

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah pihak atau Lembaga keuangan yang mengelola pasar modal di Indonesia. Bursa Efek Indonesia (BEI) telah berdiri sejak 2007, Bursa Efek Indonesia merupakan penggabungan antara Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya. Visi dari Bursa efek Indonesia (BEI) adalah menjadi bursa yang kompetitif dengan kredibilitas tingkat dunia. Dan misi dari Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah menciptakan infrastruktur pasar keuangan yang terpercaya dan kredibel untuk mewujudkan pasar yang teratur, wajar, dan efisien, serta dapat diakses oleh semua pemangku kepentingan melalui produk dan layanan yang inovatif (www.idx.co.id, 2018). Pasar modal merupakan suatu elemen yang memiliki peran penting pada perekonomian suatu negara karena memiliki dua fungsi, yaitu pertama, sebagai sarana bagi perusahaan yang sedang membutuhkan dana usaha, dan sarana perusahaan untuk mendapatkan dana dari investor. Perusahaan yang terdaftar diklasifikasikan ke dalam 9 sektor dan 99 subsektor. Berikut adalah sektor-sektor yang terdaftar di bursa efek Indonesia yaitu, Sektor Pertambangan, Sektor Pertanian, Sektor Industri Dasar dan Kimia, Sektor Aneka Industri, Sektor Industri barang konsumsi, Sektor Properti, *Real Estate* dan Konstruksi dan bangunan, Sektor Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi, Sektor Keuangan, Sektor Perdagangan, Jasa dan Investasi

Pada penelitian ini, Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sektor Properti, *Real Estate* dan Konstruksi dan Bangunan pada sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.5/KPTS/BKP4N/1995 Pasal 1 (4), diartikan properti merupakan “tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek peneliti dan pembangunan” Sedangkan *Real Estate* dijelaskan pada PMDN no.3 Tahun 1987 Pasal 1 (1) bahwa *Real estate* adalah “Badan usaha dibentuk badan hukum yang usahanya bergerak dibidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas social, fasilitas umum, dan prasana lingkungan yang diperlukan.”

Sektor Properti, *Real estate*, dan Kontruksi Bangunan adalah salah satu sektor yang mempengaruhi pertumbuhan perekonomian di Indonesia. Menteri kuangan mengatakan, jika sektor konstruksi dan properti memiliki karakter yang sangat baik, karena kedua

sektor tersebut mampu mendorong sektor lain supaya lebih berkembang (backwar and forward linkage). Dan juga sektor ini dapat menggerakkan industri lain, seperti material, industri logistik, hingga industri bidang dan jasa, bahkan keuangan dan perbankan lewat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) (sumber: www.liputan6.com, 2019).

Berikut 65 perusahaan pada sub Properti dan *Real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016 hingga tahun 2020 dapat dilihat di (lampiran 1)

1.2. Latar Belakang Penelitian

Dalam era persaingan dunia usaha yang semakin kompetitif ini, pertumbuhan dan persaingan perusahaan semakin kuat. Perusahaan-perusahaan yang ingin bertahan dan lebih maju perlu mengembangkan strategi baru. Dalam perekonomian seperti ini tidak satu pasar pun yang selamanya aman dari persaingan, baik lokal maupun global. Dalam menghadapi persaingan tersebut, perusahaan dihadapkan pada tuntutan untuk dapat menjadi perusahaan yang terus tumbuh dan memiliki keunggulan. Jika sebuah perusahaan dapat mempertahankan keberadaannya maka hal tersebut bertujuan untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya kepada para pengelola maupun para pemilik modal (pemegang saham). Untuk meningkatkan atau mempertahankan nilai modal suatu perusahaan baik berbentuk uang tunai, peralatan, aset tak bergerak, hak kekayaan intelektual maupun keahlian maka perlu dilakukan investasi atau penanaman modal. Salah satu hal penting yang menjadi pertimbangan investor dalam melakukan investasi adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan kinerja perusahaan yang tercerminkan dari harga saham. Harga saham ditentukan oleh penawaran dan penerimaan di pasar modal yang mencerminkan penilaian publik terhadap kinerja perusahaan (Santoso, 2016). Sedangkan menurut Sartono (2010) dalam penelitian Rahamati, Topowijono, dan Sulasmiyati (2015) bahwa "*harga yang bersedia dibayar investor apabila perusahaan akan dijual*". Berdasarkan para ahli dapat dinyatakan nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Untuk mengukur nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan menggunakan *price to book value* (PBV). Menurut Brigham &

