

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Safitri Dewi dan Abundanti (2019) menyatakan pengertian perusahaan yaitu tempat yang menjadi perkumpulan dari modal, pegawai, serta bahan baku yang mana berdirinya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Setiap perusahaan yang berdiri pasti memiliki tujuannya masing-masing, baik berjangka pendek maupun yang berjangka panjang. Keinginan untuk mendatangkan laba yang sebesar-besarnya dengan kapasitas yang tersedia dalam perusahaan itu sendiri dapat dikategorikan sebagai tujuan perusahaan yang berjangka pendek, sedangkan keinginan perusahaan untuk meningkatkan *value of the firm* dapat dikatakan sebagai tujuan berjangka panjang perusahaan (Novari dan Lestari, 2016). Perusahaan dikatakan memberikan keuntungan apabila perusahaan tersebut dapat memberikan *return* yang besar kepada pemiliknya. *Value of the firm* sangat mempengaruhi tingkat kesejahteraan para pemegang saham, dikarenakan naik turunnya harga saham pada *value of the firm* menjadi tolak ukur kemakmuran pemegang saham.

Menurut Suliastawan dan Purnawati (2020), *value of the firm* merupakan harga yang siap dibayarkan oleh investor ketika saham suatu perusahaan diperdagangkan dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Selain itu, *value of the firm* juga dapat didefinisikan sebagai persepsi dari investor kepada badan usaha yang bersangkutan mengenai baik atau

buruknya kinerja perusahaan ketika perusahaan tersebut telah terbuka atau telah menawarkan sahamnya ke publik. Menurut Wijaya dan Sedana (2015), semakin meningkatnya harga saham akan meningkatkan *value of the firm* begitu juga sebaliknya, jika harga saham semakin menurun maka *value of the firm* juga semakin rendah. *Value of the firm* yang meningkat juga akan meningkatkan rasa percaya diri investor pada perusahaan yang bersangkutan.

Tinggi rendahnya *value of the firm* dapat dihitung dengan beberapa cara selain dengan tolak ukur harga saham suatu perusahaan, yakni dengan menggunakan tolak ukur *price to book value*. Menurut Subranyaman (2017:39), *price to book value* (PBV) yaitu perbandingan harga pasar saham per lembarnya dengan nilai buku saham per lembarnya. Semakin tinggi nilai *price to book value* mengindikasikan bahwa perusahaan berhasil dalam mencapai tujuan jangka panjangnya, yakni: meningkatkan *value of the firm* (Suwardika dan Mustdana, 2017).

Value of the firm yang tergambarkan dalam indeks saham merupakan pengaruh dari beberapa faktor. Menurut Febrianti (2012), faktor-faktor yang dapat mempengaruhi naik turunnya *value of the firm* adalah *leverage*, likuiditas, profitabilitas, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan struktur aset. Menurut Hermi (2020), faktor-faktor yang dapat berpengaruh pada *value of the firm* adalah kebijakan hutang, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, *growth opportunity*, dan likuiditas. Penelitian ini menggunakan variabel independen yang didasarkan pada dua pendapat diatas, yakni: *leverage*, likuiditas, profitabilitas, kebijakan

dividen, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

Faktor pertama yang dianggap mempengaruhi *value of the firm* adalah *leverage*. *Leverage* merupakan representasi dari penggunaan hutang oleh perusahaan dalam mendanai kegiatan operasionalnya (Suwardika dan Mustdana, 2017). Tinggi rendahnya jumlah hutang perusahaan dapat berpengaruh pada tingkat *value of the firm*. Menurut Utama dan Dana (2019), apabila jumlah penggunaan hutang dari suatu perusahaan berada di bawah *range*, maka perusahaan melakukan pengembangan dana melalui hutang, sedangkan jika jumlah hutang suatu perusahaan sudah melewati *range*, sebaiknya perusahaan harus menjual sahamnya. Penelitian ini menjadikan *Debt to Equity Ratio* atau DER untuk menaksir tingkat rasio *leverage*, yakni dengan membandingkan jumlah penggunaan hutang dengan jumlah dana yang bersumber dari ekuitas perusahaan dalam mendanai kegiatan operasional perusahaan (Yanti dan Abundanti, 2019). Penambahan jumlah hutang untuk mendanai kegiatan operasional perusahaan menjadi pandangan yang positif bagi investor, karena penambahan jumlah hutang ini dapat mengindikasikan bahwa adanya prospek yang bagus pada perusahaan di masa mendatang.

