dan mengoptimalkan nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga sahamnya.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi (Putri dan Fidiana, 2017). Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut, karena akan mampu memberikan dividen yang besar untuk para investor.

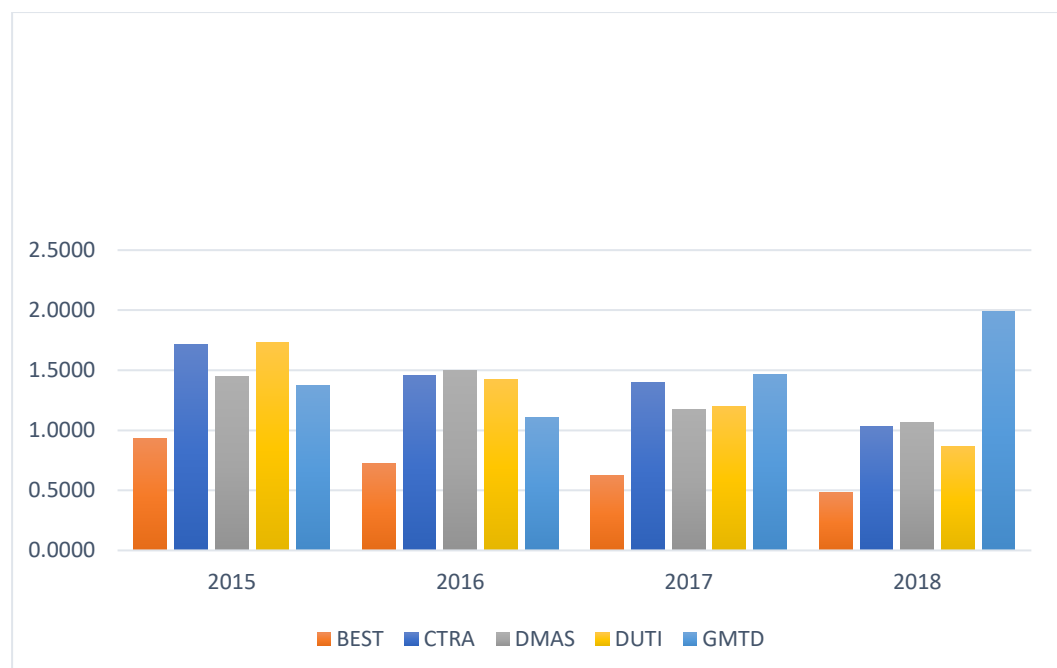
Peningkatan nilai perusahaan bisa di capai apabila manajemen perusahaan mampu menjalin kerja sama yang baik dengan pihak lain di dalam membuat keputusan–keputusan keuangan. Pihak lain tersebut di antaranya meliputi *shareholder* dan *stakeholder*. Apabila tindakan yang di lakukan manajer dan pihak lain tersebut dapat berjalan sebagaimana mestinya, maka permasalahan tidak akan terjadi di antara kedua belah pihak tersebut. Akan tetapi pada kondisi yang sesungguhnya, penyatuan

kepentingan antara kedua belah pihak tersebut sering kali menemui masalah.

Di bawah ini adalah data nilai perusahaan yang di proksi menggunakan *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015–2018.

Gambar 1.1.

Grafik Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate periode 2015 - 2018



Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Berdasarkan grafik 1.1 di atas dapat di lihat perkembangan Nilai Perusahaan (*Price to Book Value*) dari perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2016-2018, *Price to Book Value* dari lima perusahaan properti dan real estate di jadikan contoh tersebut mengalami kenaikan dan penurunan setiap tahunnya. Terlebih pada tahun 2018 terdapat lima perusahaan yang mengalami kenaikan dan penurunan terhadap nilai perusahaan. Hal tersebut akan mudah untuk mengetahui penyebab naik turunnya nilai perusahaan. Terutama untuk

perusahaan yang mengalami penurunan terhadap nilai perusahaan, tetapi tidak menurunkan kredibilitas perusahaan di mata investor.

Pertumbuhan merupakan kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi usahanya dalam perkembangan ekonomi dan industri di dalam perekonomian dimana perusahaan tersebut beroperasi. Pada umumnya, perusahaan yang tumbuh dengan cepat akan memperoleh hasil positif dalam artian pemantapan posisi di era persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara signifikan, dan diiringi oleh adanya peningkatan pangsa pasar. Perusahaan yang tumbuh dengan cepat juga menikmati keuntungan dari citra positif yang diperoleh, akan tetapi perusahaan harus ekstra hati-hati karena kesuksesan yang diperoleh menyebabkan perusahaan menjadi rentang terhadap adanya isu negatif. Pertumbuhan yang tinggi menyebabkan kebutuhan dana meningkat (kecenderungannya pada laba ditahan). Peningkatan aset akan diikuti dengan peningkatan hasil operasional yang nantinya akan meningkatkan nilai perusahaan. Semakin tinggi pertumbuhan perusahaan, maka nilai perusahaan juga meningkat, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan tersebut.

