

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Memaksimalkan kekayaan pemegang saham dalam jangka panjang adalah tujuan utama manajemen keuangan (Brigham dan Houston, 2010:132). Perusahaan didirikan dengan tujuan untuk memaksimalkan kekayaan pemilik perusahaan atau pemegang saham. Tujuan perusahaan tersebut dapat dicapai, salah satunya dengan cara meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, karena dengan nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan tingkat kemakmuran pemegang saham juga tinggi, dan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan di masa depan. Hal tersebut sejalan dengan yang dikatakan oleh Husnan & Pudjiastuti (2015 : 7) yang mengatakan bahwa “Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan”.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya karena harga saham merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila investor ingin memiliki suatu bukti kepemilikan atas suatu perusahaan. Sehingga pada hal ini ukuran keberhasilan manajemen perusahaan dilihat berdasarkan kemampuan perusahaan menyejahterakan para pemegang saham. Harga saham yang tinggi akan menciptakan nilai perusahaan juga tinggi, dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan pada masa mendatang. Husnan dan Pudjiastuti (2015:7) berpendapat bahwa “Nilai perusahaan yang tinggi dinilai dari harga sahamnya yang stabil dan mengalami kenaikan dalam jangka panjang.”

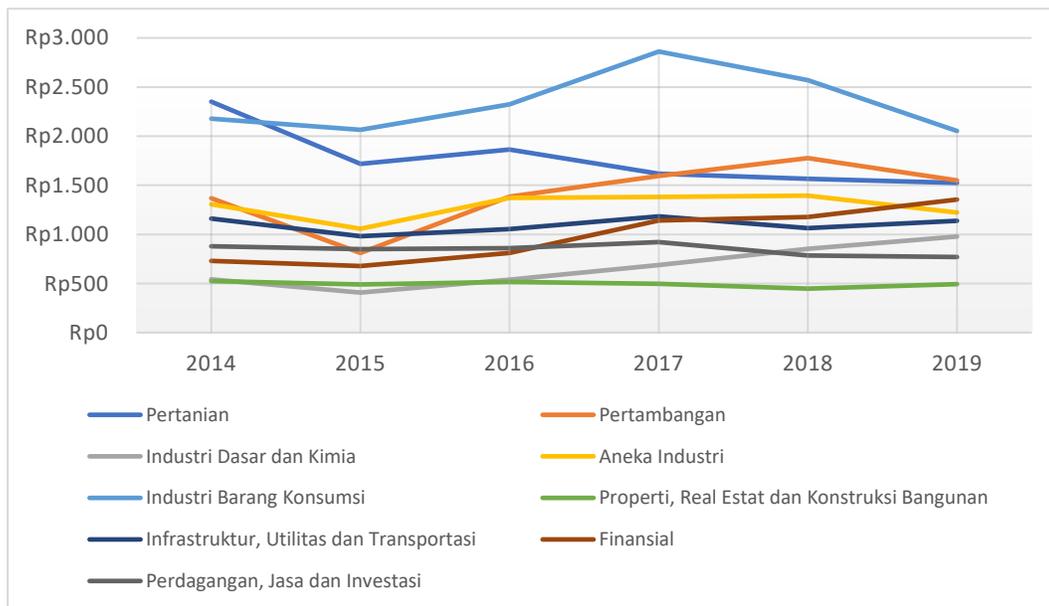
Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang

Risya Anida Grangesti, 2020

*PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

saham. Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan mengelola manajemen keuangan. Dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi, para investor memiliki banyak pertimbangan. Para investor dapat mempertimbangkan harga saham, kinerja keuangan, kebijakan dividen, maupun nilai perusahaannya. Investor dalam pengambilan keputusan investasi yaitu dengan menentukan perusahaan yang tepat agar diperoleh investasi dengan harga yang wajar dan potensial. Pemilihan perusahaan dapat dilakukan dengan menganalisis informasi nilai perusahaan yang tercermin dari pergerakan harga saham perusahaan tersebut maupun laporan keuangan perusahaan untuk memberikan gambaran kondisi perusahaan dan prospek bisnis di masa mendatang sebelum investor mengambil keputusan untuk membeli ataupun menjual saham tersebut. Berikut gambaran indeks harga saham penutupan sektoral yang ada di Bursa Efek Indonesia selama 6 tahun:



Sumber : IDX *annually statistic* (Data diolah kembali pada 10 Maret 2020)

**Gambar 1.1**  
**Grafik Perkembangan Indeks Harga Saham Sektoral 2014-2019**

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Perusahaan Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan merupakan salah satu sektor perusahaan yang berperan penting dalam perekonomian nasional. Sektor ini sama strategisnya dengan sektor-sektor lain, seperti pertanian, industri, perdagangan, jasa, dan lain-lain. Properti dengan titik berat di bidang pembangunan perumahan dan konstruksi merupakan salah satu sektor yang memiliki dampak besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya.

Namun, dapat dilihat dari Gambar 1.1 bahwa sektor tersebut mengalami fluktuasi cenderung menurun setiap tahunnya serta memiliki indeks harga saham yang paling rendah dibandingkan dengan sektor-sektor lainnya. Penurunan harga saham tersebut dapat mencerminkan penurunan nilai perusahaan yang dapat memberikan pengaruh terhadap calon investor untuk menentukan keputusan investasi. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia, indeks sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan sepanjang 2017 turun 4,31% di saat IHSG justru melonjak 19,99%.

Dalam perusahaan yang menerbitkan saham, umumnya nilai perusahaan diprosikan oleh *Price to Book Value* (PBV) atau perbandingan harga pasar saham (*stock's market value*) terhadap nilai bukunya sendiri, sehingga dapat terukur seberapa besar tingkat harga saham perusahaan tersebut apakah *overvalued* atau *undervalued*. Menurut Kawito (2010:25), "PBV dapat digunakan untuk menilai suatu perusahaan sebab PBV dapat memberikan gambaran seberapa besar investor mengapresiasi sebuah saham berdasarkan nilai buku per lembar saham." Terdapat beberapa keunggulan PBV, yang diantaranya nilai buku merupakan ukuran yang stabil dan sederhana yang dapat dibandingkan dengan harga saham. Selain itu, PBV dapat dibandingkan dengan antar perusahaan sejenis untuk menunjukkan *signal* mahal atau terjangkau suatu saham. Dan untuk perusahaan dengan laba negatif, yang tidak dapat dihitung dengan PER, dapat dievaluasi dengan PBV.

Dalam penelitian ini, Nilai perusahaan diukur dengan *Price to Book Value* (PBV). Semakin tinggi rasio PBV yang dihasilkan menunjukkan bahwa kinerja

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

perusahaan di masa mendatang dinilai semakin prospektif oleh investornya. Jika sebuah perusahaan memiliki tingkat pengembalian yang rendah atas aktivasnya maka rasio PBV juga akan relatif rendah terhadap rata-rata perusahaan. Subramanyam (2010:47) mengatakan bahwa:

PBV >1 menunjukkan bahwa perusahaan dalam keadaan bagus, yang artinya nilai pasar atau harga saham lebih besar daripada nilai buku perusahaan. Sebaliknya, PBV <1 mencerminkan nilai perusahaan yang kurang baik, dimana harga saham lebih rendah dari nilai bukunya, sehingga motivasi investor untuk berinvestasi pada perusahaan juga berkurang.

PBV perusahaan yang berfluktuasi bisa terjadi pada setiap perusahaan dikarenakan harga saham yang selalu berubah-ubah. Berikut ini merupakan gambaran PBV perusahaan Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2014-2019.