Penelitian yang dilaksanakan Kouki dan Said (2011), Gill dan Obradovich (2012), Ramadan (2015), Pratama dan Wiksuana (2016), serta Yanti dan Abundanti (2019) mendapatkan hasil bahwa *leverage* memiliki pengaruh secara signifikan dengan arah positif pada *value of the firm*. Terdapat hasil yang berlawanan, seperti hasil penelitian dari Dj,

Artini dan Suarjaya (2012), Ogolmagai (2013), Kodongo, Mokoaleli-Mokoteli dan Maina (2014), serta Agustami dan Syahida (2019) memperoleh hasil *leverage* dapat mempengaruhi secara signifikan dengan arah negatif pada *value of the firm*. Sari dan Baskara (2019) memperoleh hasil penelitian yaitu variabel *leverage* tidak dapat mempengaruhi variabel *value of the firm*.

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi *value of the firm* adalah likuiditas. Likuiditas yaitu rasio yang menaksir kapabilitas perusahaan dalam melunasi semua hutang-hutangnya yang harus segera dibayar (Putra dan Lestari, 2016). Perusahaan yang likuiditasnya memiliki nilai yang tinggi akan mendapatkan penilaian yang baik dari para investornya dikarenakan perusahaan yang bersangkutan dianggap memiliki kemampuan kerja yang baik, yang mana secara tidak langsung persepsi atau anggapan yang baik ini akan menarik para investor dengan sendirinya untuk berinvestasi kepada perusahaan tersebut. *Current ratio* digunakan dalam penelitian ini untuk menaksir tinggi rendahnya likuiditas pada perusahaan. Adapun pengertian dari *current ratio*, yakni rasio yang mengukur banyaknya aset yang dinilai likuid atau yang tersedia dalam perusahaan untuk melunasi hutang-hutangnya yang harus segera dibayarkan (Kasmir, 2019:129).

Berdasarkan penelitian yang pernah dilaksanakan Putra dan Lestari (2016) dengan mendapatkan hasil yakni likuiditas dapat mempengaruhi *value of the firm* secara signifikan dengan arah positif. Terdapat beberapa penelitian dengan hasil yang berbeda, yakni penelitian yang dilaksanakan dari Dj, Artini dan Suarjaya (2012), Y. Y. D. Putra dan Wiagustini (2013),

serta Lubis *et al.*, (2017) mengungkapkan bahwa variabel likuiditas tidak dapat mempengaruhi variabel *value of the firm* atau dengan kata lain berpengaruh tidak signifikan namun memiliki arah yang positif. Hasil yang berbeda diungkapkan oleh Sudiani dan Darmayanti (2016), Dewi dan Abundanti (2019), Dewi dan Rahyuda (2020) mengungkapkan bahwa variabel likuiditas tidak dapat mempengaruhi variabel *value of the firm* dengan arah yang negatif.

Faktor ketiga yang berpengaruh *value of the firm* adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan rasio yang menaksir tinggi rendahnya kapabilitas suatu perusahaan dalam mendapatkan profit selama periode tertentu (Utama dan Dana, 2019). Perusahaan yang bisa mendapatkan keuntungan yang besar menunjukkan bahwa perusahaan yang bersangkutan mempunyai kemampuan kerja yang semakin baik yang berakibat pada adanya respon yang baik dari para investor sehingga akan berpengaruh kepada semakin mahalnya harga saham perusahaan (P. I. P. Sari dan Abundanti, 2014). Tingkat profitabilitas yang semakin meningkat mengindikasikan bahwa pada setiap periodenya perusahaan mampu menjaga kredibilitasnya dengan baik dalam mengelola sumber daya yang dimilikinya. Menurut Herawati (2013) besar kecilnya profit yang didapat perusahaan dapat berdampak kepada *value of the firm* dari perusahaan yang bersangkutan. Dengan kata lain profitabilitas juga dapat diartikan sebagai final dari serangkaian strategi yang telah dilakukan oleh manajemen perusahaan untuk mendatangkan laba yang besar bagi perusahaan, sehingga diharapkan para manajer perusahaan dapat memperkecil pengeluaran perusahaan agar mendapatkan profit yang

besar. Profitabilitas suatu perusahaan dapat diukur menggunakan tingkat pengembalian ekuitas atau ROE.

