

BAB I

PENDAHULUAN

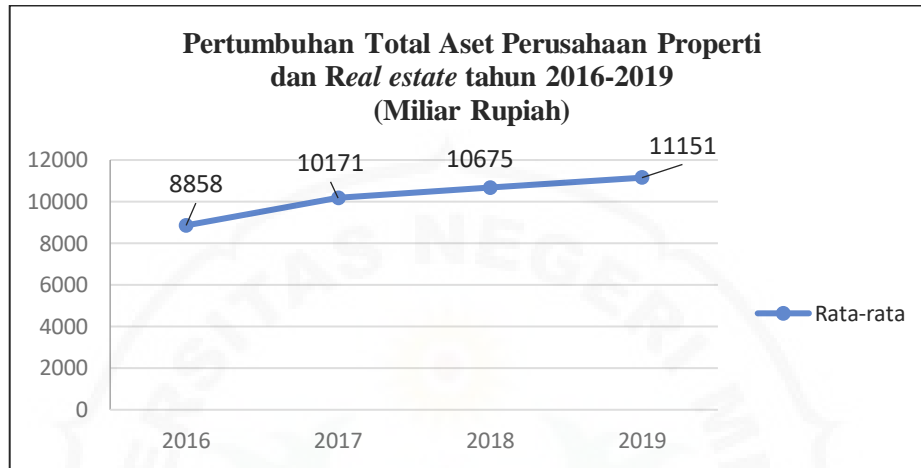
1.1 Latar Belakang

Pada saat ini kondisi perekonomian Indonesia mengalami perkembangan secara konsisten. Salah satu hal yang cukup berperan dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia adalah investasi. Dikutip dari laman Kementerian Investasi/BKPM, kinerja investasi sebagai salah satu mesin pertumbuhan perekonomian mengalami peningkatan, yaitu sebesar 7,54% (*year on year*). Realisasi investasi dengan penyumbang terbesar adalah dari sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan, sehingga sektor ini memiliki prospek yang baik untuk para investor.

Sejalan dengan itu, kontribusi sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan dalam PDB sekitar 13% setiap tahunnya dan menjadi sektor ketiga terbesar di PDB. Hal ini mengindikasikan bahwa cukup besar pengaruh sektor ini dalam mendukung upaya pemerintahan untuk menjaga perekonomian Indonesia selalu meningkat (Badan Pusat Statistik, 2020).

Prospek sektor properti dan *real estate* yang menunjukkan tren positif berdampak pada pertumbuhan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, hal ini dapat dilihat dari total aset perusahaan properti dan *real estate* yang mengalami peningkatan dalam 4 tahun terakhir. Berikut disajikan grafik total aset perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019.

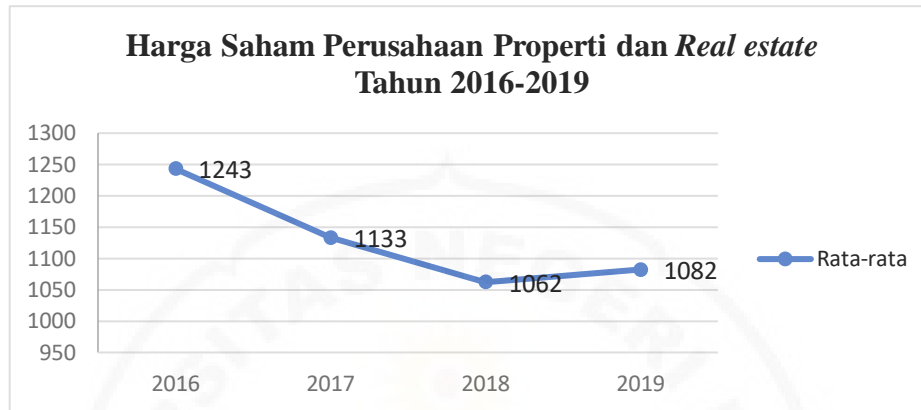
Grafik 1.1 Pertumbuhan Aset Perusahaan Properti dan Real estate tahun 2016-2019



Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2021 (data diolah)

Dari grafik 1.1 diatas dapat dijelaskan bahwa terjadi total aset perusahaan subsektor properti dan *real estate* mengalami tren yang positif dan meningkat setiap tahunnya, yang menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kekayaan besar yang dapat dimanfaatkan dalam aktivitas operasionalnya sehingga akan meningkatkan produktivitasnya. Dengan meningkatnya produktivitas maka akan berakibat pada peningkatan keuntungan. Meningkatnya keuntungan menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik. Perusahaan dengan kinerja yang baik akan menarik minat investor sehingga menaikkan harga saham perusahaan. Namun pada nyatanya, harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate* cenderung mengalami tren menurun dalam 4 tahun terakhir. Berikut disajikan grafik harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2019.