**Tabel 1.1**

***Price to Book Value (PBV) Perusahaan Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI tahun 2014-2019***

No	Nama Perusahaan	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Ascet Indonusa Tbk	3.04	2.36	1.55	1.23	0.72	1.01
2	Adhi Karya (Persero) Tbk	4.10	4.55	1.43	1.21	0.92	0.64
3	Agung Podomoro Land Tbk	0.87	0.80	0.45	0.40	0.25	0.26
4	Alam Sutera Realty Tbk	1.81	1.11	0.94	0.84	0.67	0.48
5	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	2.57	0.98	0.74	0.66	0.51	0.48
6	Bumi Serpong Damai Tbk	1.89	1.60	1.44	1.23	0.81	0.73
7	Ciputra Development Tbk	1.78	1.82	1.52	1.47	1.17	1.14
8	Duta Anggada Realty Tbk	0.68	0.38	0.33	0.27	0.21	0.28
9	Intiland Development Tbk	1.56	1.10	1.05	0.61	0.50	0.38
10	Bakrieland Development Tbk	0.29	0.30	0.30	0.34	0.22	0.24
11	Megapolitan Development Tbk	0.78	0.76	0.68	1.22	1.07	0.93
12	Gowa Makasar Tourism Dev Tbk	1.29	1.45	1.14	1.49	2.03	2.36
13	Perdana Gapuraprima Tbk	1.55	0.93	0.80	0.43	0.44	0.29
14	Jaya Real Property Tbk	4.74	2.59	2.61	2.23	1.61	1.16
15	Kawasan Industri Jababeka Tbk	1.31	1.08	1.10	1.02	1.03	0.99

Risya Anida Grangesti, 2020

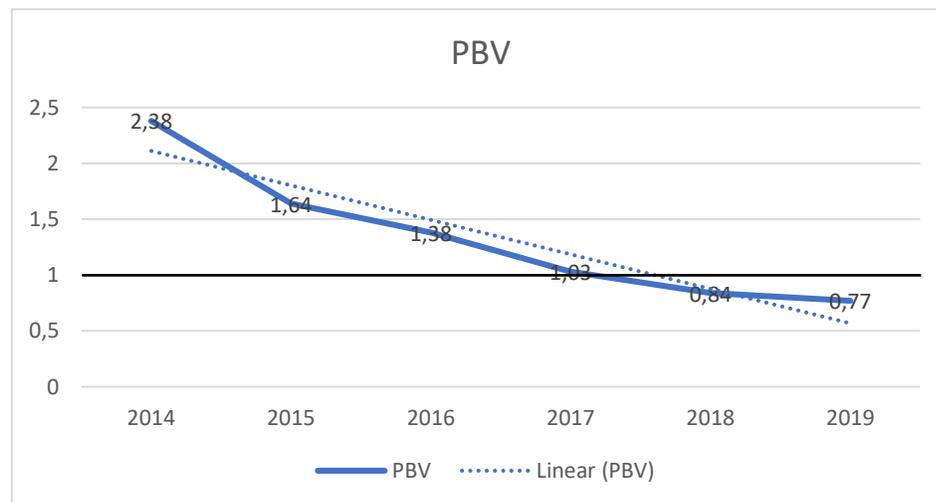
***PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)***

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

16	Lippo Karawaci Tbk	1.44	1.27	0.76	0.48	0.22	0.49
17	Modernland Realty Tbk	1.26	1.07	0.70	0.54	0.41	0.38
18	Metro Realty Tbk	2.04	0.68	1.16	0.87	0.80	0.87
19	Nusa Raya Cipta Tbk	3.11	1.46	0.75	0.80	0.81	0.77
20	PP (Persero) Tbk	8.06	5.27	4.12	1.31	0.73	0.59
21	Pakuwon Jati Tbk	4.57	2.66	2.56	2.68	2.06	1.58
22	Roda Vivatex Tbk	1.09	1.05	1.53	0.81	0.66	0.60
23	Suryamas Dutamakmur Tbk	0.27	0.20	0.15	0.20	0.26	0.22
24	Total Bangun Persada Tbk	4.73	2.43	2.94	2.32	1.86	1.40
25	Wijaya Karya Tbk	4.79	3.15	3.71	1.06	0.96	0.97
	Rata-Rata	2.38	1.64	1.38	1.03	0.84	0.77

Sumber: *IDX Statistics 2014-2019* (Data diolah kembali pada 5 Agustus 2020)

Adapun berikut ini merupakan data perubahan rata-rata nilai perusahaan jika disajikan dalam grafik.