Menurut hasil penelitian dari Lestari dan Mursalim (2016), Sudiani dan Darmayanti (2016), Lubis *et al.*, (2017) serta Safitri Dewi dan Abundanti (2019) mendapatkan hasil yakni tingkat profitabilitas secara signifikan dapat mempengaruhi *value of the firm* dengan arah yang positif dan pernyataan ini juga sejalan dengan pemetaan variabel yang dilakukan, yang menyatakan bahwa variabel profitabilitas ini yang memiliki tingkat signifikansi yang lebih tinggi terhadap *value of the firm* dengan arah positif dibandingkan dengan kelima variabel yang lain. Namun, menurut Hestinoviana *et al.*, (2013) dan Minanari (2018) dalam penelitiannya mendapatkan hasil yakni tingkat profitabilitas secara signifikan tidak mempunyai pengaruh pada *value of the firm*. Kemudian, penelitian lain yang mendapatkan hasil yang berlawanan yakni Herawati Herawati (2013) yakni naik turunnya profitabilitas dapat mempengaruhi *value of the firm* namun dengan arah yang negatif.

Faktor keempat yang mempengaruhi *value of the firm* adalah kebijakan dividen. Menurut Herawati (2013) besar kecilnya pembagian laba yang dilakukan perusahaan dapat berpengaruh kepada harga saham perusahaan menjadi naik atau turun dikarenakan berdasarkan *Bird in Hand Theory*, para investor lebih menyukai *return* yang besar atas investasi yang sudah ditanamkan dibandingkan dengan keuntungan dari penjualan saham yang dimilikinya. Harapan untuk memperoleh *return* dengan tingkat yang tinggi menjadi alasan utama investor dalam menginvestasikan dananya, sehingga kebijakan mengenai pembagian

laba yang diambil oleh perusahaan dapat dikatakan sebagai komitmen perusahaan kepada para investornya dalam memberikan hak nya sebagai *shareholder*. Perusahaan dapat memutuskan besarnya jumlah antara pembagian dividen dengan reinvestasi kepada perusahaan. Pertimbangan ini perlu dilakukan oleh perusahaan dikarenakan perusahaan sangat membutuhkan laba yang dijadikan sebagai reinvestasi kepada perusahaan untuk menjalankan kegiatan operasional perusahaan, sedangkan dividen menjadi hak para *shareholder* untuk dibagikan. Kebijakan dividen ini dapat dikonfirmasi melalui *Dividend Payout Ratio* atau DPR, yakni dengan rasio perbandingan antara besarnya dividen yang dibagikan perusahaan kepada *shareholder*-nya dengan laba bersih yang didapatkan oleh perusahaan.

Berdasarkan penelitian yang dilaksanakan Prastuti dan Sudiarta (2016), A. N. D. A. Putra dan Lestari (2016), Kurniawan dan Putra (2019), Susila dan Prena (2019), dan Suliastawan dan Purnawati (2020) mendapatkan hasil penelitian yakni kebijakan dividen secara signifikan mempengaruhi *value of the firm* dengan arah positif. Terdapat hasil penelitian berbeda yang dilaksanakan Herawati (2013) yakni kebijakan dividen mempengaruhi *value of the firm* dengan arah positif namun tidak signifikan. Menurut penelitian yang dilaksanakan Kurnia (2019) mendapatkan hasil bahwa kebijakan dividen tidak mempunyai pengaruh pada *value of the firm*. Dewi dan Rahyuda (2020) juga mendapatkan hasil yang berbeda, yakni variabel kebijakan dividen tidak dapat mempengaruhi *value of the firm* dengan arah yang negatif.

Faktor kelima yang dapat berpengaruh pada *value of the firm* adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan ialah proporsi mengenai besar kecilnya ukuran perusahaan yang dilihat dari kapitalisasi pasar, jumlah aset yang dimiliki perusahaan, dan total penjualan yang dimiliki oleh perusahaan (Rajagukguk, Ariesta dan Pakpahan, 2019). Semakin besarnya ukuran suatu perusahaan memudahkan perusahaan yang bersangkutan dalam memperoleh modal usaha, sehingga ukuran perusahaan dapat mempengaruhi *value of the firm*. Perusahaan yang berukuran besar dengan jumlah saham yang beredar semakin luas mendapatkan penilaian yang bagus dari para investor mengenai kecilnya kemungkinan untuk kehilangan kontrol dari pihak dominan, sehingga dalam memenuhi kebutuhan operasionalnya perusahaan yang besar dinilai lebih berani dalam merilis saham baru dibanding perusahaan yang berukuran kecil. Bagi para investor, perusahaan yang berukuran besar lebih menarik dijadikan sebagai tempat berinvestasi dikarenakan perusahaan dengan ukuran yang besar dianggap mempunyai sumber pendanaan yang stabil, baik pendanaan tersebut didapatkan dari kegiatan operasional perusahaan maupun pendanaan yang berasal dari hutang.

