

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Industri properti dan *real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perusahaan ini menghasilkan produk berupa bangunan, mall, kantor dan lainnya. Dalam membangun properti dan *real estate* ada beberapa pihak yang berkontribusi seperti developer, kontraktor, konsultan, advokat, manajemen pembiayaan, broker, investor serta perbankan (Harjono, 2016). Menurut peraturan perundang-undangan yang tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata.

Perusahaan konstruksi dan bangunan adalah sebuah badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan infrastruktur, sarana, dan prasarana fisik untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan rencana, peraturan, serta hukum yang berlaku (Putro, 2021). Perusahaan konstruksi dan bangunan merujuk pada kegiatan bangun membangun sebagai rangkaian atau kerja yang berhubungan dengan penciptaan suatu bangunan yang sering disebut dengan pekerjaan konstruksi. Menurut UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan. Jasa konstruksi mengembangkan jenis usaha yaitu penyediaan bangunan yang dibiayai sendiri oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha, atau masyarakat, dan dapat melalui pola kerja sama untuk mewujudkan, memiliki, menguasai, mengusahakan, dan/atau meningkatkan kemanfaatan bangunan.

Dalam (www.bps.go.id) menyatakan bahwa Properti, real estate, konstruksi dan bangunan menjadi salah satu lapangan usaha dengan nilai tambah yang cukup besar dalam perekonomian Indonesia. Pada perusahaan Properti dan real estate NTB-nya cenderung meningkat dalam 2017-2021, Secara nominal, NTB Real Estate meningkat dari Rp 382.259,2 Miliar pada tahun 2017 menjadi Rp 468.221,7 Miliar pada tahun 2021. Secara riil, NTB pun meningkat dari Rp 289.568,5 Miliar pada tahun 2017 menjadi Rp 333.282,9 Miliar pada tahun 2021. Begitu pula nilai tambah perusahaan konstruksi dan bangunan cenderung mengalami peningkatan, secara nominal, Konstruksi menyumbang NTB sebesar Rp 1.410.513,647 Miliar pada tahun 2017 kemudian meningkat hingga mencapai Rp 1.771.726,7 Miliar pada tahun 2021. Secara riil, NTB Konstruksi meningkat dari Rp 987.924,9 Miliar pada tahun 2017 menjadi Rp 1.102.517,7 Miliar pada tahun 2021.

Selama periode tahun 2017-2021, kontribusi Real Estat terhadap perekonomian Indonesia cenderung berfluktuasi. Pada tahun 2019, Real Estat berkontribusi sebesar 2,78 persen terhadap perekonomian kemudian meningkat hingga 2,94 persen pada tahun selanjutnya. Begitu pula nilai kontribusi industri konstruksi terhadap PDB Indonesia cenderung berfluktuasi. Selama 2017-2019, kontribusinya terhadap Pendapatan Domestik Bruto (PDB) Indonesia meningkat dari 10,38 persen menjadi 10,75 persen. Namun, mengalami penurunan sejak pandemic Covid-19. Pada 2020-2021, kontribusi Konstruksi turun dari 10,71 persen menjadi 10,44 persen. Meski demikian, Konstruksi tetap berhasil konsisten menduduki peringkat ke-4 sebagai penyumbang PDB Indonesia tertinggi dari tahun 2017 hingga 2021.

Laju pertumbuhan *Real Estate* bergerak fluktuatif selama periode 2017-2021, pada tahun 2018, Real Estat tumbuh sebesar 3,48 persen selanjutnya mengalami percepatan hingga mencapai 5,76 persen pada tahun 2019. Akan tetapi, laju pertumbuhan lapangan usaha ini kembali melambat mencapai 2,32 persen akibat terdampak oleh pandemi COVID-19 pada tahun 2020. Pada tahun 2021, pertumbuhan *real estate* sedikit mengalami peningkatan mencapai 2,78 persen. Begitu pula laju

pertumbuhan konstruksi bergerak fluktuatif. Dari tahun 2017-2019 laju pertumbuhan konstruksi mengalami perlambatan dari 6,09 persen menjadi 5,76 persen. Pada tahun 2020, laju pertumbuhan lapangan usaha ini berkontraksi sebesar 3,26 persen. Akan tetapi, Konstruksi mulai menunjukkan pemulihan dengan laju pertumbuhan positif sebesar 2,81 persen pada tahun 2021 (www.bps.go.id).

Peneliti tertarik memilih perusahaan sub sektor properti, *real estate*, konstruksi dan bangunan karena pertumbuhan sub sektor tersebut dari tahun ke tahun dapat menjanjikan dimasa yang akan datang, sehingga hal ini dapat menarik investor untuk berinvestasi.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Nilai perusahaan merupakan suatu gambaran yang menunjukkan tentang kinerja dari sebuah perusahaan, yang mana hal tersebut dapat dilihat dari segi harga saham yang telah berhasil dibentuk karena adanya penawaran dan permintaan atas saham yang sudah diedarkan oleh perusahaan di pasar modal yang akan menjadi sebuah refleksi atas penilaian dari masyarakat terhadap kinerja perusahaan tersebut (Riyadi, 2021). Pendapat lain juga mengemukakan bahwa nilai perusahaan merupakan harga sebuah saham pada pasar saham yang bersedia dibayar oleh investor untuk memiliki sebuah perusahaan. Selain dari harga saham, nilai perusahaan dapat dilihat dari bagaimana perkembangan kinerja keuangan suatu perusahaan. Kinerja keuangan tersebut berasal dari laporan keuangan sebagai informasi keuangan suatu perusahaan (Apriliyanti et al, 2019). Investor dan calon investor dapat menilai perusahaan dari analisis pada informasi keuangan yang telah disediakan oleh perusahaan.

Nilai perusahaan yang meningkat akan menunjukkan suatu pencapaian yang sesuai dengan keinginan pemilik atau pemegang saham perusahaan, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan maka kesejahteraan pemilik atau pemegang saham juga akan meningkat. Nilai perusahaan dianggap mencerminkan kinerja perusahaan, nilai perusahaan yang tinggi menandakan kinerja perusahaan yang baik sebaliknya jika nilai

perusahaan anjlok maka menandakan adanya kecacatan dalam mengelola kinerja perusahaan.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya *sales growth*, kebijakan dividen, serta *cash holding*. *Sales growth* (pertumbuhan penjualan) yang merupakan indikator penting dari penerimaan pasar atas produk atau jasa perusahaan. Pendapatan yang dihasilkan dari penjualan dapat digunakan untuk mengukur tingkat pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan dapat dijadikan salah satu faktor untuk melihat nilai perusahaan. Pertumbuhan penjualan yang tinggi akan meningkatkan pendapatan perusahaan dan membantu perusahaan untuk dapat mengembangkan usahanya, pertumbuhan penjualan perusahaan juga akan menyebabkan tingginya permintaan saham, sehingga harga saham akan tinggi dan nilai perusahaan juga akan ikut tinggi. Namun, terdapat fenomena pada beberapa perusahaan Sub Sektor *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Beberapa perusahaan ini menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan meningkat tidak disertai dengan meningkatnya nilai perusahaan.

Tabel 1. 1 Sales Growth Perusahaan Property, Real Estate, Konstruksi dan Bangunan tahun 2017-2021

Perusahaan	Tahun	Sales Growth	Keterangan
CTRA	2021	-0.04399824	↓ -0.182156198
	2020	0.138157958	↑ 0.146262876
	2019	-0.008104918	↓ -0.068894296
	2018	0.060789379	↓ -0.144757401
	2017	0.20554678	↑ 0.308679799
JRPT	2021	0.010171951	↑ 0.041225625
	2020	-0.031053674	↓ -0.070837835
	2019	0.039784161	↑ 0.138133804
	2018	-0.098349643	↓ -0.093498743
	2017	-0.0048509	↑ 0.333868522
NRCA	2021	-0.126260143	↓ -0.261808808
	2020	0.135548665	↑ 0.07010822
	2019	0.065440444	↑ 0.26867351
	2018	-0.203233066	↓ -0.003770663
	2017	-0.199462402	↓ -0.351141777