**Gambar 1.2**

**Grafik Perubahan Rata-Rata Nilai Perusahaan (*Price to Book Value*) Sektor Properti, Real Estat, Konstruksi Bangunan Tahun 2014-2019**

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Berdasarkan data rasio PBV perusahaan Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan tahun 2014-2019 yang tersaji dalam Tabel 1.1 dan Gambar 1.2 di atas, terlihat bahwa nilai perusahaan pada perusahaan tersebut mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Nilai perusahaan mengalami penurunan selama lima tahun berturut-turut, yaitu dari tahun 2014 hingga tahun 2019.

Selain penurunan nilai perusahaan, dapat terlihat pula masih banyak perusahaan Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang pernah memiliki nilai perusahaan di bawah satu selama kurun waktu 2014-2019. Dari total sebanyak 150 data nilai perusahaan, tercatat sebanyak 72 atau 48% PBV yang bernilai di bawah satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar sahamnya lebih rendah daripada nilai bukunya.

Berdasarkan data dan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan pada sektor properti, real estat dan konstruksi bangunan dinilai buruk karena selalu mengalami penurunan dalam lima tahun terakhir dan masih terdapat beberapa perusahaan yang memiliki nilai perusahaan di bawah satu. Nilai perusahaan yang kecil dan kian mengalami penurunan tidak akan menarik minat investor. Bila hal tersebut dibiarkan, maka tujuan perusahaan dalam meningkatkan kesejahteraan pemilik perusahaan tidak akan tercapai dan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan juga akan menurun. Ketertarikan investor untuk berinvestasi pada perusahaan akan menurun pula karena menilai perusahaan memiliki kinerja yang kurang baik, sehingga mereka mencari akan perusahaan lain yang memiliki prospek lebih baik untuk melakukan investasi. Hal tersebut akan mengakibatkan harga saham perusahaan menurun. Selain itu, perusahaan juga akan mengalami kekurangan dana. Apabila perusahaan mengalami kekurangan dana, maka perusahaan tidak akan mampu untuk membiayai kegiatan operasionalnya, membagikan dividen kepada para pemegang sahamnya, serta mengatasi risiko terjadinya kerugian sehingga akhirnya akan menyebabkan perusahaan mengalami kebangkrutan.

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

## B. Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, tinggi rendahnya nilai perusahaan dapat disebabkan oleh banyak faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan menurut Sudana (2011:9), yaitu:

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang mempengaruhi nilai perusahaan terdiri dari keputusan keuangan (keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen). Adapun faktor internal yang lain adalah Profitabilitas, *Growth Opportunity*, Ukuran Perusahaan, *Good Corporate Governance*, Struktur Kepemilikan dan lain sebagainya. Sedangkan faktor eksternal perusahaan seperti kondisi ekonomi, politik, sosial dan sebagainya.

Sedangkan menurut Salvatore (2011:11) terdapat faktor-faktor dalam mempengaruhi nilai perusahaan, antara lain : “kebijakan dividen, keputusan pendanaan, pertumbuhan perusahaan, keputusan investasi, dan ukuran perusahaan. Faktor-faktor tersebut memiliki hubungan dan pengaruh yang konsisten terhadap nilai perusahaan.”

Selain itu Alfredo (2011) mengatakan bahwa:

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu : keputusan pendanaan, kebijakan dividen, keputusan investasi, struktur modal, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan. Beberapa faktor tersebut memiliki hubungan dan pengaruh terhadap nilai perusahaan yang tidak konsisten.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti menyimpulkan bahwa profitabilitas, kebijakan dividen, keputusan investasi, pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Terjadinya kenaikan atau penurunan nilai perusahaan dapat ditentukan oleh faktor-faktor tersebut. Maka dari itu, perusahaan dituntut agar mampu menentukan keputusan yang tepat. Ada faktor lain yang berpengaruh yaitu *Good Corporate Governance*, namun peneliti tidak mengambil

faktor tersebut dikarenakan tidak semua ahli menyebutkan dan karena CGC merupakan variabel yang luas sehingga harus dilakukan penelitian tersendiri.