Penelitian ini memilih menggunakan total aset yang dimiliki perusahaan untuk mengukur apakah perusahaan yang bersangkutan masuk sebagai kategori perusahaan besar atau kecil. Perusahaan yang memiliki total aset yang semakin besar dapat menggambarkan bahwa perusahaan yang bersangkutan telah sampai di tahap kedewasaannya dengan mempunyai jumlah arus kas positif serta dapat diprediksikan akan

memiliki aspek yang memberikan keuntungan dalam kurun waktu yang relatif lama.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang dilaksanakan Gill dan Obradovich (2012), Rudangga dan Sudiarta (2016), Pratama dan Wiksuana (2016), Pratiwi dan Wiksuana (2020) mendapatkan hasil bahwa variabel ukuran perusahaan dapat mempengaruhi *value of the firm* dengan arah yang positif. Prastuti dan Sudiartha (2016) dalam penelitiannya mendapatkan hasil yaitu variabel ukuran perusahaan dapat mempengaruhi variabel *value of the firm* namun dengan arah yang negatif. Terdapat hasil yang berbeda mengenai ukuran perusahaan seperti penelitian yang dilaksanakan Haryadi (2016) dan Suwardika dan Mustdana (2017) mendapatkan hasil yaitu variabel ukuran perusahaan tidak dapat mempengaruhi variabel *value of the firm*. Selain itu penggunaan variabel ukuran perusahaan ini sebagai variabel independen dan bukan sebagai variabel kontrol dikarenakan *value of the firm* dalam penelitian ini diukur melalui rasio keuangan dan ukuran perusahaan disini sebagai salah satu komponen rasio keuangan, sehingga jika ukuran perusahaan dijadikan sebagai variabel kontrol pada variabel independen yang berupa rasio keuangan menjadi tidak cocok. Penelitian yang menggunakan ukuran perusahaan biasanya penelitian yang bertujuan untuk mengetahui kinerja suatu perusahaan atau penelitian yang variabel independennya bukan rasio keuangan, seperti: intensitas R&D, CSR, penerapan *corporate governance*, GCG, tingkat kehadiran rapat, ukuran komite audit, reputasi audit, konsentrasi kepemilikan, dan kepemilikan manajerial. Pendapat ini mendapatkan dukungan dari penelitian dari

Kinanti dan Nuzula (2017), Halim dan Christiawan (2017), Setiawan dan Christiawan (2017), Najib dan Khajar (2020), dan Sdany, Mawardi *et al* (2020).

Faktor keenam yang mempunyai pengaruh pada *value of the firm* yakni pertumbuhan perusahaan. Menurut Dhani dan Utama (2017), pertumbuhan perusahaan atau *growth opportunity* merupakan ukuran mengenai naik turunnya jumlah aset yang tersedia dalam perusahaan. Perusahaan yang mampu mengelola sumber dayanya untuk mendapatkan keuntungan dengan menambah total aset yang dimiliki dinilai sebagai perusahaan yang mempunyai kemampuan kerja yang baik, dikarenakan penambahan aset yang dimiliki perusahaan diharapkan mampu menunjang produktivitas perusahaan sehingga hasil produksi perusahaan semakin meningkat dan keuntungan yang diterima oleh perusahaan semakin meningkat pula (Suwardika dan Mustdana, 2017). Menurut Syardiana *et al.*, (2016), adanya pertumbuhan perusahaan atau *growth opportunity* pada suatu perusahaan diharapkan akan mendapat penilaian yang baik dari para investor, karena pertumbuhan perusahaan dapat mengindikasikan kepada para investor mengenai *return* tinggi yang akan diterima. Total aset digunakan dalam penelitian untuk menaksir naik turunnya pertumbuhan perusahaan, yakni dengan membandingkan naik atau turunnya jumlah aset secara keseluruhan yang dimiliki perusahaan pada periode sebelumnya dengan periode sekarang.