Houston (2013) dalam penelitian Hayati (2015) menyatakan *price to book value* adalah rasio pasar yang membandingkan harga saham dan nilai buku per lembar saham, sehingga investor bisa memilih perusahaan yang memiliki resiko rendah dengan pertumbuhan tinggi. Dengan menggunakan *price book value* investor dapat mengetahui apakah perusahaan tersebut memiliki nilai *undervalued* atau *overvalued*. (sumber: pintu.co.id, 2021).

Ada beberapa hal yang mengemukakan tujuan dari berdirinya sebuah perusahaan. Tujuan yang pertama adalah untuk mencapai keuntungan yang maksimal. Tujuan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Ketiga tujuan perusahaan tersebut sebenarnya secara substansial tidak banyak berbeda. Hanya saja penekanan yang ingin dicapai oleh masing-masing perusahaan berbeda antara yang satu dengan yang lainnya (Sartono, 2010).

Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan, dan manajemen asset. Nilai perusahaan tidak hanya mencerminkan bagaimana nilai intrinsik pada saat ini tetapi juga mencerminkan prospek dan harapan akan kemampuan perusahaan tersebut dalam meningkatkan nilai kekayaannya di masa depan Silaban (2013) dalam Nurmindia, et al, (2017).

Namun terkadang perusahaan tidak berhasil meningkatkan nilai perusahaan. Hal tersebut dapat di karenakan pemilik perusahaan mengharapkan pihak manajemen berusaha sebaik mungkin untuk meningkatkan nilai perusahaan, yang pada akhirnya akan meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan para pemegang saham. Teori signal menyatakan, Informasi yang dipublikasikan sebagai suatu pengumuman akan memberikan sinyal bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi Surwajono (2012:32). Apabila Pengumuman tersebut

mengandung nilai positif, maka diharapkan pasar menginterpretasikan dan menganalisis informasi sebagai sinyal yang baik untuk berinvestasi.

Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017, indeks sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan indeks sebesar 4,31% disaat IHSG mengalami kenaikan sebesar 19,99%. Meskipun Bank Indonesia telah menurunkan suku bunga dan kebijakan *loan to deposit ratio* telah dilonggarkan, kinerja sektor properti dan *real estate* tidak kunjung membaik. Hal ini disebabkan rendahnya daya beli masyarakat terhadap investasi properti, hal tersebut tercerminkan dari survei yang dilakukan Bank Indonesia pada bulan juni 2017, terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) yang menurun sebesar 122,4 atau turun, 3,5 poin jika dibandingkan bulan mei (sumber: www.marketbisnis.com, 2018). Contohnya dapat dilihat pada PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) yang mengalami penurunan nilai perusahaan sebesar 36,5%. Berikut grafik harga saham PT Summarecon Agung Tbk (SMRA).



Sumber: finance.yahoo.com (2021)

Gambar 1.1 Grafik Harga Saham PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)

Pada gambar 1.1 di awal tahun 2017 nilai harga perlembar saham PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) berkisar diharga 1.355 perlembar sahamnya. Namun sepanjang tahun 2017 nilai perlembar saham mengalami penurunan sebesar 36,5%. Nilai perlembar saham diakhir tahun 2017 menjadi 860 perlembar

sahamnya. Lalu pada tahun 2018 sektor properti dan *real estate* kembali mengalami pertumbuhan yang lambat meski bank sentral memberikan insentif dan *loan to deposit ratio* yang telah dilonggarkan. Hal ini tercermin dari pertumbuhan sektor properti dan *real estate* yang hanya tumbuh sebesar 3,58% (dibawah pertumbuhan ekonomi nasional), dapat dilihat dari 4 emiten di sektor properti yaitu, PT Ciputra (CTRA), dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) yang secara total mencatatkan *pre-sales* sebesar Rp 20,3 triliun atau turun 1,8% year-on-year (yoy) dari *pre-sales* di tahun sebelumnya yang sebesar Rp 20,7 triliun. (sumber: www.cnbcindonesia.com, 2019).

Setelah membaca beberapa jurnal nasional (Suwardika & Mustanda (2017), Yanda (2018), Prasetyorini (2013)), dan jurnal internasional (widyastuti (2019), Ruslim & Michael (2019), Kusumawati & Setiawan (2019)) mengenai nilai perusahaan terdapat beberapa variabel yang menunjukkan hasil ketidak konsistenan, salah satu instrumen variabel yang menunjukkan ketidak konsistenan dalam menentukan nilai perusahaan adalah *Leveragae*. *Leverage* atau solvabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Dalam arti luas dikatakan bahwa rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (dilikuidasi) (Kasmir, 2012). *Leverage* digambarkan untuk melihat sejauh mana asset perusahaan dibiayai oleh hutang dibandingkan dengan modal sendiri. Weston dan Copeland (2010) menyatakan bahwa rasio leverage yang tinggi dapat menurunkan nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan rasio leverage yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki rasio hutang yang lebih tinggi dibandingkan dengan total asetnya. Leverage itu sendiri dapat diartikan sebagai penaksir dari resiko yang melekat pada suatu perusahaan. Artinya, rasio leverage yang semakin tinggi menunjukkan risiko investasi yang semakin besar pula. Rasio *leverage* dapat diukur dengan menggunakan *debt to equity ratio* (DER).

Debt to Equity ratio (DER) merupakan perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri atau ekuitas dalam pendanaan perusahaan. Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh

kewajibannya dengan modal sendiri. Semakin tinggi nilai rasio ini berarti modal sendiri semakin sedikit disbanding dengan hutangnya. DER digunakan sebagai pengukur seberapa jauh suatu perusahaan dibiayai oleh kreditur.

Faktor lainnya yang dapat memengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan. Hal ini dikarenakan perusahaan besar biasanya relatif mudah untuk mencari sumber dana yang berasal dari luar perusahaan, yaitu hutang. Kreditur akan lebih percaya untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan yang meyakinkan untuk dapat melunasi pinjaman beserta bunga yang disyaratkan.

Ukuran perusahaan dalam penelitian dapat dilihat dengan menghitung seberapa besar aset yang dimiliki oleh sebuah perusahaan. Aset yang dimiliki perusahaan ini menggambarkan hak dan kewajiban serta permodalan perusahaan. Perusahaan dengan aset besar biasanya akan mendapatkan perhatian lebih dari masyarakat. Hal ini akan menyebabkan perusahaan lebih berhati-hati dalam melakukan pelaporan keuangannya. Perusahaan diharapkan akan selalu berusaha menjaga stabilitas kinerja keuangan mereka.

Adapun penelitian sebelumnya telah dilakukan oleh Analisa (2011) menemukan hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya penelitian yang dilakukan Arviansyah (2013) nilai perusahaan secara langsung dan tidak langsung juga dipengaruhi oleh ukuran perusahaan itu sendiri. Hal ini dikarenakan semakin besar perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan, baik yang bersifat internal maupun eksternal. Penelitian yang dilakukan Sofyaningsih dan Hardingsih (2011) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan secara positif berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian Indraajaya dan Setiadi (2011), menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi dan Wijaya (2013), ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban

keuangannya dalam jangka pendek atau yang segera dibayar (Dewi dan Sujana, 2019). Tingkat likuiditas yang tinggi akan menunjukkan posisi perusahaan yang baik di mata kreditur karena perusahaan dianggap dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur tepat waktu. Perusahaan yang mampu memenuhi kewajiban finansialnya secara tepat waktu berarti perusahaan dalam keadaan likuid dan perusahaan tersebut punya alat pembayaran ataupun aktiva yang lebih besar dari hutang lancarnya. Jadi, dengan melihat likuiditas suatu perusahaan pihak kreditur juga dapat menilai baik buruknya perusahaan tersebut. Jika kreditur menilai perusahaan tersebut baik, maka akan meningkatkan minat para kreditur pada perusahaan tersebut.

Tingginya permintaan dari saham dapat meningkatkan harga saham yang kemudian akan mencerminkan nilai perusahaan yang baik. Salah satu rasio yang sering digunakan dalam menghitung tingkat likuiditas yaitu rasio lancar (*current ratio*). Rasio lancar mengukur kemampuan perusahaan memenuhi utang jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancarnya.

Menurut Juwita (2018), *current ratio* dapat dengan cepat dan mudah menunjukkan ukuran tingkat atas likuiditas pada suatu perusahaan. Penelitian yang dilakukan Dewi dan Sujana (2019) menyatakan bahwa likuiditas mempengaruhi nilai perusahaan secara positif. Hasil yang sama ditunjukkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Aggarwal dan Padhan (2017) bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian dari Fajaria dan Isnalita (2018) serta Andriani (2019) menyatakan bahwa tingkat likuiditas memiliki pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan Tahu dan Susilo (2017) menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020)”**.

1.3. Perumusan Masalah

Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan, dan manajemen asset. Namun terkadang perusahaan tidak berhasil meningkatkan nilai perusahaan. Hal tersebut dapat di karenakan pemilik perusahaan mengharapkan pihak manajemen berusaha sebaik mungkin untuk meningkatkan nilai perusahaan, yang pada akhirnya akan meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan para pemegang saham. *Agency theory* menyatakan berbeda, pihak manajemen bisa saja bertindak mengutamakan kepentingan dirinya sendiri Jensen dan Meckling dalam Nurmindia, et al, (2017). Perbedaan kepentingan antara pihak manajemen dengan pemegang saham disebut dengan *agency conflict*, oleh karena itu munculnya perbedaan antara pemegang saham dan pihak manajemen

Data yang telah diolah oleh Bursa Efek Indonesia (BEI), ditemukanya beberapa masalah dengan perhitungan menggunakan Ratio *price to book value* (PBV). Hasilnya terdapat masalah di beberapa tahun terakhir pada perusahaan sektor proeprti dan *real estate* periode 2016-2020 yang terindikasi pada nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalahnya dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *leverage*, ukuran perusahaan, likuiditas, dan nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016-2020?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

5. Apakah *Leverage*, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana *leverage*, ukuran perusahaan, likuiditas dan nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016-2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016-2020.
5. Untuk mengetahui pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, dan likuiditas secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016-2020.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang dapat dilihat dari dua aspek berikut:

1.5.1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berbagai pihak yang meliputi:

- a) Bagi akademis, penelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan mengenai nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate*.

- b) Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi tentang nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

1.5.2. Aspek Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak yang meliputi:

- a) Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan tentang instrumen variabel yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.
- b) Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan tentang instrumen variabel yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* dalam menentukan keputusan investasi yang tepat.

1.6. Sistematika Penulisan

Berisi tentang sistematika dan penjelasan ringkas laporan penelitian terdiri dari Bab I sampai Bab V dalam laporan penelitian.

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan penjelasan secara umum, ringkasan dan padat yang menggambarkan dengan tepat isi penelitian. Isi bab ini meliputi : Gambaran Umum Objek Penelitian, Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, dan Sistematika Penulisan Tugas Akhir.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi teori dari umum sampai ke khusus, disertai penelitian terdahulu dan dilanjutkan dengan kerangka pemikiran peneliti yang diakhiri dengan hipotesis jika diperlukan.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menegaskan pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis temuan yang dapat menjawab penelitian. Bab ini meliputi uraian tentang: Jenis Penelitian, Operasionalisasi Variabel, Populasi dan Sampel (untuk kuantitatif) / Situasi Sosial (untuk kualitatif), Pengumpulan Data, Uji Validitas dan Reliabilitas, serta Teknik Analisis Data.

d. BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dan pembahasan diuraikan secara sistematis sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan penelitian dan disajikan dalam sub judul tersendiri. Bab ini berisi dua bagian: bagian pertama menyajikan hasil penelitian dan bagian kedua menyajikan pembahasan atau analisis dari hasil penelitian. Setiap aspek pembahasan hendaknya dimulai dari analisis, kemudian diinterpretasikan dan selanjutnya diikuti oleh penarikan kesimpulan. Dalam pembahasan sebaiknya dibandingkan dengan penelitian-penelitian sebelumnya atau landasan teori yang relevan.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian, kemudian menjadi saran yang berkaitan dengan manfaat penelitian.