Faktor pertama yang akan dibahas yaitu profitabilitas. Profitabilitas menjadi bagian penting karena perusahaan pada umumnya bertujuan untuk menghasilkan keuntungan. Tanpa adanya keuntungan (*profit*), maka akan sulit bagi perusahaan untuk menarik modal dari luar. Profitabilitas suatu perusahaan diukur dengan kesuksesan perusahaan dan kemampuan menggunakan aktivitya secara produktif. Analisis mengenai profitabilitas sangat penting bagi kreditor dan investor. Bagi kreditor, laba merupakan sumber pembayaran bunga dan pokok pinjaman. Sedangkan bagi investor, laba merupakan salah satu faktor penentu perubahan nilai saham. Hal yang terpenting bagi perusahaan adalah bagaimana laba tersebut bisa memaksimalkan pemegang saham bukan seberapa besar laba yang dihasilkan oleh perusahaan.

Menurut Fahmi (2014:135) “rasio ini mengukur efektivitas manajemen serta keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi”. Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik pula gambaran kemampuan tingginya perolehan keuangan perusahaan. Apabila profitabilitas perusahaan baik, maka para *stakeholders* yang terdiri dari kreditor, supplier, dan juga investor menganggap manajemen perusahaan mampu mengelola perputaran dana dan mampu menjaga stabilitas pendanaan yang diterima. Sebaliknya, jika tingkat profitabilitas perusahaan rendah maka akan menyebabkan para *stakeholders* menarik dana yang ditanamnya.

Perusahaan juga diharuskan menentukan kebijakan dividen bagi para pemegang saham, karena dividen merupakan timbal balik atau bagian keuntungan yang dibayarkan oleh perusahaan kepada para pemegang saham atas investasi saham yang dilakukannya di perusahaan. Sudana (2011: 167) berpendapat bahwa “Kebijakan dividen berhubungan dengan penentuan besarnya dividen payout ratio, yaitu besarnya persentase laba bersih setelah pajak yang dibagikan sebagai dividen kepada pemegang

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

saham”. Hal tersebut sejalan dengan salah satu tujuan perusahaan, yaitu meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham.

Menurut Teori *Bird-In-The-Hand*, adanya pembagian dividen yang besar dapat meningkatkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga saham yang mengalami kenaikan di pasar modal. Namun di sisi lain, pembagian dividen dapat menyebabkan berkurangnya jumlah laba ditahan yang akhirnya juga mengurangi sumber dana internal yang akan digunakan untuk pengembangan perusahaan. Kebijakan dividen yang diambil oleh perusahaan meliputi dua komponen dasar. Pertama, *dividen payout ratio* yang mengindikasikan besarnya dividen yang dibayarkan tergantung pada penghasilan perusahaan. Komponen kedua yaitu stabilitas dividen dari waktu ke waktu. Stabilitas dividen dan besarnya dividen yang diterima sama pentingnya bagi investor (Keown et al, 2014: 443).

Faktor selanjutnya yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kemampuan perusahaan dalam mengalokasikan dananya untuk keputusan investasi. Sudana (2011: 6) 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 memilih alternatif serta komposisi investasi yang tepat akan dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Setiap alternatif investasi yang akan diambil oleh manajer keuangan sebagai keputusan investasi perusahaan selalu mengandung risiko atau ketidakpastian. Risiko dan hasil yang diharapkan dari investasi itu akan sangat mempengaruhi pencapaian tujuan, kebijakan, maupun nilai perusahaan (Sutrisno, 2012: 5).