Kebijakan dividen (*dividend policy*) merupakan keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan pada akhir tahun akan dibagi kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau akan ditahan untuk menambah modal guna pembiayaan investasi di masa yang akan datang. Kebijakan dividen menjadi salah satu kebijakan keuangan yang paling penting, tidak hanya dari sudut pandang perusahaan tetapi juga dari sudut badan pengawas dan pemerintah. Pembayaran dividen yang tinggi kepada para pemegang saham mencerminkan harga pasar saham meningkat. Para investor tentu menginginkan pembagian dividen yang relatif stabil, karena stabilitas pembagian dividen dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan, kepercayaan investor tentu akan meningkatkan nilai perusahaan. Membayarkan dividen secara wajar kepada para pemegang saham akan menaikkan nilai perusahaan (Jusriani dan Rahardjo, 2013)

Adapun fenomena yang terjadi pada perusahaan property dan real estate salah satunya yaitu pada PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN), harga saham APLN mengalami penurunan drastis ketika laba bersih perusahaan naik. Tahun 2013 APLN mengalami kenaikan laba bersih sebesar 10,57 persen dari Rp. 841 miliar menjadi Rp. 930 miliar. Peningkatan laba bersih APLN tersebut tidak selaras dengan harga saham APLN sendiri. Harga saham APLN mengalami penurunan drastis sebesar 41,9 persen dari Rp. 370 per lembar menjadi Rp. 215 perlembar, dimana pada saat yang sama nilai perusahaan APLN juga merosot 49 persen (Yuliani, 2013).

Selain itu fenomena yang berkaitan untuk investasi properti yang lain, terjadi paradoks harga saham. Harga saham PT PP Properti Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten properti anak usaha dari PT PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah.

Berdasarkan fenomena-fenomena yang telah di lampirkan di atas, fenomena penurunan harga saham pada beberapa perusahaan sub sektor Properti dan Real Estate yang telah listing di bursa efek pada periode pengamatan tertentu perlu menjadi perhatian khusus. Karena dengan adanya penurunan harga saham perusahaan, dapat merubah citra atau pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut. Yang akan berdampak pula pada minat para investor terhadap perusahaan.

Keputusan investasi adalah penanaman modal dengan harapan akan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang (Jogiyanto, 2010). Keputusan investasi berhubungan langsung dengan perusahaan, dalam artian bahwa keputusan investasi erat kaitannya dengan kegiatan investasi yang dilakukan oleh perusahaan. Sudana (2011) menyatakan bahwa keputusan investasi berkaitan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif investasi yang dinilai menguntungkan dari sejumlah alternatif investasi yang tersedia bagi perusahaan. Keputusan investasi

dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena dengan komposisi investasi yang baik akan dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Dengan demikian, semakin tinggi keputusan investasi yang ditetapkan oleh perusahaan maka semakin tinggi kesempatan perusahaan dalam memperoleh return atau tingkat pengembalian yang besar. Karena dengan perusahaan yang memiliki keputusan investasi yang tinggi maka mampu untuk mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan, sehingga mampu meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan tersebut.

Penelitian mengenai nilai perusahaan ini mengacu pada penelitian yang sebelumnya telah dilakukan oleh Syardiana *et al.*, (2015), hasil penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan hasil penelitian Paminto *et al.*, (2016) menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Palupi *et al.*, (2018) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan hasil penelitian Leni dan Erma (2014) menunjukkan bahwa kebijakan deviden tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Andini *et al.*, (2016) menunjukkan bahwa keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian tentang nilai perusahaan telah banyak dilakukan, tetapi hasilnya masih belum konsisten. Adanya ketidak konsistenan beberapa hasil penelitian tersebut mendorong peneliti untuk melakukan penelitian tentang nilai perusahaan. Selain itu, penelitian ini dilakukan karena informasi mengenai harga saham merupakan informasi penting bagi investor dalam mengambil keputusan terkait dengan investasi yang akan dilakukan sehingga kualitas nilai perusahaan yang dilaporkan perusahaan menjadi perhatian utama. Karena meningkatnya kekayaan pemilik perusahaan atau pemegang saham dapat dilihat dari meningkatnya harga saham yang nantinya dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN DIVIDEN, DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA TAHUN 2015–2018”**.

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2018?
2. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2018?
3. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2018?

1.3.Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2018.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2018.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2018.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini baik secara teoritis maupun praktis diharapkan dapat memberikan kegunaan bagi beberapa pihak, antara lain :

1. Aspek Teoritis
 - a. Bagi akademik, hasil penelitian ini diharapkan memberikan informasi bagi perkembangan ilmu pengetahuan untuk menambah wawasan tentang nilai perusahaan.
 - b. Bagi perkembangan ilmu, untuk menambah referensi pengetahuan tentang pengaruh pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen dan keputusan investasi.

2. Aspek Praktis
 - a. Bagi Peneliti, Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pengalaman mengenai akuntansi keuangan khususnya mengenai pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan.
 - b. Bagi Perusahaan, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perusahaan Properti dan real estate untuk memperhatikan Pertumbuhan Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan.
 - c. Bagi Pembaca, sebagai tambahan referensi atau bahan pertimbangan bagi para peneliti lain yang melakukan penelitian sejenis dimasa yang akan datang.