

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan memegang peranan penting dalam bidang perekonomian dan pembangunan serta menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya.

Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten *property, real estate* dan konstruksi bangunan menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan selama beberapa tahun terakhir. Hal ini dapat dibuktikan dari data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik (BPS) mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi dalam rentang waktu 2000-2016. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2018) [1]. Selama periode 2018 triwulan I, secara umum kondisi dan prospek bisnis mayoritas pengusaha pada kemajuan sektor konstruksi lebih optimis. Ini tercermin dari besaran nilai indeks yang lebih besar dari 50, yaitu ditunjukkan dengan nilai indeks kondisi bisnis sebesar 52,10 dan prospek bisnis sebesar 57,01 pada triwulan I tahun 2018. Sementara itu, pada triwulan I tahun 2019 mayoritas pengusaha pesimis terhadap kondisi usahanya saat ini, tapi mereka optimis pada triwulan II tahun 2019 akan mempunyai prospek yang lebih baik. Hal ini terlihat dari nilai indeks kondisi bisnis yang diperkirakan mencapai 46,90 (<50) dan indeks prospek bisnis sebesar 57,38 (>50) pada triwulan I tahun 2019 (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2019) [2].

Perkembangan industri pada sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan di Indonesia saat ini menggambarkan bahwa sektor ini berkembang dengan pesat. Hal ini dapat dilihat dari bertambahnya perusahaan-perusahaan yang melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan tujuan saham perusahaan dapat dibeli oleh investor. Hingga saat ini perusahaan yang *listing* di Sub-sektor perusahaan *property* dan *real estate* pada Bursa Efek meningkat menjadi 54 perusahaan di tahun 2018 dari sebelumnya tahun 2007 sebanyak 38 perusahaan. Sedangkan untuk Sub-sektor konstruksi bangunan berjumlah 7 perusahaan pada tahun 2007 meningkat menjadi 19 perusahaan pada tahun 2018.

Meskipun jumlah perusahaan *property, real estate* dan konstruksi bangunan di Indonesia terus bertambah, namun tidak menutup kemungkinan bahwa sektor ini memiliki permasalahan. Dimana pada triwulan I tahun 2018 dan 2019 terdapat

tiga masalah utama yang dihadapi oleh para pengusaha yaitu tidak stabilnya harga bahan bangunan, penurunan permintaan, dan tingkat persaingan yang tinggi. Harga bahan bangunan sangat menentukan kontrak pekerjaan. Bila harga bahan bangunan tidak stabil akan merugikan kontraktor karena rentang waktu antara kontrak dan pelaksanaan berbeda (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2019) [2]. Adanya peningkatan pembangunan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang cukup baik tentunya akan menandakan adanya perbaikan ekonomi yang signifikan kearah yang lebih baik. Oleh sebab itu, industri *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan di Indonesia dihadapkan dengan persaingan yang semakin ketat dalam menarik minat investor untuk menanamkan modal pada perusahaan. Salah satu faktor penting yang perlu di pertimbangan investor saat berinvestasi di perusahaan adalah nilai perusahaan.

Investor dapat mempergunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk menilai kinerja perusahaan di masa yang akan datang, nilai perusahaan ini sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya pada akhir tahun berjalan yang tercermin pada harga saham perusahaan. Jika harga saham yang tinggi membuat ketertarikan investor akan semakin besar, maka nilai perusahaan yang tinggi mengindikasikan bahwa tingkat kemakmuran yang tinggi dari para pemegang saham dalam suatu perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat rasa percaya seorang investor akan meningkat terhadap kinerja perusahaan saat ini maupun pada prospek perusahaan dimasa depan (Wijaya & Sedana, 2015) [3]. Hal ini sebagai sinyal positif terhadap naiknya harga saham dan akhirnya akan mempengaruhi peningkatan nilai perusahaan.