Grafik 1.2 Harga Saham Perusahaan Properti dan *Real estate* tahun 2016-2019

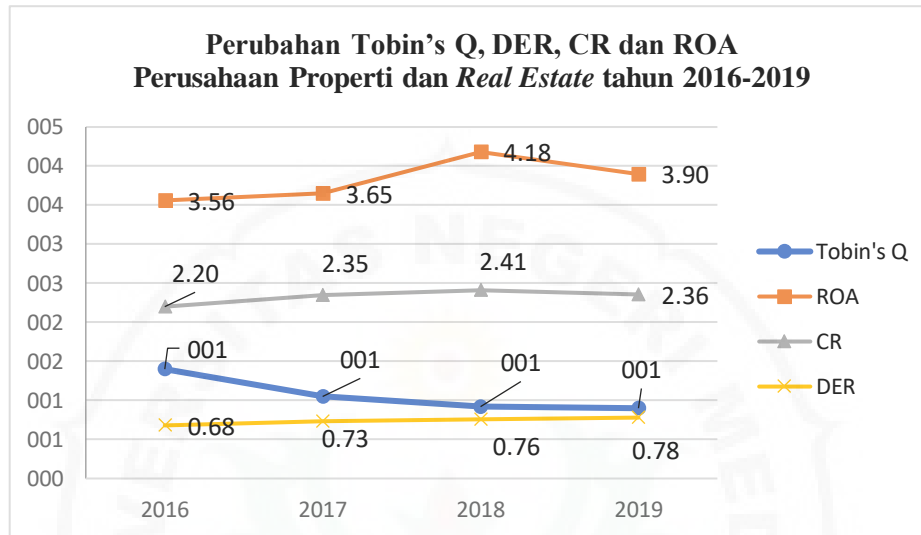


Sumber : BEI, 2021 (data diolah)

Harga saham mencerminkan persepsi investor terhadap kemungkinan masa depan perusahaan. Harga saham yang tinggi menunjukkan bahwa investor yakin dengan masa depan perusahaan, sebaliknya harga saham yang rendah menandakan investor tidak yakin dengan masa depan perusahaan. Pada grafik 1.2 terlihat harga saham perusahaan cenderung mengalami tren penurunan, artinya investor tidak percaya terhadap kinerja perusahaan sektor properti dan *real estate*.

Nilai perusahaan didefinisikan sebagai persepsi investor terhadap tingkat pencapaian perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham yang tentunya akan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti indeks harga saham, tingkat suku bunga dan kondisi fundamental perusahaan. Kondisi fundamental merupakan kondisi yang berkaitan dengan kondisi internal perusahaan seperti kondisi keuangan perusahaan yang dicerminkan melalui kinerja keuangan perusahaan yang dapat diketahui dengan menganalisis rasio keuangan. Para investor melihat gambaran umum suatu perusahaan dengan cara melihat rasio keuangan sebagai alat evaluasi, karena rasio keuangan mencerminkan tinggi rendahnya nilai perusahaan.

Grafik 1.3 Perubahan Tobin's Q, DER, CR dan ROA Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2016-2019



Sumber: BEI, 2021 (data diolah)

Dari grafik 1.3 diatas mencerminkan adanya perbedaan yang terjadi di lapangan dengan teori-teori atau dapat dikatakan *theory gap*. Harga saham yang tinggi menunjukkan penilaian tersendiri dari semua pelaku pasar atas nilai perusahaan yang juga tinggi. Namun, seiring dengan paradigma yang berkembang, harga saham tidak relevan lagi sebagai indikator nilai perusahaan karena harga saham hanya berfokus pada satu investor saja, yaitu investor ekuitas sehingga tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya dari suatu perusahaan. Fokus keuangan telah beralih dengan mempertimbangkan *Enterprise Value* (EV) dan Tobin's Q sebagai *proxy* nilai perusahaan.

Berdasarkan pengamatan empirik, perkembangan nilai perusahaan yang diproxykan dengan Tobin's Q mengalami penurunan yang dipengaruhi oleh faktor internal perusahaan. Pendanaan merupakan salah satu faktor penting dalam mengoptimalkan keuntungan perusahaan. Umumnya pendanaan perusahaan

berasal dari penerbitan surat utang (obligasi) ataupun penerbitan saham. Pendanaan melalui utang dalam konteks keuangan umumnya diistilahkan dengan *leverage*. *Trade off theory* menyatakan bahwa pendanaan yang berasal dari utang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Dalam penelitian ini *leverage* diproxykan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER).

Dari grafik 1.3 di atas, DER menunjukkan tren yang meningkat. Fenomena ini bertolak belakang dengan pergerakan Tobin's Q yang menunjukkan tren menurun. Situasi tersebut tidak sesuai dengan *trade off theory*. Selain pendanaan, nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh likuiditas. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang jangka pendeknya. Dalam penelitian ini likuiditas diproxykan dengan *Current Ratio* (CR).