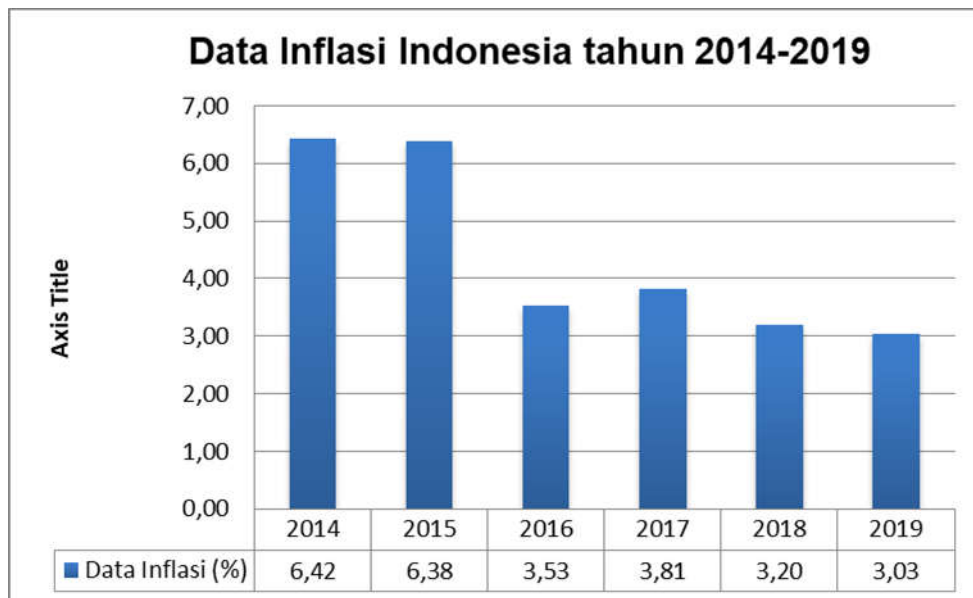
Berdasarkan penelitian yang dilaksanakan Hermuningsih (2013), P. I. P. Sari dan Abundanti (2014), Syardiana *et al.*, (2016) dan Indasari dan Yadnyana (2018) menyatakan bahwa variabel pertumbuhan perusahaan

dapat mempengaruhi variabel *value of the firm* dengan arah yang positif, hal ini dibuktikan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi akan meningkatkan *value of the firm* perusahaan. Namun, terdapat hasil penelitian yang berlawanan seperti penelitian dari Hestinoviana *et al.*, (2013) dan Suwardika dan Mustdana (2017) mendapatkan hasil yaitu variabel pertumbuhan perusahaan dapat mempengaruhi variabel *value of the firm* namun dengan arah yang negatif. Kemudian, terhadap hasil yang berbeda juga didapatkan oleh Bintara (2018) yaitu pertumbuhan perusahaan tidak mampu mempengaruhi *value of the firm*.

Penelitian ini memakai variabel *leverage*, likuiditas, profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan sebagai variabel independennya, serta *value of the firm* sebagai variabel dependennya. Alasan penggunaan keenam variabel independen tersebut karena variabel-variabel tersebut merupakan variabel yang paling banyak digunakan dalam penelitian ketika mengukur *value of the firm* dengan hasil penelitian yang didapatkan tidak konsisten (Bintara, 2018).

Penelitian ini menjadikan sektor *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian dikarenakan sektor ini menjadi derivatif dari kondisi perekonomian suatu negara, sehingga naik turunnya aktivitas penjualan *property* dan *real estate* dapat mencerminkan keadaan perekonomian suatu negara dalam keadaan baik atau buruk. Seperti yang terjadi pada tahun 2015, keadaan perekonomian Indonesia dalam keadaan yang kurang baik yang diakibatkan dari melemahnya pertukaran rupiah dengan dollar AS akibat dari tingginya inflasi yang terjadi di Indonesia pada tahun

2015 yakni berada pada tingkat 6%. Berikut ini tersaji tabel inflasi yang terjadi di Indonesia selama tahun 2014 – 2019.