Menurut (Febriana, 2018) [4] ada beberapa konsep yang menjelaskan nilai perusahaan yaitu nilai nominal, nilai intrinsik, nilai buku, dan nilai pasar. Nilai nominal adalah nilai yang tercantum secara formal dalam anggaran dasar perseroan. Nilai pasar merupakan nilai harga yang terjadi dalam proses tawar menawar di pasar saham. Nilai buku adalah nilai perusahaan yang dihitung dengan dasar konsep akuntansi. Nilai likudasi adalah nilai jual seluruh aset perusahaan setelah dikurangi semua kewajiban yang harus dipenuhi. Perusahaan yang berjalan dengan baik umumnya memiliki rasio *price book value* diatas satu, yang mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. *Price book value* (PBV) merupakan salah satu indikator dalam menilai perusahaan. PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. PBV merupakan perbandingan dari harga suatu saham dengan nilai buku.

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa pergerakan nilai perusahaan pada sektor Property, Real estate, dan Konstruksi Bangunan tahun 2014 hingga

2018 yang diproyeksikan oleh PT. Ciputra Development Tbk (CTRA), PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR), PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA), PT. Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI), dan PT. Waskita Karya (Persero) Tbk (WSKT) menunjukkan bahwa beberapa tahun terakhir nilai perusahaan yang diukur dengan PBV dari tahun ke tahun mengalami penurunan.

Tabel 1.1
Price to Book Value (PBV) 5 Perusahaan Property, Real Estate dan
Konstruksi Bangunan Periode 2014-2018

NO	KODE PERUSAHAAN	PBV				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	CTRA	1.87	1.61	1.21	1.21	1.09
2	LPKR	1.35	0.92	0.56	0.23	0.23
3	SMRA	4.75	3.07	2.33	1.70	1.65
4	ADHI	2.19	1.77	1.54	1.18	0.82
5	WSKT	5.84	3.51	1.93	1.38	0.85

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Penurunan nilai perusahaan ini menunjukkan bahwa nilai harga saham dan kinerja perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan cenderung mengalami penurunan. Sehingga, kurang maksimalnya kinerja perusahaan tersebut dapat berdampak pada keputusan para investor yang akan mempengaruhi kesejahteraan perusahaan dan pemegang saham.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah leverage, ukuran perusahaan dan kualitas laba (Rahayu & Sari, 2018) [5]. Adapun menurut (Rachman, 2016) [6] faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen, likuiditas, manajemen asset dan leverage. Sedangkan menurut (Samosir, 2017) [7] faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas dan kebijakan hutang. Dalam penelitian ini variabel yang digunakan yaitu profitabilitas, likuiditas, dan kebijakan dividen karena berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dimana ketiga faktor tersebut merupakan faktor internal perusahaan, karena kondisi internal perusahaan menggambarkan pengelolaan keuangan perusahaan tersebut.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Rasio profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba dalam suatu periode tertentu dengan mengoptimalkan sumber daya yang ada diperusahaan. Apabila kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba meningkat, maka harga saham juga meningkat. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan bahwa prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk meningkatkan permintaan saham perusahaan. Jadi semakin bagus tingkat profitabilitas perusahaan berarti nilai perusahaan dimata investor juga akan

semakin bagus, artinya semakin besar keuntungan yang diperoleh perusahaan semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membayarkan dividennya, dan hal ini berdampak pada kenaikan nilai perusahaan (Indasari & Yadnyana, 2018) [8].

Dalam penelitian ini profitabilitas diukur menggunakan *Return On Equity* (ROE). Penggunaan rasio ROE (*Return On Equity*) untuk proksi dari profitabilitas dalam penelitian ini dikarenakan ROE lebih dapat mencerminkan kemampuan perusahaan menggunakan modal dari setoran pemilik dan laba ditahan saja, sehingga lebih mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan asumsi tanpa hutang sekalipun. Secara teoritis hubungan ROE dengan PBV adalah positif dimana jika rasio ROE naik maka nilai perusahaanpun akan naik. Tingkat rasio ROE yang tinggi menunjukkan bahwa laba yang didapatkan oleh perusahaan tinggi. Peningkatan laba tersebut diindikasikan karena adanya peningkatan dari penggunaan modal yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan produk yang akan dijual sehingga memperoleh peningkatan laba.

Dengan laba yang meningkat dapat menjadi sinyal positif bagi investor kepada perusahaan karena perusahaan telah menunjukkan kinerjanya dengan baik, sehingga perusahaan dapat meningkatkan pembagian dividen tunai kepada pemegang saham. Pembagian dividen tunai yang tinggi akan meningkatkan minat investor untuk menanamkan modalnya, sehingga permintaan akan saham perusahaan meningkat. Jika permintaan saham meningkat maka harga saham akan naik sehingga berdampak pada nilai perusahaan yang akan mengalami peningkatan.