Sumber : Data diolah penulis, 2022

Tabel 1. 2 Nilai Perusahaan Property, Real Estate, Konstruksi dan Bangunan tahun 2017-2021

Perusahaan	Tahun	PBV	Keterangan
CTRA	2021	1.414350425	↑ 0.288082966
	2020	1.126267459	↓ 0.039498794
	2019	1.086768664	↓ 0.039547154
	2018	1.047221511	↓ 0.118928666
	2017	0.928292844	↑ 0.928292844
JRPT	2021	2.070611436	↑ 0.550445601
	2020	1.520165836	↑ 0.405677173
	2019	1.114488662	↑ 0.06688084
	2018	1.047607822	↑ 0.170715333
	2017	0.876892489	↑ 0.876892489
NRCA	2021	0.68484067	↓ -0.112648384
	2020	0.797489054	↑ 0.012530898
	2019	0.784958156	↓ -0.033305953
	2018	0.81826411	↑ 0.197990165
	2017	0.620273944	↑ 0.620273944

Sumber : Data diolah penulis, 2022

Pada tabel 1.1 dan 1.2 menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan oleh PT Ciputra Development Tbk (CTRA) pada tahun 2021 mengalami penurunan dari 0,138 ke -0,043 tetapi nilai perusahaannya mengalami kenaikan dari 1,126 ke 1,414. Perusahaan Jaya Real Property Tbk (JRPT) juga menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan mengalami penurunan pada tahun 2020 dari 0,039 ke -0,031 tetapi nilai perusahaannya mengalami kenaikan dari 1114 ke 1,520. Pada tahun 2018, perusahaan Jaya Real Property Tbk (JRPT) juga menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan mengalami penurunan dari -0,004 ke -0,098 tetapi nilai perusahaan mengalami kenaikan dari 0,876 ke 1,047. Nusa Raya Cipta Tbk (NRCA) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan mengalami kenaikan pada tahun 2019 dari -0,203 ke 0,065 tetapi nilai perusahaannya mengalami penurunan dari 0,818 ke 0,784.

Terdapat ketidaksesuaian antara teori dengan fakta yang ada dari fenomena diatas. Secara teori peningkatan *sales growth* (pertumbuhan penjualan) akan menyebabkan peningkatan permintaan saham karena *sales growth* yang tinggi menarik perhatian investor untuk berinvestasi, sehingga perusahaan lebih berfokus untuk melakukan kegiatan penjualan. Apabila pertumbuhan penjualan tinggi maka pendapatan juga akan tinggi. Sehingga hal tersebut akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan meningkatnya pendapatan perusahaan maka para investor juga akan tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan. Oleh karena itu apabila *sales growth* meningkat seharusnya nilai perusahaan juga ikut meningkat ataupun jika *sales growth* menurun maka nilai perusahaan pun ikut menurun.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dolontelide & Anneke (2019) serta penelitian yang dilakukan oleh Putri & Henny (2020) menunjukkan bahwa *sales growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh Hertina *et al.*, (2022) menunjukkan bahwa *sales growth* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen. Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang ditetapkan perusahaan dalam menentukan berapa bagian dari laba bersih yang akan dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham dan berapa bagian dari laba bersih itu akan ditanamkan kembali sebagai laba yang ditahan untuk reinvestasi perusahaan (Paulus, 2018). Kebijakan dividen juga merupakan salah satu faktor yang dapat menarik minat bagi para pemegang saham. Furqoni dan Asandimitra (2019) menyatakan bahwa sebuah perusahaan harus bisa mempertimbangkan kebijakan dividen yang akan digunakan dengan sebaik-baiknya agar para pemegang saham tidak beranggapan bahwa perusahaan tidak memedulikan kemakmuran mereka. Oleh karena itu, para pemegang saham lebih percaya kepada perusahaan yang senantiasa melaksanakan pembagian dividen pada setiap tahunnya dikarenakan perusahaan tersebut pasti akan berusaha mengelola dana yang sudah ditanamkan kepada mereka dengan semaksimal mungkin agar perusahaan bisa tetap melaksanakan pembagian dividen dengan menggunakan laba bersih. Besar nya dividen yang dibagikan kepada pemegang saham akan menjadi daya tarik bagi pemegang saham karena sebagian investor cenderung menyukai dividen yang bersifat pasti. Tingginya minat investor dapat meningkatkan permintaan dan harga saham sehingga dengan peningkatan harga pasar saham akan meningkatkan nilai perusahaan tersebut. Namun, di bawah ini terdapat fenomena kebijakan dividen pada beberapa perusahaan Sub Sektor *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Beberapa perusahaan ini menunjukkan bahwa adanya peningkatan pembayaran dividen oleh perusahaan tetapi tidak disertai dengan meningkatnya nilai perusahaan.

Tabel 1. 3 Dividen dan PBV pada Perusahaan Property, Real Estate, Konstruksi dan Bangunan Tahun 2017-2021

Perusahaan	Tahun	Kebijakan Dividen	Keterangan	PBV	Keterangan
CTRA	2021	88,044,552,461	↓ -88,044,552,462	1.414350425	↑ 0.288082966
	2020	176,089,104,923	↓ -9,267,847,627	1.126267459	↓ 0.039498794
	2019	185,356,952,550	↑ 37,071,390,510	1.086768664	↑ 0.039547154
	2018	148,285,562,040	↓ -9,267,847,628	1.047221511	↑ 0.118928666
	2017	157,553,409,668	↑ 35,023,409,668	0.928292844	↑ 0.928292844
JRPT	2021	323,260,891,000	↓ -34,239,109,000	2.070611436	↑ 0.550445601
	2020	357,500,000,000	↑ 27,500,000,000	1.520165836	↑ 0.405677173
	2019	330,000,000,000	↑ 2,279,861,000	1.114488662	↑ 0.06688084
	2018	327,720,139,000	↑ 29,730,764,000	1.047607822	↑ 0.170715333
	2017	297,989,375,000	↑ 15,136,095,000	0.876892489	↑ 0.876892489
NRCA	2021	73,257,445,320	↓ -24,419,148,440	0.68484067	↓ -0.112648384
	2020	97,676,593,760	↑ 24,419,148,440	0.797489054	↑ 0.012530898
	2019	73,257,445,320	↑ 12,830,486,720	0.784958156	↓ -0.033305953
	2018	60,426,958,600	↑ 24,170,783,440	0.81826411	↑ 0.197990165
	2017	36,256,175,160	↓ -3,742,383,256	0.620273944	↑ 0.620273944

Sumber : Data diolah penulis, 2022

Pada tabel 1.3 menunjukkan bahwa dividen oleh PT Ciputra Development Tbk (CTRA) pada tahun 2021 mengalami penurunan dari Rp 176,089,104,923 ke Rp 88,044,552,461 tetapi nilai perusahaannya mengalami kenaikan dari 1,126 ke 1,414. Pada 2018, PT Ciputra Development Tbk menunjukkan bahwa Dividen mengalami penurunan dari Rp 157,553,409,668 ke Rp 148,285,562,040 tetapi nilai perusahaannya mengalami kenaikan dari 0,928 ke 1,047. PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) pada tahun 2021 menunjukkan bahwa dividen mengalami penurunan dari Rp 357,500,000,000 ke Rp 323,260,891,000 tetapi nilai perusahaannya mengalami kenaikan dari 1,520 ke 2,070. PT Nusa Raya Cipta Tbk (NRCA) pada tahun 2019 menunjukkan bahwa dividen mengalami kenaikan dari Rp 60,426,958,600 ke Rp 73,257,445,320 tetapi nilai perusahaannya mengalami penurunan dari 0,818 ke 0,784.

Terdapat ketidaksesuaian antara teori dengan fakta yang ada dari fenomena diatas. Secara teori besarnya dividen yang dibagikan oleh perusahaan dapat menarik

minat investor, tingginya minat investor dapat meningkatkan peningkatan harga pasar saham sehingga dengan peningkatan harga pasar saham akan ikut meningkatkan nilai perusahaan tersebut. Apabila kebijakan dividen meningkat seharusnya nilai perusahaan juga ikut meningkat ataupun jika kebijakan dividen menurun maka nilai perusahaan juga ikut menurun.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Oktaviarni *et al.*, (2019) dan penelitian yang dilakukan oleh Lismawati *et al.*, (2022) serta penelitian yang dilakukan oleh Chen *et al.*, (2021) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh Riyadi *et al.*, (2021) serta penelitian yang dilakukan oleh Apriliyanti *et al.*, (2019) menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain itu *cash holding* juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut Sufiyati (2021) menyatakan persediaan kas di tangan (*Cash Holding*) merupakan uang tunai yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan aktivitas operasional perusahaan sehari-hari seperti pembelian persediaan, pembayaran hutang serta pembiayaan kegiatan operasional perusahaan lainnya. *Cash holding* di perusahaan mencakup kas di tangan dan di bank, investasi jangka pendek yang terdapat di instrumen pasar uang seperti *treasury bills*. *Cash holdings* merupakan uang tunai yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan aktivitas operasional sehari-hari, serta digunakan untuk beberapa hal, yaitu dibagikan kepada para pemegang saham (*shareholders*) berupa dividen kas, membeli kembali saham saat diperlukan dan untuk keperluan mendadak lainnya (Sufiyati, 2021).

Pada dasarnya perusahaan yang mempunyai *cash holding* rendah dapat menyebabkan perusahaan tidak mampu mencapai tujuan perusahaan dan kehilangan kesempatan investasi. Sebaliknya, *cash holding* tinggi dapat menimbulkan *opportunity cost* atas peluang investasi aset yang memberikan keuntungan pasti. *Cash holding* yang tinggi mengindikasikan banyak kas yang menganggur di perusahaan sehingga meningkatkan *opportunity cost* (Sutrisno, 2017). *Cash holding* yang tinggi berarti

perusahaan dapat memenuhi kegiatan hari-hari perusahaan, seperti membagikan dividen kas untuk pemegang saham, dan untuk keperluan mendadak seperti peluang investasi dan lainnya. Jika aktivitas perusahaan lancar maka akan berdampak naiknya nilai perusahaan tersebut. Namun, terdapat fenomena *cash holding* pada beberapa perusahaan Sub Sektor *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Beberapa perusahaan ini menunjukkan bahwa *cash holding* meningkat tidak disertai dengan meningkatnya nilai perusahaan.

Tabel 1. 4 Cash Holding dan PBV pada Perusahaan Property, Real Estate, Konstruksi dan Bangunan Tahun 2017-2021

Perusahaan	Tahun	Cash Holding	Keterangan	PBV	Keterangan
CTRA	2021	0.101827175	↑ 0.007245898	1.414350425	↑ 0.288082966
	2020	0.094581277	↓ -0.022501307	1.126267459	↓ 0.039498794
	2019	0.117082583	↓ -0.017312038	1.086768664	↓ 0.039547154
	2018	0.134394622	↓ -0.041702423	1.047221511	↓ 0.118928666
	2017	0.176097045	↑ 0.056822307	0.928292844	↑ 0.928292844
JRPT	2021	0.076446872	↓ -0.015203321	2.070611436	↑ 0.550445601
	2020	0.091650194	↑ 0.018739698	1.520165836	↑ 0.405677173
	2019	0.072910496	↓ -0.014971554	1.114488662	↑ 0.06688084
	2018	0.087882049	↑ 0.041401547	1.047607822	↑ 0.170715333
	2017	0.046480502	↑ 0.006088373	0.876892489	↑ 0.876892489
NRCA	2021	0.280448551	↓ -0.046035674	0.68484067	↓ -0.112648384
	2020	0.326484225	↑ 0.046727865	0.797489054	↑ 0.012530898
	2019	0.27975636	↑ 0.019788801	0.784958156	↓ -0.033305953
	2018	0.259967559	↑ 0.028740644	0.81826411	↑ 0.197990165
	2017	0.231226914	↑ 0.021909993	0.620273944	↑ 0.620273944

Sumber : Data diolah peneliti, 2022

Pada tabel 1.4 menunjukkan bahwa *cash holding* PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) pada tahun 2021 mengalami penurunan dari 0,091 ke 0,076 tetapi nilai perusahaannya mengalami kenaikan dari 1,520 ke 2,070. Pada tahun 2019, PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) menunjukkan bahwa *cash holding* mengalami penurunan dari 0,087 ke 0,072 tetapi nilai perusahaannya mengalami kenaikan dari 1,047 ke 1,114. PT Nusa Raya Cipta Tbk pada tahun 2019 juga menunjukkan bahwa *cash holding* mengalami kenaikan dari 0,259 ke 0,279 tetapi nilai perusahaannya mengalami penurunan dari 0,818 ke 0,784.

Terdapat ketidaksesuaian antara teori dengan fakta yang ada dari fenomena diatas. Secara teori rendahnya *cash holding* dapat menyebabkan perusahaan tidak mampu mencapai tujuan perusahaan dan kehilangan kesempatan investasi. Sebaliknya, *cash holding* tinggi dapat menimbulkan *opportunity cost* atas peluang investasi aset yang memberikan keuntungan pasti (Sutrisno, 2017). Selain itu *Cash holding* yang tinggi berarti perusahaan dapat memenuhi kegiatan hari-hari perusahaan, seperti membagikan dividen kas untuk pemegang saham. Jika aktivitas perusahaan lancar maka investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya sehingga terjadi kenaikan permintaan saham. Kenaikan saham akan mencerminkan naiknya nilai perusahaan. Apabila *cash holding* meningkat seharusnya nilai perusahaan juga ikut meningkat ataupun jika *cash holding* menurun maka nilai perusahaan juga ikut menurun.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Sutrisno (2017) serta penelitian yang dilakukan oleh Lismawati *et al.*, (2022) menunjukkan bahwa *cash holding* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, menurut penelitian yang dilakukan oleh Riyadi *et al.*, (2021) menunjukkan bahwa *cash holding* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain fenomena diatas yang menjelaskan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara teori dan fakta lapangan yang ada, terdapat pula fakta yang menyatakan bahwa sejak tahun 2016 hingga 2019, dalam kegiatan infrastruktur pemerintah telah menetapkan 223 proyek dan 3 program strategis nasional. Hasilnya adalah sebanyak

62 proyek dengan total nilai investasi 320 triliun rupiah yang telah dibangun dan beroperasi penuh. Pemerintah sedang berupaya agar lebih baik lagi, untuk memenuhi kebutuhan pembangunan infrastruktur yang masih menjadi prioritas pembangunan, dengan cara meningkatkan penguasaan teknologi serta penciptaan tenaga kerja yang handal dengan sertifikat kompetensi keahlian (Kominfo, 2019). Namun di balik berhasilnya proyek infrastruktur yang telah dibangun dan penciptaan program pemerintah untuk mengembangkan industri konstruksi terdapat penurunan pertumbuhan harga saham pada perusahaan konstruksi dan bangunan yakni pada 2017 rata-rata harga sahamnya senilai Rp1.267, 2018 senilai Rp1.091 dan 2019 senilai Rp986 yang berarti tiap tahunnya mengalami penurunan (Nadia, 2021).

Dari latar belakang dan fenomena yang telah dijelaskan diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti tentang **“Pengaruh *Sales Growth*, Kebijakan Dividen, serta *Cash Holding* terhadap Nilai Perusahaan”**. Penelitian juga dilakukan karena adanya perbedaan hasil dari beberapa penelitian terdahulu sehingga membuat peneliti ingin mengkaji ulang penelitian tersebut.

1.3 Perumusan Masalah

Pada latar belakang penelitian menunjukkan bahwa *sales growth*, kebijakan dividen, dan *cash holding* tidak selalu berpengaruh pada nilai perusahaan atau bertentangan dengan teori yang ada. Hal tersebut dibuktikan dengan *sales growth* yang mengalami peningkatan tetapi nilai perusahaan mengalami penurunan, pembayaran dividen yang mengalami peningkatan sedangkan nilai perusahaan mengalami penurunan, serta *cash holding* yang mengalami peningkatan sedangkan nilai perusahaan mengalami penurunan. Oleh karena itu peneliti ingin mengkaji ulang pengaruh *sales growth*, kebijakan dividen, serta *cash holding* terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah dipaparkan, maka pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana *sales growth*, kebijakan dividen, *cash holding* dan nilai perusahaan pada perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021?
2. Apakah *sales growth*, kebijakan dividen, *cash holding* berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021?
3. Apakah *sales growth* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021?
4. Apakah kebijakan dividen berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021?
5. Apakah *cash holding* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang muncul berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui *sales growth*, kebijakan dividen, *cash holding* dan nilai perusahaan pada perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021
2. Untuk mengetahui apakah *sales growth*, kebijakan dividen, *cash holding* berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021

3. Untuk mengetahui apakah *sales growth* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021
4. Untuk mengetahui apakah kebijakan dividen berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021
5. Untuk mengetahui apakah *cash holding* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property, real estate*, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada 2017-2021

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pembaca, baik dari aspek teoritis maupun aspek praktis. Berikut manfaatnya penelitian:

1.5.1 Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan informasi bagi akademisi tentang pengaruh *sales growth*, kebijakan dividen, dan *cash holding* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan konstruksi dan bangunan. Penelitian selanjutnya juga diharapkan dapat menjadikan referensi empiris yang berkaitan dengan *sales growth*, kebijakan dividen, serta *cash holding* terhadap nilai perusahaan.

1.5.2 Aspek Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perusahaan untuk pengambilan keputusan terkait dengan nilai perusahaan. Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu investor untuk mempertimbangkan keputusan dalam berinvestasi ke perusahaan khususnya pada sektor *property, real estate*, konstruksi dan bangunan.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Penelitian ini dikelompokkan ke dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Sistematika penulisan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. BAB I PENDAHULUAN

Pada pendahuluan berisi penjelasan mengenai gambaran umum objek yang akan diteliti, latar belakang mengapa penelitian ingin dilakukan, perumusan masalah yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang mana jawaban pertanyaan tersebut akan dibahas pada pembahasan, tujuan adanya penelitian, manfaat penelitian baik dari segi teoritis maupun praktis dan sistematika penulisan tugas akhir.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan pustaka berisi penjelasan mengenai teori yang berkaitan dengan *sales growth*, kebijakan dividen, *cash holding* serta nilai perusahaan. Dalam tinjauan pustaka juga menjabarkan penelitian terdahulu yang membentuk kerangka pemikiran untuk menentukan hipotesis pada penelitian ini.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Pada metode penelitian berisi penjelasan mengenai jenis penelitian, operasional variabel independen (*sales growth*, kebijakan dividen, *cash holding*) dan variabel dependen (nilai perusahaan), dalam bab ini menjelaskan tahapan pelaksanaan penelitian, populasi dan sampel penelitian, teknik analisis data dan pengujian hipotesis.

d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan hasil penelitian dan pembahasannya yang terdiri dari penyajian hasil analisis data dan penyajian pembahasan mengenai pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran atas penelitian yang dilakukan. Saran ditujukan kepada peneliti selanjutnya untuk menjadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan topik penelitian dan mengembangkan penelitian ini. Saran juga ditujukan untuk perusahaan maupun investor sebagai dasar pengambilan keputusan.