Gambar 1 1 Data Inflasi Indonesia Sejak Tahun 2014-2019

Sumber: Bank Indonesia (diolah peneliti, 2021)

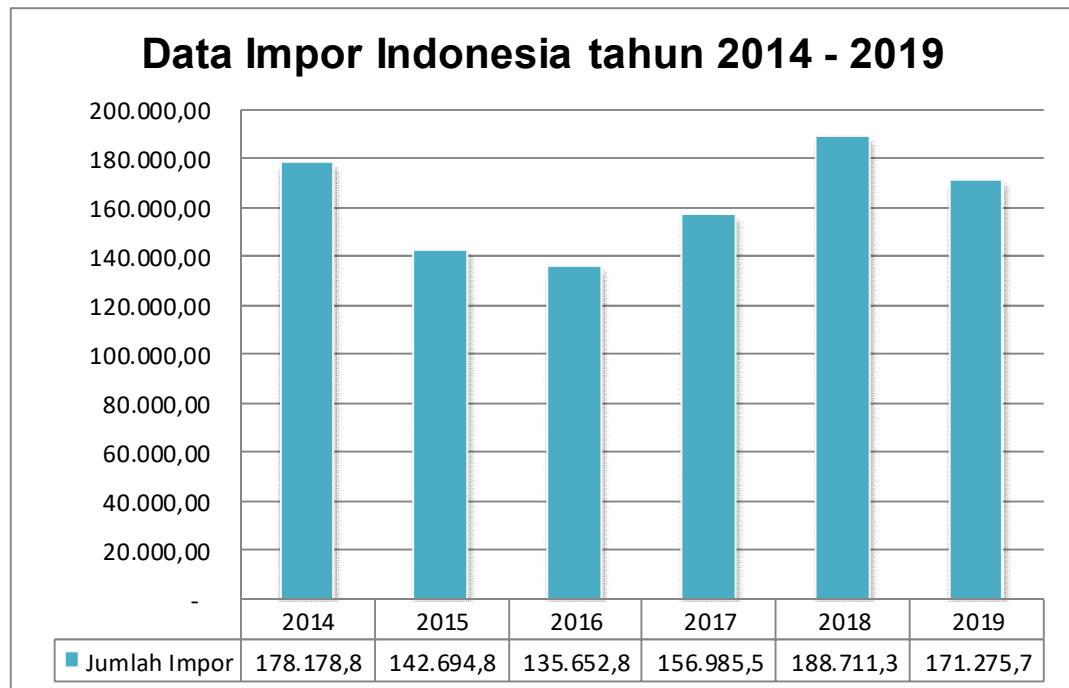
Dari gambar bagan di atas dapat diketahui bahwa selama tahun 2014 – 2019, tingkat inflasi yang paling tinggi terjadi pada tahun 2014, kemudian masih berlanjut kepada tahun 2015, yakni sebesar 6,38%, akibatnya sepanjang tahun 2015 mata uang rupiah mengalami nilai tukar yang melemah berkisar pada Rp 13.100 – Rp 13.400 terhadap dollar AS dan turun sebesar 15,87% dari tahun sebelumnya. Meskipun inflasi pada tahun 2015 bukan merupakan inflasi yang paling tinggi, namun akibat dari inflasi tahun 2015 ini menyebabkan Pendapatan Domestik Bruto (PDB) Indonesia menjadi turun. Berikut tersaji tabel penurunan PDB Indonesia selama tahun 2014 – 2019.

Tabel 1. 1 Penurunan PDB Indonesia Tahun 2014-2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PDB (dalam milyar USD)	890,8	860,9	931,9	1.015	1.042,20	1.119,2
PDB (perubahan % tahunan)	5,01	4,88	5,03	5,07	5,17	5,02

Sumber: Bank Indonesia (diolah peneliti, 2021)

Dilansir dari (*Indonesia Investment*, 2020) terdapat 2 faktor besar yang menyebabkan Penghasilan Domestik Bruto (PDB) Indonesia turun pada tahun 2015 selain dari adanya inflasi, yakni: tingkat suku bunga Bank Indonesia yang tinggi (berada di tingkat 7,75% sampai akhir tahun 2014) dan adanya pemilu legislatif dan presiden pada tahun 2014. Tidak berhenti sampai di situ, ternyata akibat dari tingginya inflasi pada tahun 2015 ini juga menyebabkan penurunan impor yang dilakukan oleh Indonesia. Berikut bagan penurunan impor yang terjadi sepanjang tahun 2014-2019.



Gambar 1 2 Data Impor Indonesia Tahun 2014-2019

Sumber: statistik.kemendagri.go.id

Kejadian dari dampak inflasi di atas mendapat dukungan dari hasil riset yang dilakukan oleh Yudanto dan Santoso (1998) yang menyatakan bahwa terdapat 6 sektor yang akan mendapat imbasnya secara langsung akibat dari pertukaran nilai mata uang Rupiah melemah terhadap mata uang Dollar AS, yakni salah satu sektor tersebut adalah sektor *property* dan *real estate*, yang mana sektor ini merupakan sektor yang lebih banyak menggunakan bahan-bahan bangunan yang harus impor seperti besi. Meskipun riset ini dilakukan pada tahun 1998, namun hasil penelitian ini masih relevan sampai sekarang (Kompas.com, 2018). Penjualan *property* dan *real esatate* mengalami penurunan sampai akhir tahun 2015 yang terjadi di beberapa perusahaan, seperti yang dialami

oleh: PT Alam Sutera Realty Tbk yang mengalami kerugian sebesar (-892.018.241.000), PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk rugi (-172.490.639.325), PT Duta Anggada Realty Tbk rugi (-445.735.148.000), dan PT Lippo Karawaci Tbk rugi (-362.836.782.138) akibat penurunan jumlah penjualan, serta PT Greenwood Sejahtera Tbk yang rugi (-120.973.160.836) akibat tidak ada penjualan sama sekali selama tahun 2015.

Tabel 1. 2 Distribusi Sektor *Property* dan *Real Estate* Terhadap PDB

Periode	Distribusi PDB (%)
2015	2,81
2016	2,74
2017	2,81
2018	2,74
2019	2,75

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Meskipun distribusi sektor *property* dan *real estate* terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia selama tahun 2015-2019 hanya berada di angka 2%, namun bagi pemerintah nilai tersebut cukup signifikan. Terbukti dari adanya kebijakan pemerintah Indonesia yang mengeluarkan kebijakan pada tahun 2015 yang dinilai pro terhadap pasar bisnis *property* yakni hadirnya instrumen Dana Investasi *Real Estate* (DIRE). Menurut (Praditya, 2016), Instrumen DIRE ini dinilai lebih menguntungkan investor dalam berinvestasi, dikarenakan para investor dapat berinvestasi yang aman dengan proses yang mudah serta murah asalkan investasinya di

sektor *property* dan *real estate*. Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang DIRE (2017), DIRE merupakan wadah bagi dana para investor yang nantinya akan diinvestasikan dalam bentuk *real estate* maupun aset yang sejenis. Hadirnya kebijakan instrumen DIRE ini disambut baik oleh perusahaan sektor *property* dan *real estate*, karena meskipun inflasi yang terjadi di tahun 2015 ini tidak separah tahun 1998 namun cukup membuat beberapa perusahaan *property* dan *real estate* merugi triliunan rupiah. Instrumen DIRE ini diharapkan mampu menaikkan aktivitas penjualan *property* dan *real estate* di Indonesia sesuai dengan tujuan pemerintah membuat kebijakan ini.

Adapun alasan lain yang menguatkan pengambilan objek penelitian ini yakni pergerakan harga saham sektor *property* dan *real estate* merupakan yang terendah dibandingkan dengan sektor-sektor lainnya serta cenderung fluktuatif (tidak stabil), sedangkan harga *property* setiap harinya mengalami peningkatan yang cukup cepat. Terlepas dari hal itu investasi di sektor *property* dan *real estate* dinilai sebagai pilihan investasi yang paling aman bagi investor karena harga *property* dan *real estate* yang terus mengalami kenaikan harga setiap tahunnya, meskipun aktivitas penjualan *property* dan *real estate* tergolong rendah.

Berikut ini tersaji tabel perbandingan antara harga saham sektor *property* dan *real estate* dengan sektor-sektor lain yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015 - 2019.

**Tabel 1. 3 Harga Saham pada Berbagai Sektor
yang Tercatat di BEI Periode 2015 - 2019**

Sektor	Harga Saham					
	2015	2016	2017	2018	2019	Rata-Rata
Pertanian	1.719.262	1.864.249	1.616.307	1.564.424	1.524.459	1.657.740
Pertambangan	811.072	1.384.706	1.593.999	1.776.497	1.548.622	1.422.979
Industri Dasar	407.839	538.189	689.219	854.733	978.127	693.621
Aneka Industri	1.057.275	1.370.628	1.381.177	1.394.428	1.223.853	1.285.472
Industri Konsumsi	2.064.910	2.324.281	2.861.391	2.569.287	2.052.654	2.374.505
Properti dan Real Estate	490.933	517.810	495.510	447.752	503.879	491.177
Infrastruktur	981.333	1.055.587	1.183.708	1.064.290	1.137.544	1.084.492
Keuangan	687.039	811.893	1.140.837	1.175.670	1.354.661	1.034.020
Perdagangan	849.527	860.654	921.589	783.883	769.832	837.097

Sumber: www.ojk.go.id (data diolah, 2020).

Dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa di antara sektor-sektor yang lain, hanya sektor *property* dan *real estate* yang mempunyai rerata harga saham yang terendah yakni 491.177. Sedangkan jika dilihat dari segi harga, harga *property* dan *real estate* setiap tahunnya mengalami kenaikan. Berikut ini tersaji tabel harga *property* dan *real estate* setiap tahunnya yang didapat dari situs Rumah.com:

Rumah.Com Indonesia Property Market Index Q2 2020 Chart



Gambar 1 3 Kenaikan Harga *Property* dan *Real Estate*

Sumber: www.Rumah.com

Berdasarkan pemaparan di atas menjadi alasan yang semakin menguatkan penelitian ini untuk dilakukan pada perusahaan yang bergelut pada sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015 - 2019.

Dari penjelasan-penjelasan sebelumnya mengenai perusahaan sektor *property* dan *real estate*, maka penelitian ini dilakukan guna untuk mengetahui **“Pengaruh Leverage, Likuiditas, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan, Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Value of the firm pada Perusahaan Property Dan Real Estate.”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh dari *leverage* pada *value of the firm*?
2. Apakah terdapat pengaruh dari likuiditas pada *value of the firm*?
3. Apakah terdapat pengaruh dari profitabilitas pada *value of the firm*?
4. Apakah terdapat pengaruh dari kebijakan dividen pada *value of the firm*?
5. Apakah terdapat pengaruh dari ukuran perusahaan pada *value of the firm*?
6. Apakah terdapat pengaruh dari pertumbuhan perusahaan pada *value of the firm*?

1.3. Batasan Masalah

Penelitian dilakukan dengan menerapkan beberapa batasan agar masalah yang diteliti lebih fokus, sempurna, dan mendalam, yakni dengan menjadikan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2015 – 2019. Dan variabel penelitian yang digunakan adalah *leverage*, likuiditas, profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan terhadap *value of the firm* di Perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji pengaruh dari *leverage* pada *value of the firm* di perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Untuk menguji pengaruh dari likuiditas pada *value of the firm* di perusahaan *property* dan *real estate*.
3. Untuk menguji pengaruh dari profitabilitas pada *value of the firm* di perusahaan *property* dan *real estate*.
4. Untuk menguji pengaruh dari kebijakan dividen pada *value of the firm* di perusahaan *property* dan *real estate*.
5. Untuk menguji pengaruh dari ukuran perusahaan pada *value of the firm* di perusahaan *property* dan *real estate*.
6. Untuk menguji pengaruh dari pertumbuhan perusahaan pada *value of the firm* di perusahaan *property* dan *real estate*.

1.5. Manfaat Penelitian

Didasarkan pada tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh peneliti, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis.

1.6. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya yang berkaitan dengan faktor-faktor yang dapat meningkatkan *value of the firm* pada perusahaan.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini bisa menjadi bukti empiris dan sebagai bahan referensi perihal variabel - variabel yang dapat mempengaruhi *value of the firm*, salah satunya yang terjadi pada perusahaan yang berkecimpung dalam sektor *property* dan *real estate*.

1.7. Manfaat Praktis

Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Diharapkan adanya penelitian ini mampu melatih kemampuan analisis peneliti yang didapatkan selama mengikuti perkuliahan mengenai pendekatan analisis terhadap suatu permasalahan ada, sehingga mampu memberikan wawasan yang luas serta mendalam terhadap masalah yang diteliti.

- b. Diharapkan adanya hasil penelitian ini dapat menjadi bahan referensi bagi manajemen untuk menarik minat para investor agar mau berinvestasi di perusahaan yang bersangkutan dengan mengaplikasikan variabel independen yang digunakan pada penelitian ini untuk bahan perbaikan, proses evaluasi, dan untuk peningkatan kinerja perusahaan di masa mendatang.