Berdasarkan tabel 1.2 ditemukan adanya fenomena pada PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) dimana dari tahun 2014 hingga 2017 mengalami penurunan ROE dan diikuti dengan penurunannya PBV pada tahun tersebut. Pada tahun 2018 adanya peningkatan ROE sebesar 1% dari tahun sebelumnya, namun justru nilai perusahaan mengalami penurunan sebesar 12% dari tahun sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh (Indasari & Yadnyana, 2018) [8], (Sampurna, 2018) [9], (Indriyani, 2017) [10] menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan oleh (Hariyanto & Lestari, 2016) [11] menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan bahwa dalam berinvestasi tidak hanya melihat tingkat pengembalian yang tinggi melainkan investor juga melihat kondisi lingkungan investasi, apabila tingkat pengembalian tinggi, tetapi iklim investasi tidak baik maka investor akan mempertimbangkan suatu investasi. Berdasarkan tabel 1.2 dan penelitian terdahulu yang memiliki perbedaan hasil maka variabel profitabilitas akan penulis gunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai perusahaan. Berikut ini disajikan data Profitabilitas (ROE) dengan nilai perusahaan (PBV) 5

perusahaan sektor property, real estate dan konstruksi bangunan periode 2014-2018.

Tabel 1.2
Return On Equity (ROE) Periode 2014-2018

KODE	ROE					PBV				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
CTRA	0.16	0.13	0.08	0.07	0.08	1.87	1.61	1.21	1.21	1.09
LPKR	0.18	0.05	0.06	0.03	0.07	1.35	0.92	0.56	0.23	0.23
SMRA	0.23	0.14	0.07	0.06	0.08	4.75	3.07	2.33	1.70	1.65
ADHI	0.19	0.09	0.06	0.09	0.10	2.19	1.77	1.54	1.18	0.82
WSKT	0.18	0.11	0.11	0.18	0.16	5.84	3.51	1.93	1.38	0.85

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Likuiditas merupakan ukuran kemampuan perusahaan untuk membayar tagihannya secara tepat waktu ketika tanggal pembayaran sudah tiba waktunya (Lubis, 2017) [12]. Likuiditas menjadi perhatian serius pada perusahaan karena, likuiditas memainkan peranan penting dalam kesuksesan perusahaan. Perusahaan yang memiliki likuiditas baik maka akan dianggap memiliki kinerja yang baik oleh investor. Hal ini akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan oleh karena itu likuiditas diperlukan untuk meningkatkan nilai perusahaan (Adi Putra, 2016) [13]. Tingkat likuiditas perusahaan dapat diukur dengan posisi modal kerja perusahaan yang berjalan dari laba yang didapatkan dalam periode tertentu dimana modal tersebut dapat menunjukkan tingkat keamanan kewajiban jangka pendek. Kewajiban jangka pendek perusahaan sering kali dipenuhi dengan menggunakan aset lancar seperti kas, piutang, surat berharga, ataupun persediaan. Perusahaan yang memiliki aset lancar yang besar akan lebih mudah untuk melakukan pendanaan terhadap kegiatan operasionalnya jika pendanaan tambahan diperlukan (Indasari & Yadnyana, 2018) [8].

Maka dapat disimpulkan bahwa likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendeknya. Jika perusahaan mampu membayar kewajibannya, maka perusahaan tersebut dapat dinyatakan sebagai perusahaan yang likuid. Tingkat likuiditas berpengaruh terhadap persepsi investor tentang prospek pertumbuhan perusahaan. Perusahaan dengan prospek yang baik adalah perusahaan yang memiliki likuiditas yang tinggi. Namun likuiditas yang tinggi juga belum bisa menjamin bahwa perusahaan dalam prospek yang baik, dikarenakan adanya kemungkinan menumpuknya kas yang ada didalam perusahaan dikarenakan tidak produktifnya kinerja perusahaan dalam melakukan pemakaian kas tersebut untuk kegiatan operasional perusahaan.

Salah satu rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Cash Ratio* (CSHR). *Cash ratio* merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya melalui sejumlah kas dan setara kas yang dimiliki perusahaan. Pengambilan rasio CR (*Cash Ratio*) sebagai proksi dari likuiditas dikarenakan rasio ini memberikan ukuran yang lebih baik dan akurat atas tingkat likuiditas perusahaan, karena menunjukkan kas dan setara kas yang mana adalah asset lancar yang paling lancar sehingga dapat digunakan sewaktu-waktu ketika ingin memenuhi kewajiban yang jatuh tempo. Dengan menggunakan rasio ini, kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancarnya akan benar-benar terlihat.

Secara teoritis hubungan antara *Cash Ratio* (CSHR) dengan PBV adalah positif dimana jika CSHR meningkat maka nilai perusahaanpun meningkat. CSHR menggambarkan sejauh mana kas dan setara kas perusahaan dapat digunakan untuk menutupi kewajiban jangka pendeknya. Semakin besar perbandingan kas dan setara kas dengan utang lancar maka artinya semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajiban jangka pendeknya. Apabila kewajiban jangka pendeknya terbayar oleh perusahaan maka beban bunga perusahaanpun akan berkurang sehingga meningkatkan laba perusahaan. Dengan laba yang meningkat maka dividen yang akan dibagikan kepada pemegang saham akan meningkat. Pembagian dividen yang banyak akan meningkatkan minat investor untuk menanamkan modalnya, sehingga permintaan akan sahamnya naik. Jika permintaan saham naik maka harga saham akan naik sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan.

Berdasarkan tabel 1.3 menunjukkan adanya fenomena yang terjadi yaitu pada PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) dimana saat CSHR mengalami kenaikan pada tahun 2016, dan diikuti nilai PBV yang mengalami penurunan pada tahun tersebut. Kemudian di tahun 2016 hingga 2018 CSHR mengalami penurunan dan diikuti dengan penurunan nilai PBV pada tahun tersebut. Fenomena selanjutnya yaitu pada PT. (SMRA) dimana CSHR mengalami peningkatan di tahun 2016 akan tetapi nilai PBV pada tahun tersebut mengalami penurunan yang cukup signifikan. Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa tingkat likuiditas berpengaruh terhadap persepsi investor tentang prospek pertumbuhan nilai perusahaan. Perusahaan dengan prospek yang baik adalah perusahaan yang memiliki likuiditas yang tinggi. Namun likuiditas yang tinggi belum tentu bisa menjamin bahwa perusahaan dalam prospek yang baik, dikarenakan adanya kemungkinan menumpuknya kas yang ada didalam perusahaan dikarenakan tidak produktifnya kinerja perusahaan dalam mengelola kas yang ada untuk kegiatan operasional perusahaan.

Dari data dan uraian diatas mengenai CSHR terhadap PBV maka, penulis menggunakan variabel *Cash Ratio* (CSHR) untuk menilai pengaruhnya terhadap

PBV. Penelitian terdahulu oleh (Nurhayati & Amanah, 2018) [14] dan (Sudiani & Darmayanti, 2016) [15] yang menyatakan bahwa likuiditas yang diukur dengan *cash ratio* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh (Lutfhiana, 2018) [16] yang menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan ketidakselarasan hasil penelitian terdahulu dan gejala yang timbul dari fenomena pada tabel 1.3 maka penulis ingin menguji apakah Likuiditas sebagai variabel independen yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berikut ini disajikan data Likuiditas (CSHR) dengan nilai perusahaan (PBV) 5 perusahaan sektor property, real estate dan konstruksi bangunan periode 2014-2018.

Tabel 1.3
Cash Ratio (CSHR) Periode 2014-2018

KODE	CSHR					PBV				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
CTRA	0.37	0.38	0.47	0.41	0.41	1.87	1.61	1.21	1.21	1.09
LPKR	0.62	0.38	0.47	0.29	0.22	1.35	0.92	0.56	0.23	0.23
SMRA	0.44	0.34	0.49	0.24	0.21	4.75	3.07	2.33	1.70	1.65
ADHI	0.11	0.46	0.26	0.23	0.17	2.19	1.77	1.54	1.18	0.82
WSKT	0.22	0.40	0.34	0.12	0.19	5.84	3.51	1.93	1.38	0.85

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Faktor terakhir yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah kebijakan dividen. Kebijakan dividen adalah kebijakan yang memutuskan apakah perusahaan akan mendistribusikan laba yang diperoleh kepada pemegang saham dalam bentuk dividen tunai atau menahan laba tersebut untuk diinvestasikan kembali sebagai *retained earnings* (Sampurna, 2018) [9]. Apabila dividen tunai yang dibayar tinggi, maka cenderung akan mendorong peningkatan harga saham, sehingga nilai perusahaan akan meningkat pula dan sebaliknya (Puspitaningtyas, 2017) [17]. Kebijakan dividen sering kali menimbulkan konflik antara manajemen perusahaan dengan pihak pemegang saham. Hal ini terjadi karena manajer perusahaan sering memiliki kepentingan yang berbeda dengan pihak pemegang saham (Adi Putra, 2016) [13].

Didalam teori sinyal menjelaskan hubungan informasi asimetri dengan kebijakan dividen. Adanya informasi asimetri antara pemegang saham dan manajemen karena perubahan pembayaran dividen akan berdampak pada reaksi harga saham di pasar. *Signaling theory* memprediksikan semakin tinggi tingkat informasi asimetri semakin tinggi juga tingkat pembagian dividen. Pembayaran

dividen merupakan sinyal bagi pemegang saham mengenai prospek perusahaan di masa mendatang. Jika perusahaan merasa bahwa prospek di masa mendatang baik, pendapatan, aliran kas diharapkan meningkat atau diperoleh pada tingkat dimana dividen yang meningkat tersebut dapat dibayarkan, maka perusahaan akan meningkatkan dividennya (Muhayatsyah, 2018) [18]. Kebijakan dividen selalu dikaitkan dengan kinerja perusahaan, dimana apabila perusahaan memiliki kinerja yang baik maka investor akan memberikan sinyal positif kepada perusahaan karena, investor beranggapan bahwa perusahaan memiliki laba yang besar sehingga akan memungkinkan perusahaan untuk membagikan dividen kepada para pemegang saham dalam jumlah cukup besar. Tentu hal ini menarik minat investor kepada saham perusahaan, dan hal ini akan berkaitan dengan nilai perusahaan.

Secara teoritis hubungan DPR dengan PBV adalah positif, dimana jika rasio DPR naik maka nilai perusahaan akan meningkat. Tingkat rasio DPR yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki laba besar yang dibagikan kepada pemegang saham perusahaan. Pembagian dividen yang banyak akan meningkatkan minat investor untuk menanamkan modalnya, sehingga permintaan akan sahamnya naik. Jika permintaan saham naik maka harga saham akan meningkat sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan.

Berdasarkan tabel 1.4 menunjukkan adanya fenomena yang terjadi pada PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) dimana pada tahun 2014 hingga 2017 mengalami penurunan DPR dan diiringi dengan menurunnya PBV pada tahun tersebut. Kemudian di tahun 2018 DPR meningkat 5% dari tahun 2017, akan tetapi nilai PBV justru mengalami penurunan yang cukup signifikan sebesar 12% dari tahun sebelumnya. Fenomena selanjutnya terjadi pada PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) dimana pada tahun 2015 mengalami penurunan DPR dan diiringi dengan menurunnya nilai PBV, kemudian pada tahun 2016 DPR mengalami kenaikan sebesar 12% namun nilai PBV justru mengalami penurunan sebesar 23% dari tahun sebelumnya.

Dari data dan uraian diatas mengenai DPR dan PBV maka penulis menggunakan variabel DPR untuk menilai pengaruhnya terhadap PBV. Penelitian terdahulu oleh (Senata, 2016) [19] menjelaskan bahwa DPR berpengaruh positif signifikan terhadap PBV. Hal ini berbanding terbalik dengan penelitian yang dikemukakan oleh (Utami & Darmayanti, 2018) [20] bahwa DPR berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap PBV. Berdasarkan ketidakselarasan hasil penelitian terdahulu dan gejala yang timbul dari fenomena pada tabel 1.4 maka penulis ingin menguji apakah Kebijakan Dividen sebagai variabel independen yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berikut ini disajikan data Kebijakan Dividen (DPR) dengan nilai perusahaan (PBV) 5 perusahaan sektor property, real estate dan konstruksi bangunan periode 2014-2018.

Tabel 1.4
Dividend Payout Ratio (DPR) Periode 2014-2018

KODE	DPR					PBV				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
CTRA	0.22	0.10	0.11	0.10	0.15	1.87	1.61	1.21	1.21	1.09
LPKR	0.13	0.71	0.09	0.07	0.09	1.35	0.92	0.56	0.23	0.23
SMRA	0.24	0.34	0.23	0.20	0.16	4.75	3.07	2.33	1.70	1.65
ADHI	0.38	0.18	0.30	0.18	0.16	2.19	1.77	1.54	1.18	0.82
WSKT	0.22	0.11	0.10	0.04	0.10	5.84	3.51	1.93	1.38	0.85

Sumber : IDX, Data Diolah Penulis

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat disimpulkan bahwa para investor dan calon investor belum sepenuhnya memperoleh informasi yang relevan mengenai nilai perusahaan yang ada di BEI. Terdapat fenomena mengenai hasil penelitian yang berbeda-beda (*Research Gap*) dari beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. berdasarkan hal tersebut peneliti kembali meneliti tentang variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Adapun alasan yang memotivasi peneliti tertarik memilih perusahaan sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan sebagai objek penelitian karena sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya serta jika dilihat dari pergerakan harga saham sektor ini selama periode 2014-2018 yang masih mengalami kenaikan dan penurunan yang menyebabkan harga saham sektor ini belum stabil. Kenaikan dan penurunan harga terjadi karena mengikuti perkembangan ekonomi global yang belum stabil. Dalam penelitian ini mengambil variabel-variabel tersebut dipertimbangkan dan disesuaikan berdasarkan sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Dalam Periode 2014-2018”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis mengidentifikasi masalah yang terjadi pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Tingkat nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan mengalami penurunan.

2. Terdapat tiga masalah utama pada perusahaan sektor *property, real estate* dan konstruksi bangunan yaitu tidak stabilnya harga bahan bangunan, penurunan permintaan, dan tingkat persaingan yang tinggi.
3. Pemegang saham mengharapkan pengembalian dalam bentuk dividen, sedangkan perusahaan mengharapkan pertumbuhan secara terus menerus untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya.
4. Masih banyaknya hasil penelitian terdahulu tentang Profitabilitas, Likuiditas dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan yang belum konsisten terlihat dari perbedaan hasil penelitian satu dengan hasil penelitian lainnya.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis memberikan batasan masalah agar penelitian ini menjadi terfokus dan terarah, maka dalam penelitian ini penulis hanya akan meneliti sebagai berikut:

1. Lingkup penelitian dibatasi untuk perusahaan *go public* yang bergerak dibidang Sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), dan tidak menyertakan perbandingan dengan jenis perusahaan yang bergerak pada industri lainnya.
2. Penelitian ini dibatasi selama 5 periode, yaitu dari tahun 2014-2018.
3. Penelitian ini hanya menggunakan profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Equity* (ROE), likuiditas yang diproksikan dengan *Cash Ratio* (CSHR), dan kebijakan dividen yang diproksikan dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) sebagai variabel independen dan nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV) sebagai variabel dependen.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat disimpulkan rumusan masalahnya, yaitu:

1. Apakah profitabilitas, likuiditas, dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
2. Apakah profitabilitas secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
3. Apakah likuiditas secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
4. Apakah kebijakan dividen secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa secara simultan pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
2. Untuk mengetahui dan menganalisa secara parsial pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
3. Untuk mengetahui dan menganalisa secara parsial pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?
4. Untuk mengetahui dan menganalisa secara parsial pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014-2018?

1.6. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu:

1. Bagi perusahaan
Diharapkan penelitian ini dijadikan bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam menerapkan variabel-variabel penelitian ini dalam membantu meningkatkan nilai perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan serta sebagai informasi sekaligus bahan pertimbangan bagi penentuan kebijakan dan pengambilan keputusan mengenai nilai perusahaan dimasa yang akan datang.
2. Bagi Calon Investor
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para calon investor mengenai beberapa informasi sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan investasi khususnya di perusahaan Sub-sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan sumber informasi yang baik dan dapat digunakan untuk pengetahuan serta mendukung penelitian-penelitian selanjutnya mengenai nilai perusahaan.