BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

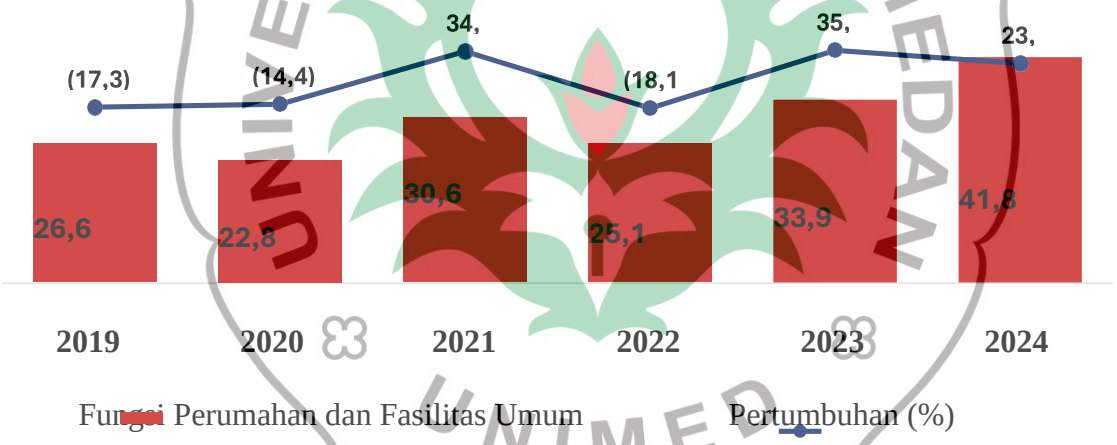
Kementerian PUPR dan Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi bertanggung jawab melaksanakan anggaran untuk perumahan dan fasilitas umum. Selain belanja K/L, anggaran ini juga mencakup alokasi belanja non-K/L, termasuk subsidi untuk kepentingan air bersih. Pada periode 2019–2023, sejumlah kebijakan telah diterapkan untuk meningkatkan penyediaan perumahan dan fasilitas umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kebijakan-kebijakan tersebut meliputi peningkatan akses MBR terhadap perumahan baru yang layak, aman, dan terjangkau; peningkatan kualitas perumahan dan permukiman bagi MBR melalui bantuan stimulasi perumahan swadaya; penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas; serta peningkatan akses terhadap air minum dan sanitasi yang layak.

Selama periode tersebut, terdapat perubahan anggaran yang dialokasikan untuk perumahan dan fasilitas umum. Secara spesifik, anggaran ini menurun dari Rp26.622,5 triliun pada tahun 2019 menjadi Rp25.071,8 triliun pada tahun 2022, kemudian meningkat menjadi Rp33.937,0 triliun pada prakiraan tahun 2023. Pada tahun 2021, anggaran untuk fungsi perumahan dan fasilitas umum meningkat dibandingkan tahun 2020. Peningkatan ini sejalan dengan tujuan pemerintah untuk memprioritaskan proyek infrastruktur yang tertunda pada tahun 2020 akibat pandemi Covid-19, sesuai dengan Nota Keuangan dan APBN

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY

Tahun Anggaran 2024. Namun, anggaran untuk fungsi ini mengalami penurunan pada tahun 2022 dibandingkan tahun 2021, karena fokus anggaran dialihkan untuk penanganan dampak pandemi Covid-19 dan pemulihan ekonomi nasional. Pada Nota Keuangan APBN disebutkan bahwa belanja Subsektor Properti Dan Real Estate di Indonesia cenderung meningkat yaitu sebesar Rp25.071,8 Trilliun pada Tahun 2019 menjadi Rp41,8 Trilliun di Tahun 2024 (Kemenkeu RI, 2024).

Grafik 1.1 Anggaran Perkembangan Fungsi Perumahan dan Fasilitas Umum 2019-2024 (triliun rupiah)



Sumber: Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat)

Selama periode 2019-2023, penekanan akan diberikan pada beberapa langkah penting dalam pengembangan perumahan dan infrastruktur umum. Ini meliputi: (1) konstruksi 5.634 unit apartemen pada 2019, dengan proyeksi mencapai 5.528 unit pada 2023; (2) pembangunan 1.954 unit rumah khusus pada 2019, yang diharapkan mencapai 3.362 unit pada 2023; (3) pembangunan dan peningkatan 241.687 unit rumah independen pada 2019, dengan target 150.050 unit pada 2023; (4) bantuan yang diberikan kepada 15.148 proyek infrastruktur dan fasilitas umum pada 2019, dengan harapan meningkat menjadi 28,0 unit pada 2023.

Tahun 2024 melihat kontribusi anggaran untuk perumahan dan fasilitas umum sebagai bagian dari Prioritas Nasional yang tercantum dalam RKP 2024, fokus pada

peningkatan infrastruktur untuk merangsang pertumbuhan ekonomi dan menyediakan layanan penting. Kebijakan ini bertujuan memberikan akses yang lebih baik kepada masyarakat untuk perumahan yang terjangkau dan layak, menangani masalah bangunan yang tidak sesuai untuk ditempati, serta menerapkan strategi holistik untuk memperbaiki permukiman kumuh, khususnya di daerah metropolitan. Selain itu, kebijakan tersebut berusaha untuk menjamin pasokan air minum yang bersih dan layanan sanitasi yang memadai. APBN 2024 mengalokasikan dana sebesar Rp41.798,0 triliun untuk perumahan dan fasilitas umum. Primer dari tujuan keluaran meliputi:

(1) Pembangunan 5.479 unit rumah tinggal.

(2) Pembangunan dan peningkatan 55.046 unit rumah perorangan.

(3) Mendukung pembangunan 17.726 prasarana dan sarana umum.

(4) Pendirian instalasi pengolahan air dengan kapasitas 2.571 liter per detik.

(5) Pembangunan 104 fasilitas perumahan di kawasan transmigrasi.

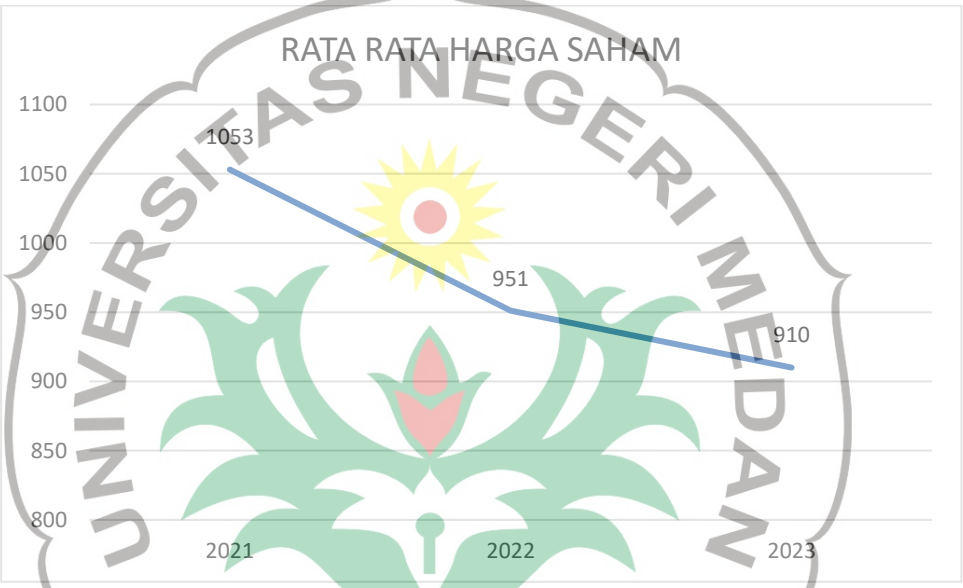
Dampak dari hadirnya wabah Covid-19 tidak hanya mengurangi anggaran Subsektor Properti dan Real Estate saja, penerapan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dilakukan pada berbagai kota di Indonesia. Hal ini mempengaruhi kegiatan beraktifitas di kantor maupun lapangan dikarenakan Protokol Kesehatan dan penerapan pegawai yang harus melaksanakan *Work from Office* (WFO) dan penerapan *Work from Home* (WFH).

Hal ini mempengaruhi aktifitas entitas bisnis yang bergerak di Subsektor Properti Dan Real Estate dan menghambat proyek pembangunan Subsektor Properti dan Real Estate yang sedang dijalankan. Pembangunan Subsektor Properti Dan Real Estate juga melemah sehingga memengaruhi bisnis dan kinerja keuangaan entitas bisnis secara signifikan pada sektor itu. Entitas bisnis yang bergerak di Subsektor Properti dan

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN UNIMED THE Character Building UNIVERSITY

Real Estate tidak dalam melakukan kegiatan pada tahun 2020, sehingga mengalami penurunan kinerja keuangan.

Grafik 1.2 Rata-Rata Harga Saham Perusahaan Sektor Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2019-2023



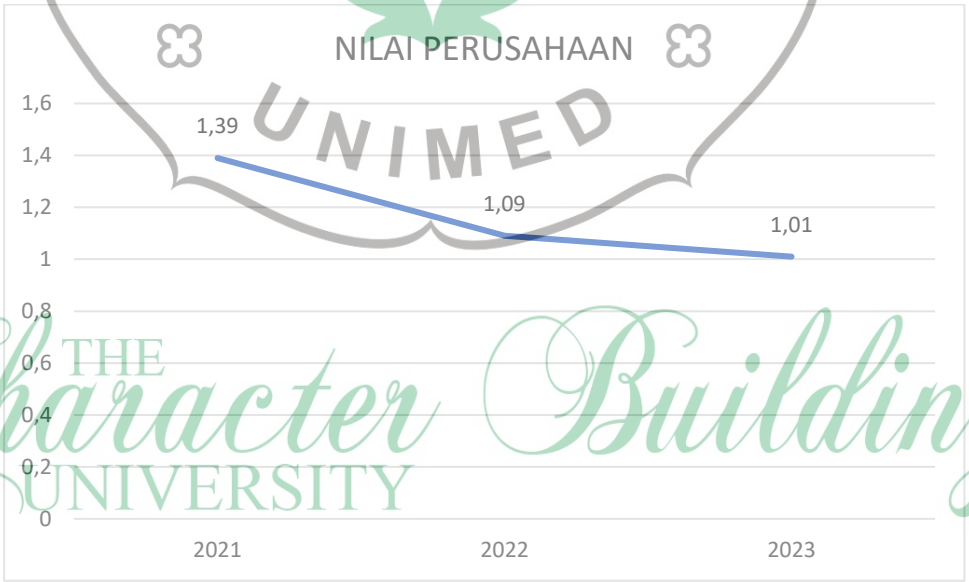
Sumber: www.idx.co.id (*Data diolah Peneliti Menggunakan MS.Excel, 2024*)

Grafik 1.2 pergerakan rerata harga saham Subsektor Properti dan Real Estate selama Periode 2021-2023 mengalami nilai fluktuatif. Pada tahun 2021 rerata harga saham berada pada nilai 1053, dapat dilihat pergerakan harga saham Perusahaan subsektor Properti dan real estate mengalami kenaikan, dapat dilihat di tahun 2022 yang rata rata harga saham subsektor Properti dan real estate tertinggi diantara periode 2021-2023 berada pada nilai 1053, dan terendah di tahun 2023 diangka 910. Harga saham Subsektor Properti & Real Estate tidak memperlihatkan pertumbuhan tahunan yang konsisten. Fluktuasi harga saham suatu entitas bisnis di pasar modal terutama dipengaruhi oleh volume aktivitas jual beli. Ketika suatu entitas bisnis mempunyai permintaan yang tinggi dan menarik beberapa investor untuk membeli sahamnya, maka harga saham entitas bisnis tersebut akan naik.

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN
UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY

Kenaikan nilai entitas bisnis akan berdampak pada nilai investasi pemegang saham pada entitas bisnis tersebut (Kusumajaya, 2011). Nilai Perusahaan untuk sektor Subsektor Properti dan Real Estate selama 3 tahun terakhir tidak sejalan dengan anggaran APBN yang diberikan Pemerintah Indonesia untuk Subsektor Properti dan Real Estate.

Grafik 1.3 Kondisi Nilai Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023



Sumber : www.idx.co.id (*Data diolah peneliti Menggunakan Ms.Excel, 2024*)

Sesuai grafik 1.3 terlihat bahwasanya perkembangan nilai entitas bisnis Subsektor Properti dan Real Estate mengalami penurunan sepanjang tahun 2021 hingga 2023 penurunan terendah terdapat pada tahun 2021 menuju 2023 dan terus mengalami penurunan hingga tahun 2023, dengan nilai masih melebihi 1 memperlihatkan

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN
UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY

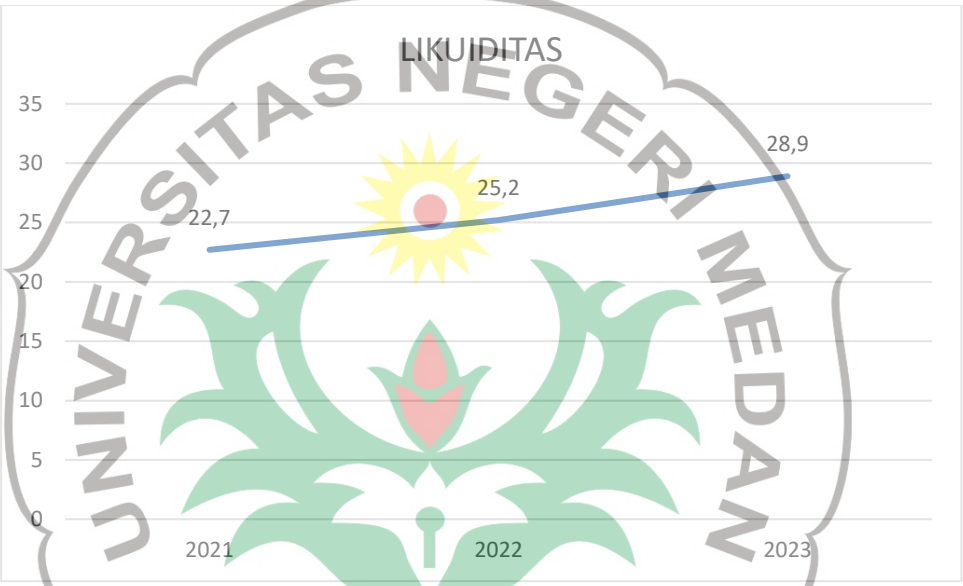
bahwasanya nilai pasar entitas bisnis melebihi nilai aset yang tercatat dalam pembukuan, memperlihatkan bahwasanya entitas bisnis mempunyai potensi ekspansi yang signifikan dan tentunya ini menjadi kurang baik. Hal ini sesuai dengan penelitian (Hayes, Wallage, & Gortemaker, 2017). Tentu penurunan ini tidak sejalan dengan banyaknya anggaran APBN yang dialokasikan untuk pembangunan Subsektor Properti dan Real Estate serta kontribusi PDB yang meningkat.

Penurunan nilai entitas bisnis tentu akan membawa dampak yang negatif bagi pihak manajemen entitas bisnis maupun pihak investor. Nilai entitas bisnis sendiri diproyeksikan terhadap harga saham makin rendah nilai entitas bisnisnya berakibat nilai dari harga saham itu akan makin rendah juga. Harga saham yang rendah berpotensi mengurangi niat investor untuk berinvestasi kepada entitas bisnis sehingga akan membuat entitas bisnis kesulitan keuangan.

Likuiditas merujuk kepada kapasitas entitas bisnis dalam mencapai pemenuhan kewajiban keuangan jangka pendek di periode waktu tertentu sesuai persyaratan yang disepakati (Kariyoto, 2017). Likuiditas atau hutang entitas bisnis seringkali dipergunakan dalam memperlancar operasional entitas bisnis, sehingga memungkinkan produksi barang atau jasa yang dapat dijual untuk menghasilkan keuntungan atau profitabilitas. Hutang mengacu pada tanggung jawab hukum suatu entitas bisnis untuk membayar kembali sejumlah uang tertentu kepada pihak ketiga sesuai pengaturan yang telah diatur sebelumnya. Likuiditas, juga dikenal sebagai hutang lancar, mengacu pada kewajiban keuangan segera yang harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu (Ranatarisza & Noor, 2013). Perusahaan menggunakan hutang untuk memfasilitasi aktivitas operasinya. Hutang mungkin menguntungkan bagi bisnis jika sejalan dengan tujuan entitas bisnis dan tidak berlebihan atau merugikan kesejahteraan finansial entitas

bisnis. Berikut Likuiditas pada entitas bisnis SubSektor Properti dan Real Estate yang masuk pada daftar BEI tahun 2021 – 2023.

Grafik 1.4 Kondisi Likuiditas Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Periode 2021-2023



Sumber : www.idx.co.id (*Data diolah Peneliti Menggunakan MS.Excel, 2024*)

Berdasarkan data grafik tersebut terlihat bahwa Likuiditas entitas bisnis sektor Subsektor Properti dan Real Estate tahun 2021-2023 mengalami peningkatan. Menurut Kasmir (2018), likuiditas adalah metrik yang dipergunakan dalam menilai kapasitas entitas bisnis untuk segera membayar komitmen keuangan atau utang segera setelah penagihan penuh.

Menurut Harahap (2016), rasio ini mengukur berapa jauhnya aset lancar mampu membayar kewajiban lancar. Rasio aset lancar pada kewajiban lancar yang lebih signifikan memperlihatkan semakin kuatnya kemampuan entitas bisnis untuk mencapai pemenuhan kewajiban jangka pendeknya. Hal itu memperlihatkan bahwasanya entitas bisnis sangat baik/sehat dan akan menarik keinginan investor agar menjalankan investasi sehingga nilai entitas bisnis akan meningkat dan akan memperbaiki nilai entitas bisnis. Namun pada sektor Subsektor Properti dan Real Estate, likuiditas

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY

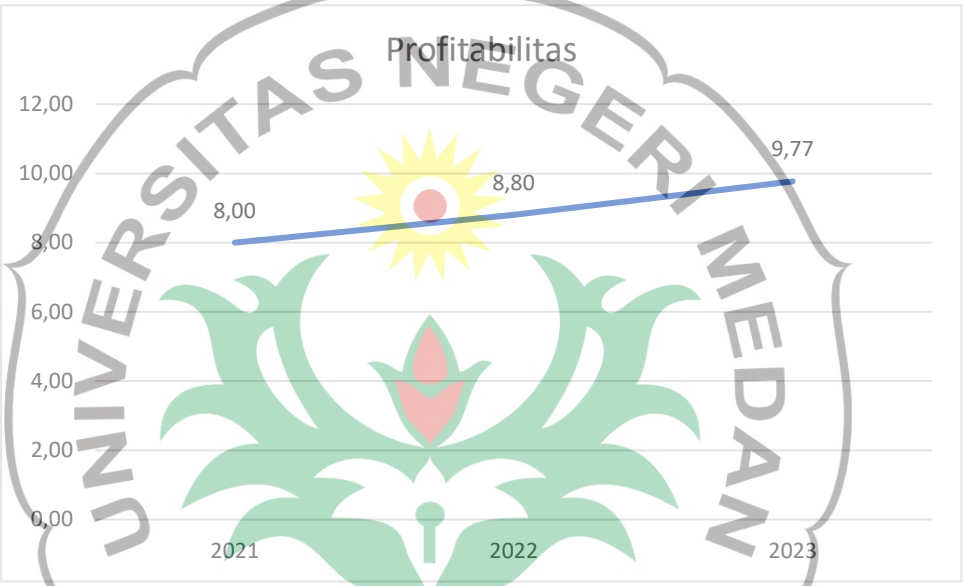
meningkat dan Nilai Perusahaan menurun, sehingga akan membuat investor merasa tidak tertarik dan menarik uangnya dari entitas bisnis tersebut dan akan berdampak buruk bagi entitas bisnis, seperti hasil penelitian(Harun & Jeandry, 2018; Mardiyati et al., 2015; Oktrima, 2017; Regia Rolanta et al., 2020) Penelitian sebelumnya mengkaitkan likuiditas dengan nilai perusahaan, (Hery Ratnaningtyas, 2021) dan (Nurlia, 2019) memperlihatkan bahwasanya rasio likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Manajemen likuiditas berkontribusi untuk penciptaan nilai perusahaan yang baik(Michalski, 2010), (Mahmoud Ibrahim, 2017) mempunyai pengaruh negatif terhadap nilai entitas bisnis. Sehingga dapat ditarik simpulan bahwasanya likuiditas memiliki pengaruh terhadap nilai entitas bisnis.

Profitabilitas merupakan sarana untuk mengoptimalkan nilai entitas bisnis. Semakin tinggi angka yang tertera pada laporan laba/rugi entitas bisnis, maka semakin besar nilai entitas bisnis tersebut karena kesejahteraan pemegang saham bergantung pada harga saham entitas bisnis tersebut. Profitabilitas yang kuat memperlihatkan prospek entitas bisnis yang optimal, ini menimbulkan respons investor yang baik dan kenaikan nilai entitas bisnis. Prospek entitas bisnis yang membaik, terlihat dari meningkatnya pembayaran dividen, menarik minat investor dan berkontribusi pada pertumbuhan nilai perusahaan (Rachmawati & Pinem, 2015). Profitabilitas pada studi ini diproksikan oleh *Return on Aset* (ROA). *Return On Assets (ROA) yang baik memperlihatkan bahwasanya total aset entitas bisnis efektif menghasilkan laba atas aktivitas entitas bisnis. Sebaliknya, Return On Assets* (ROA) yang negatif memperlihatkan bahwasanya total aset yang dipergunakan tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian. ROA adalah metrik keuangan yang menilai kapasitas entitas bisnis untuk menghasilkan keuntungan dengan menggunakan total asetnya secara

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY

efisien. ROA merupakan hasil bagi yang diperoleh dengan membagi laba sebelum pajak entitas bisnis dengan total asetnya (Jiptono, & Fakhruddin, 2012).

Grafik 1.5 Kondisi Profitabilitas Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023



Sumber : www.idx.co.id (*Data diolah Peneliti Menggunakan MS.Excel, 2024*)

Tingkat profitabilitas yang tinggi memperlihatkan posisi entitas bisnis yang kuat sehingga menghasilkan penilaian pasar yang menguntungkan yang tercermin pada harga saham entitas bisnis. Profitabilitas mengacu pada sejauh mana aset entitas bisnis dapat menghasilkan keuntungan (Kamal, 2017). Profitabilitas yang positif dapat menjadi daya tarik bagi investor karena dapat dinilai bahwa entitas bisnis sukses mengelola kinerja keuangan yang dimiliki. Namun pada kenyataannya Profitabilitas mengalami peningkatan dan nilai entitas bisnis berhubungan searah, pernyataan ini diperkuat dengan studi yang dijalankan (Nilai Izatun Nafisah (2018), Wida, Soepadi, dan Herdiyana (2019)) perusahaan tinggi juga (Awulle et al., 2018). Namun hasil berbeda diungkapkan oleh (Herawati, 2012) yang menyatakan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan data diatas dapat diketahui terdapat perbedaan antara teori yang ada dengan realitas dilapangan, Atas

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY

dasar ini peneliti tertarik melakukan peneliti tentang Profitabilitas dan Nilai Perusahaan.

Namun pada Subsektor Properti dan Real Estate, Likuditas meningkat dan Nilai Perusahaan menurun, sehingga akan membuat investor merasa tidak tertarik dan menarik uangnya dari entitas bisnis tersebut dan akan berdampak buruk bagi entitas bisnis, seperti hasil penelitian (Sri Wahyuni & Saputra, 2017), (Hery Ratnaningtyas, 2021) dan (Nurlia, 2019) memperlihatkan bahwasanya variabel *Current Ratio* (CR) memengaruhi signifikan pada nilai entitas bisnis. Demikian juga pada penelitian (Mahmoud Ibrahim, 2017) mempunyai pengaruh negatif pada nilai entitas bisnis. Maka dapat ditarik simpulan bahwasanya Likuiditas memengaruhi nilai entitas bisnis.

Sehingga dapat disimpulkan Profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai entitas bisnis. Melihat adanya kesamaan pergerakan dari Likuiditas dan Profitabilitas, yang dimana pada tahun 2021 sampai 2023 Likuiditas mengalami peningkatan, sedangkan Profitabilitas mengalami peningkatan di periode yang sama, maka diduga terdapat hubungan antara Likuiditas dan Profitabilitas ini. Hal ini didukung dengan adanya penelitian dari Herliana, Desi (2021) dan penelitian Sri Wahyuni, (2018) yang mengungkapkan bahwasanya didapati hubungan antara Likuiditas dan Profitabilitas yang signifikan.

Sesuai uraian latar belakang tersebut serta temuan atas penelitian-penelitian sebelumnya yang mempunyai hasil berbeda peneliti tertarik untuk meneliti terkait **"Pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023."**

Dengan mempertimbangkan latar belakang masalah tersebut, maka beberapa masalah dapat teridentifikasi mencakup:

1. Likuiditas Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate mengalami peningkatan di tahun 2021-2023 yang justru berbanding terbalik dengan nilai entitas bisnis yang menurun.
2. Profitabilitas Perusahaan Sektor Subsektor Properti dan Real Estate cenderung mengalami peningkatan dari tahun 2021-2023 yang justru berbanding terbalik dengan nilai entitas bisnis yang menurun.

1.2 Batasan Masalah

Setelah mempertimbangkan latar belakang secara menyeluruh dan mengidentifikasi masalah-masalah terkini, menjadi jelas bahwa tantangan yang terkait dengan topik penelitian dan sampelnya sangat beragam. Sehingga, diperlukan untuk menyempitkan fokus masalah ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi hubungan antara likuiditas, profitabilitas, dan nilai perusahaan.

1.3 Rumusan Masalah

Pada penelitian ini rumusan masalah adalah meliputi:

1. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023?
3. Apakah Likuiditas dan Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023?

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dipenuhi capaiannya pada penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang terdapat di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023.
2. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdapat di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.
3. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdapat di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023.

1.5 Manfaat Penelitian

Harapannya penelitian ini membawa manfaat yang mencakup:

1. Manfaat teoritis

   Penelitian ini harapannya bisa menyediakan informasi empiris yang dapat digunakan dalam penelitian selanjutnya, terutama terkait dengan pengaruh *Return On Assests* dan *Current Ratio* terhadap nilai entitas bisnis Transportasi Bursa Efek Indonesia.

2. Manfaat praktis

   Penelitian harapannya bisa dipergunakan sebagai sumber informasi tambahan bagi calon investor atau pihak lain dalam menentukan entitas bisnis tempat berinvestasi. Lebih lanjut, penelitian ini pun berfungsi menjadi data berharga untuk pengambilan keputusan manajerial dalam organisasi.

UNIVERSITAS NEGERI MEDAN UNIMED
THE Character Building UNIVERSITY