Pendapat lain yang menyatakan bahwa keputusan investasi dapat mempengaruhi nilai perusahaan dikemukakan oleh Tampubolon (2013: 3) bahwa: Manajer keuangan dalam mencari dana dan mengalokasikan dana tersebut ke dalam investasi yang dilakukan, tujuannya ialah untuk meningkatkan nilai korporasi dan

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

memaksimalkan keuntungan dalam jangka panjang serta meningkatkan kesejahteraan karyawan korporasi.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah pertumbuhan perusahaan. Informasi tentang adanya pertumbuhan perusahaan direspon positif oleh investor, sehingga akan meningkatkan harga saham. Pertumbuhan (*growth*) adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama. Pada umumnya, perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil positif dalam artian pemantapan posisi di era persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara signifikan dan diiringi oleh adanya peningkatan pangsa pasar.

Perusahaan perusahaan yang mempunyai prediksi akan mengalami pertumbuhan tinggi di masa mendatang akan lebih memilih menggunakan saham untuk mendanai operasional perusahaan. Dengan demikian perusahaan yang memiliki peluang pertumbuhan yang rendah akan lebih banyak menggunakan utang jangka panjang (Hermuningsih, 2013:129). Perusahaan yang memiliki pertumbuhan yang cepat seringkali harus meningkatkan aktiva tetapnya. Dengan demikian, perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi lebih banyak membutuhkan dana dimasa depan dan juga lebih banyak menahan laba. Apabila perusahaan memperkirakan akan mengalami pertumbuhan yang rendah mereka akan berupaya membagi risiko pertumbuhan rendah dengan para kreditur melalui penerbitan hutang yang umumnya dalam bentuk jangka panjang.

Faktor terakhir yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Semakin besar ukuran suatu perusahaan dianggap semakin mudah untuk mendapatkan sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Sartono (2010:249) menyebutkan bahwa:

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Perusahaan besar yang sudah *well established* akan lebih mudah memperoleh modal di pasar modal dibanding dengan perusahaan kecil. karena kemudahan akses tersebut berarti perusahaan memiliki *fleksibilitas* yang lebih besar.

Ukuran perusahaan dapat diartikan sebagai besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai *equity*, nilai perusahaan, ataupun hasil nilai total aktiva dari suatu perusahaan. Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan sebagai besar kecilnya perusahaan dengan berbagai cara, antara lain dengan total aset perusahaan, *log size*, nilai pasar saham. Selain itu, ukuran perusahaan juga dapat digambarkan melalui jumlah penjualan, rata-rata penjualan aset dan rata-rata total aktiva perusahaan (Novari dan Lestari, 2016). Semakin besar ukuran suatu perusahaan, maka kecenderungan menggunakan sumber dana eksternal juga semakin besar. Hal ini disebabkan karena perusahaan besar membutuhkan dana yang besar pula untuk menunjang operasionalnya.

Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini yaitu, William Sucuahi & Jay Mark Cambarihan (2016) yang berjudul *Influence of Profitability to the Firm Value of Diversified Companies in the Philippines*, penelitian ini dilakukan di Filipina dengan hasil penelitiannya profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Li-Ju Chen dan Shin-Yu Chen (2011) yang dilakukan di Taiwan dalam jurnal yang berjudul *The Influence of Profitability on Firm Value with Capital Structure as the mediator and Firm Size and Industry as Moderators*. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa variabel profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Selanjutnya penelitian dari Isabella Permata Dhani dan A.A Gde Satia Utama (2017) yang berjudul Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. Hasil dari penelitian tersebut mengatakan bahwa pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas menunjukkan hasil yang positif.

Berikutnya, penelitian yang dilakukan oleh Maggee Senata (2016) yang berjudul

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan yang Tercatat pada Indeks LQ-45 Bursa Efek Indonesia mengatakan bahwa Kebijakan Dividen berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.

Selanjutnya penelitian dari Hechmi Soumaya (2015) yang dilakukan di Arab Saudi dengan judul *Investment Decision and Value Creation. Corporate Ownership & Control*, Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Kemudian penelitian dari Zunaidah Sulong & Fauzias Mat Nor (2008) yang dilakukan di Malaysia dengan judul *Dividends, Ownership Structure, and Board Governance on Firm Value: Empirical Evidence From Malaysian Listed Firm*, penelitian ini menunjukkan hasil bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Sedangkan hasil yang berbeda diungkapkan oleh penelitian dari I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda (2017) yang berjudul Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian tersebut menunjukkan pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan. Selanjutnya yaitu penelitian dari Gayatri dan Mustanda (2013) yang berjudul Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan identifikasi masalah dan penelitian terdahulu dapat diketahui bahwa faktor internal perusahaan yang diteliti melalui variabel Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan memiliki hasil yang berbeda-beda dalam mempengaruhi Nilai Perusahaan. Oleh karena itu, penulis tertarik melakukan penelitian kembali untuk melakukan

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

pembuktian lebih lanjut yang berkaitan dengan faktor internal tersebut. Dengan demikian peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)”**

### **C. Rumusan Masalah Penelitian**

Sebagaimana telah diungkapkan dalam latar belakang dan identifikasi masalah, maka dalam penelitian ini peneliti membatasi pembahasan pada pokok permasalahan sebagai berikut.

- a. Bagaimana gambaran profitabilitas pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Bagaimana gambaran kebijakan dividen pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- c. Bagaimana gambaran keputusan investasi pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- d. Bagaimana gambaran pertumbuhan perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- e. Bagaimana gambaran ukuran perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- f. Bagaimana gambaran nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- g. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .

Risya Anida Grangesti, 2020

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

- h. Bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .
- i. Bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .
- j. Bagaimana pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .
- k. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .

#### **D. Maksud dan Tujuan Penelitian**

##### **1. Maksud Penelitian**

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran mengenai pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, keputusan investasi, pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2019, sehingga diharapkan dengan penelitian ini perusahaan mampu meningkatkan kinerja agar tujuan perusahaan dapat tercapai.

##### **2. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana gambaran profitabilitas pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- b. Untuk mengetahui bagaimana gambaran kebijakan dividen pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- c. Untuk mengetahui bagaimana gambaran keputusan investasi pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- d. Untuk mengetahui bagaimana gambaran pertumbuhan perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- e. Untuk mengetahui bagaimana gambaran ukuran perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- f. Untuk mengetahui bagaimana gambaran nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- g. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- h. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- i. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- j. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Risya Anida Grangesti, 2020

*PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

- k. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## **E. Manfaat Penelitian**

Peneliti mengharapkan penelitian ini dapat memberikan hasil yang berguna dengan tujuan penelitian di atas. Adapun kegunaan yang diharapkan adalah sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan menambah referensi untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan profitabilitas, kebijakan dividen, keputusan investasi, pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan yang mempengaruhi nilai perusahaan khususnya pada perusahaan Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan serta umumnya pada seluruh perusahaan, sehingga hasil penelitian ini juga diharapkan mampu menambah serta memperluas ilmu pengetahuan di bidang manajemen keuangan.

### **2. Manfaat Praktis**

#### **a. Bagi perusahaan**

Penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan untuk mengatasi masalah penurunan nilai perusahaan, menambah informasi serta bahan evaluasi untuk meningkatkan kualitas kerja agar nilai perusahaannya stabil bahkan meningkat. Perusahaan diharapkan dapat berhati-hati dalam mengambil keputusan keuangan, karena keputusan keuangan tersebut dapat mempengaruhi nilai perusahaan di mata para investor dan masyarakat.

#### **b. Bagi investor/calon investor**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi untuk membantu para investor atau calon investor dalam mempertimbangkan/

Risya Anida Grangesti, 2020

*PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, KEPUTUSAN INVESTASI, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTAT DAN KONTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA)*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

menentukan keputusan investasi yang tepat yang dapat memberikan return maksimal atas investasi yang dilakukannya.

c. Bagi kreditur

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi para kreditur agar berhati-hati dalam memberikan pinjaman modal kepada perusahaan. Kreditur harus mempertimbangkan nilai perusahaan untuk melihat kemampuan perusahaan dalam mengembalikan pinjaman modal yang telah diberikan oleh kreditur.

d. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan peneliti mengenai pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, keputusan investasi, pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, khususnya pada Sektor Properti, Real Estat dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.