Dapat dilihat pada grafik 1.3 bahwa likuiditas perusahaan yang diproxykan dengan *current ratio* menunjukkan tren yang positif dan meningkat. Tren pergerakan tersebut tidak sejalan dengan tren pergerakan nilai perusahaan yang cenderung turun. Secara teoritis, likuiditas yang meningkat mengindikasikan semakin likuid perusahaan sehingga semakin tinggi pula kesanggupan perusahaan untuk melunasi kewajiban jangka pendeknya. Mengacu pada *signaling theory* yang menjelaskan bahwa manajer yang memiliki informasi lebih banyak dapat memberikan sinyal yang terpercaya sehingga hal ini dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Fenomena pergerakan rasio-rasio keuangan (*leverage* dan likuiditas) yang tidak sejalan dengan pergerakan nilai perusahaan (Tobin's Q) mengindikasikan bahwa hubungan *leverage* dan likuiditas dengan nilai perusahaan belum dapat

disimpulkan. Inkonsistensinya pengaruh *leverage* dan likuiditas terhadap nilai perusahaan kemungkinan disebabkan oleh faktor kontijensi. Oleh karena itu dibutuhkan rekonsiliasi dengan mengidentifikasi variable lain sebagai pemedesiasi sehingga dapat memperjelas hubungan fleksibilitas keuangan dengan kinerja perusahaan. Dalam hal ini, profitabilitas dipilih sebagai mediasi dalam hubungan *leverage* dan likuiditas dengan nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan rasio yang kerap kali digunakan oleh investor untuk menilai kinerja perusahaan. Profitabilitas mencerminkan kesanggupan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Dalam penelitian ini, rasio yang digunakan yaitu *Return on Assets* (ROA). ROA merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan menggunakan seluruh kekayaan yang dimiliki perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas dan fenomena yang terjadi, peneliti merasa penting untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Leverage*, Likuiditas, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Mengacu pada penjelasan latar belakang masalah di atas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Terjadi pertumbuhan total aset perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2016-2019.
2. Terjadi penurunan harga saham perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2016-2019.

3. Terjadi penurunan nilai perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2016-2019.
4. *Leverage* perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2016-2019 mengalami peningkatan tetapi nilai perusahaan menurun
5. Likuiditas perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2016-2019 mengalami peningkatan tetapi nilai perusahaan menurun
6. Profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2016-2019 mengalami peningkatan tetapi nilai perusahaan menurun

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan fenomena yang terjadi, maka pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah *leverage* yang dibatasi pada pengukuran menggunakan *Debt to Equity* (DER), likuiditas dibatasi pada pengukuran menggunakan *Current Ratio*, profitabilitas dibatasi pada pengukuran menggunakan *Return on Asset* (ROA), dan nilai perusahaan dibatasi pada pengukuran menggunakan Tobin's Q dengan data penelitian yang digunakan data keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah diatas maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. **Apakah *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019?**
2. **Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019?**

3. **Apakah *leverage* berpengaruh terhadap profitabilitas** perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019?
4. **Apakah likuiditas berpengaruh terhadap profitabilitas** perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019?
5. **Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai** perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019?
6. **Apakah profitabilitas memediasi pengaruh *leverage* terhadap nilai** perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019?
7. **Apakah profitabilitas memediasi pengaruh likuiditas terhadap nilai** perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019?

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian dilakukan untuk mendapatkan hasil yang sesuai tujuan dan memberikan manfaat. Tujuan dari penelitian ini untuk:

1. Mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* sebagai rasio *Leverage* terhadap Profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019
2. Mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* sebagai rasio *leverage* terhadap Nilai Perusahaan yang diukur dengan Tobin's Q pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019

3. Mengetahui pengaruh *Current Ratio* sebagai rasio Likuiditas terhadap Profitabilitas pada perusahaan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019
4. Mengetahui pengaruh *Current Ratio* sebagai rasio Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan yang diukur dengan Tobin's Q pada perusahaan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019
5. Mengetahui pengaruh *Return on Asset* (ROA) sebagai rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan Tobin's Q pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019
6. Mengetahui efek mediasi *Return on Asset* (ROA) dari pengaruh *leverage* yang diukur dari *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019
7. Mengetahui efek mediasi *Return on Asset* (ROA) dari pengaruh likuiditas yang diukur dari *Current Ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019

1.6 Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi berbagai pihak yang berkepentingan, diantaranya:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini untuk memenuhi tugas skripsi peneliti sebagai syarat kelulusan di Jurusan Manajemen Universitas Negeri Medan dan dapat menambah pengetahuan peneliti tentang pengaruh *leverage*, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2016-2019

2. Bagi Investor

Investor maupun calon investor yang akan melakukan investasi di perusahaan dapat memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu juga dapat mempertimbangkan hasil penelitian ini untuk memilih perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang baik sebagai acuan berinvestasi

3. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan referensi bagi perusahaan memperhatikan variabel-variabel penelitian ini untuk diaplikasikan ke dalam perencanaan perusahaan dimasa yang akan datang dalam meningkatkan nilai perusahaan agar lebih menarik minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan.