

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor yang cukup berperan krusial demi pelaksanaan pembangunan perekonomian di Indonesia adalah sektor properti serta *real estate*. Properti memiliki dampak signifikan terhadap sektor ekonomi, termasuk pengembangan produk keuangan. Data terbaru Badan Pusat Statistik (BPS) mencatatkan bahwa selama masa pandemi *Covid 19*, sektor properti menjadi salah satu dari tujuh sektor yang masih mampu tumbuh positif selama tiga tahun terakhir terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia atau secara rinci dapat dijelaskan dalam berikut (Badan Pusat Statistik, 2021):

Tabel 1.1 Pertumbuhan Sektor Ekonomi di Indonesia Kurun Waktu 2018 - 2020.

No	Jenis Sektor	Pertumbuhan Sektor Ekonomi Per Tahun (%)		
		2018	2019	2020
1	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	3,91	3,64	1,75
2	Jasa Keuangan dan Asuransi	4,17	6,60	3,25
3	Informasi dan Komunikasi	7,04	9,41	10,58
4	Jasa Pendidikan	5,36	6,29	2,63
5	Properti dan <i>Real Estate</i>	3,58	5,74	2,32
6	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	7,13	8,86	11,60
7	Pengadaan Air	5,46	6,83	4,94

Sumber: Badan Pusat Statistik, diakses 2021.

Tabel 1.1 di atas memperlihatkan bahwa sektor properti dan *real estate* menjadi sektor yang bertumbuh positif dalam kurun waktu 2018 hingga 2020. Tahun 2018 sektor properti dan *real estate* mengalami laju pertumbuhan ekonomi sebesar 3.58%, kemudian meningkat di tahun 2019 dengan laju pertumbuhan ekonomi sebesar 5.74%. Namun sangat disayangkan, akibat adanya pandemi *Covid-19* laju pertumbuhan ekonomi pada sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan di tahun 2020 yaitu menjadi 2.32%. Walaupun demikian, disaat berbagai sektor mengalami pertumbuhan yang negatif, sektor ini tetap memberikan kontribusi dengan pertumbuhan positif meski dilanda pandemi *Covid-19* pada tahun 2020 bersama tujuh sektor lainnya yaitu; sektor pertanian, kehutanan dan perikanan; jasa keuangan dan asuransi; informasi dan komunikasi; jasa pendidikan; jasa kesehatan dan kegiatan sosial; serta sektor pengadaan air. Berdasarkan data tersebut, tidak bisa dipungkiri bahwa sektor properti dapat merupakan salah indikator untuk menilai perkembangan perekonomian di Indonesia dan memiliki dampak berantai kepada sektor ekonomi lainnya termasuk dalam menarik minat investor.

Berbisnis di sektor property, aset bisa dikatakan memiliki risiko yang kecil. Misalnya, harga rumah tidak pernah turun dari tahun ke tahun tetapi terus naik. Dengan risiko kecenderungan penurunan harga yang kecil, tidak sedikit penanam modal menginvestasikan modal melalui penyertaan langsung dalam bentuk properti atau melalui saham perusahaan *real estate* yang tercatat di BEI. Investor menginvestasikan dananya melalui pasar saham biasanya berhati-hati dalam mengambil keputusan investasi. Salah satu acuan dalam menentukan investasi ialah

nilai perusahaan. Setiap perusahaan yang bertumbuh di sektor properti harus mempertahankan nilai perusahaan di pasar harga saham dengan cara pemberian isyarat atau sinyal yang ditujukan untuk para investor dalam laporan kinerja keuangan dan memperlihatkan aktivitas *free cash flow* agar para investor tahu bahwa dalam beberapa tahun terakhir sektor properti menjadi salah satu sektor yang sedang dalam keadaan baik untuk dilakukan investasi, dan perekonomian di Indonesia menjadi semakin berkembang.

Kinerja keuangan merupakan suatu penyelidikan yang bertujuan guna mendapatkan informasi tentang seberapa baik perusahaan menjalankan aturan kinerja keuangannya secara benar juga tepat (Fahmi, 2018). Kinerja keuangan dapat dicapai dengan mengidentifikasi semua ratio keuangan yang bertujuan, berguna, dan berarti khusus yang meliputi ratio profitabilitas, ratio *leverage*, ratio likuiditas dan sebagainya (Kasmir, 2017). Kinerja keuangan pada penelitian ini memanfaatkan pengukuran rasio keuangan dalam pengelolaan dana dari perusahaan dengan melihat 3 ratio keuangan yaitu pengukuran likuiditas memakai *current ratio* (CR), pengukuran profitabilitas memakai *Return on Assets* (ROA), pengukuran *leverage* perusahaan saat melakukan pembayaran kewajiban memakai *Debt to Equity Ratio* (DER). Penelitian ini diharapkan para investor juga para pemegang saham dapat melihat nilai dari suatu perusahaan dan prospek dari suatu perusahaan, dengan pegerakan kinerja keuangan pada perusahaan di sektor properti.

Ratio likuiditas pada kinerja keuangan memakai *Current Ratio* (CR). *Current Ratio* digunakan dalam menakar kemampuannya untuk melunasi utang yang harus segera dilunasi atau hutang jangka pendek (Kasmir, 2017). Alasan pemilihan

variabel ini dalam penelitian ini ialah untuk melihat kemampuan perusahaan pada sektor properti dalam pembayaran obligasi berjangka pendek yang akan segera jatuh tempo. Jika ratio saat ini rendah, itu berarti perusahaan pada sektor properti tersebut mengalami kekurangan modal untuk melunasi hutang jangka pendeknya. Namun jika *current ratio* tinggi, kondisi perusahaan pada sektor properti dalam keadaan baik. Ini bisa terjadi karena uang tunai tidak digunakan dengan cara terbaik. Pengaruh *current ratio* dengan pertumbuhan profit memperlihatkan jika makin tinggi *current ratio* maka makin rendah harga saham perusahaan. Hal tersebut terjadi karena tingginya ratio arus kas dapat menggambarkan kelebihan kas atau aktiva lancar lainnya di sektor properti dari pada yang dibutuhkan sekarang (Munawir, 2016). Hal tersebut sama dengan penelitian Mirza, L (2019) bahwa *current ratio* (CR) berpengaruh negatif tidak signifikan bagi nilai perusahaan, sehingga makin tinggi *current ratio* maka makin rendah harga saham nilai perusahaan.

Ratio profitabilitas dalam kinerja keuangan pada sektor properti diwakilkan oleh ratio *Return on Assets (ROA)* yang memberikan informasi tentang hasil dari total aktiva yang dipergunakan (Kasmir, 2017). Alasan penggunaan ROA menjadi alat ukur karena ROA menunjukkan besaran besar laba bersih sehabis pajak yang dihasilkan sehingga perusahaan bisa menentukan pilihan adanya pembagian dividen atau tidak. Menurut penelitian yang dilakukan Putu, A (2018) nilai perusahaan dipengaruhi secara positif oleh profitabilitas sehingga makin tinggi nilai perusahaan maka makin tinggi profitabilitas.

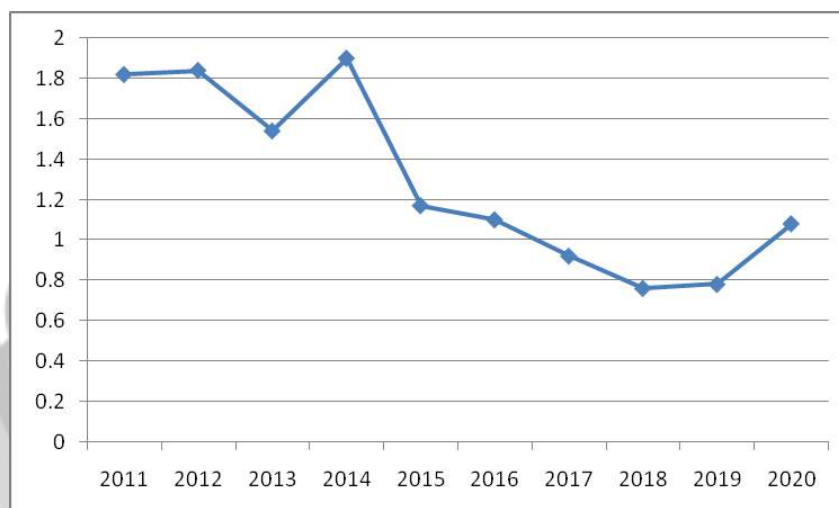
Rasio *leverage* pada kinerja keuangan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). *Leverage* dapat diartikan menjadi keputusan perusahaan atas kebijakan pendanaan untuk membiayai kegiatan operational perusahaan (Pratama dan Wiksuana, 2016: 1346). Alasan penggunaan ratio DER dalam mengukur *leverage*, karena menghitung perbandingan dari hutang suatu perusahaan terhadap modal yang dimiliki suatu perusahaan properti. Makin tinggi nilai dari DER, maka berarti perusahaan tersebut memiliki pendanaan yang besar dari pemberi hutang. Pada penelitian yang dilakukan Sukma Mindra dan Teguh Erawati (2014), *leverage* yang memakai pengukuran *Debt to Equity Ratio* sehingga nilai perusahaan tidak dipengaruhi oleh *leverage*. Tidak berpengaruhnya terhadap nilai perusahaan menunjukkan jika utang perusahaan memiliki pengaruh terhadap perusahaan yang dimana utang yang tinggi memberi risiko bagi perusahaan dan sangat berbahaya bagi investor.

Selain dari kinerja keuangan, *free cash flow* juga memiliki dampak bagi nilai suatu perusahaan. Total arus kas yang diberikan untuk investor atau pemilik sehabis investasi dilakukan oleh perusahaan disebut sebagai aliran kas bebas (Ross et.al., 2000). Singkatnya, arus kas yang melebihi kebutuhan investasi yang menguntungkan disebut dengan arus kas bebas (Sartono, 2017). Makin besar *free cash flow* perusahaan maka memiliki *return* yang besar dan mampu memberikan peningkatan nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian Putu, A (2018) menyimpulkan jika nilai perusahaan dipengaruhi secara signifikan dan positif oleh *free cash flow*. Hal tersebut berbeda dengan penelitian (Putu Ayu Widiastari dan Gerianta Wirawan Yasa, 2018) menyimpulkan jika nilai perusahaan tidak

dipengaruhi secara signifikan oleh *free cash flow*, oleh sebab itu dapat diketahui bahwa walaupun *free cash flow* dalam suatu perusahaan cenderung memiliki *return* yang tinggi namun nilainya tidak terlalu berdampak pada peningkatan nilai perusahaan, selain itu *free cash flow* tidak dapat mewakili ukuran profitabilitas dalam menilai sebuah perusahaan.

Konsep nilai perusahaan dapat dilihat dari berbagai sudut termasuk dari kinerja keuangan maupun *free cash flow*. Bagi penanam modal, konsep tersebut mampu diketahui dari nilai saham perusahaan tersebut. Pemahaman investor atas komponen perusahaan misalnya harga saham merupakan nilai perusahaan. Nilai perusahaan meningkat apabila nilai saham melambung. Nilai saham ialah harga yang muncul ketika harga saham diperjualbelikan di pasar saham yang menggunakan beberapa *ratio approach* seperti *Price to Book Value Ratio* serta *Price Earnings Ratio* (Brigham serta Houston, 2018). Penelitian ini menggunakan *Price to Book Value Ratio* (PBV) sebagai proksi guna menjelaskan keadaan nilai perusahaan dalam populasi sektor properti. Walaupun sektor properti menjadi salah satu dari tujuh sektor masih mampu tumbuh positif di tahun 2020, sangat disayangkan bahwa berdasarkan nilai rata – rata *Price Book Value Ratio* (PBV) di 25 perusahaan aktif di Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut BEI) dalam kurun waktu 2015 - 2019, menunjukkan penurunan rata-rata nilai perusahaan jika ditinjau berdasarkan harga sahamnya atau dapat dijelaskan pada Gambar 1.1:

GAMBAR



Gambar 1.1 Grafik Rata-rata Pertumbuhan Nilai Perusahaan dalam Sektor properti yang teregistrasi di BEI dalam kurun waktu 2011 - 2020.

Sumber: Diolah Berdasarkan Data idx.co.id, 2021

Mengacu pada data yang didapat berdasarkan 19 perusahaan properti mencatatkan kinerja keuangannya dalam BEI pada Gambar 1.1 memperlihatkan bahwa sektor properti memiliki kecenderungan penurunan pada grafik rata-rata pertumbuhan *Price to Book Value* (PBV) yang menjadi parameter nilai perusahaan selama 10 tahun terakhir jika ditinjau dari tahun 2011 hingga tahun 2018, walaupun kondisi mulai meningkat pada tahun 2019 dan 2020, tidak menutup kemungkinan bahwa fenomena menurunnya nilai pada perusahaan yang terjadi pada 2018 akan kembali terjadi di tahun-tahun selanjutnya yang dimana hal tersebut dapat menimbulkan terjadinya *panic selling* atau kondisi para penanam modal akan menjual saham yang dimiliki tanpa mempertimbangkan harga yang ada di pasar untuk menghindari kerugian karena harga saham yang makin merosot seperti yang terjadi pada tahun 2018. Kondisi tersebut tentu saja sangat berdampak pada pertumbuhan sektor properti dikemudian hari, sehingga kegunaan penelitian ini

ialah untuk menggambarkan secara fundamental apakah saham pada sektor properti dapat diinvestasikan atau tidak oleh para calon investor melalui kinerja keuangan dan *free cash flow* saat memengaruhi nilai perusahaan sektor properti.

Rata-rata pertumbuhan nilai perusahaan sektor properti dalam 10 tahun terakhir memang terus menurun, walaupun demikian tidak bisa kita pungkiri bahwa tidak sedikit para investor yang memiliki ketertarikan dalam berinvestasi pada sektor properti karena pada kenyataannya harga tanah dan bangunan cenderung naik ketika permintaan terus meningkat, sementara ketersediaan tanah bersifat tetap. *Demand* yang mengalami peningkatan seiring munculnya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan pekerjaan. Hal ini juga terlihat Tabel 1.1 sebelumnya, dalam tabel tersebut memperlihatkan bahwa sektor properti mampu bertahan dalam pertumbuhan ekonomi ditahun 2020 meski terdampak *Covid 19*. Tingginya permintaan akan properti tidak seimbang dengan pertumbuhan jumlah penduduk sehingga sektor properti masih bisa dijadikan investasi jangka menengah maupun jangka panjang, hanya bagaimana cara para pelaku usaha properti pemberian isyarat atau sinyal yang ditujukan yang ditujukan untuk para penanam modal dalam laporan kinerja keuangan dan memperlihatkan aktivitas *free cash flow* agar para investor tahu bahwa dalam beberapa tahun terakhir sektor properti menjadi salah satu sektor yang sedang dalam keadaan baik untuk dilakukan investasi.

Melihat adanya hubungan antara kinerja keuangan dengan *free cash flow* terhadap nilai perusahaan sebagaimana yang telah dijabarkan membuat penulis tertarik untuk menulis karya ilmiah berjudul: “Pengaruh Kinerja Keuangan dan

Free Cash Flow terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2011 – 2020”

1.2 Rumusan Masalah

Mengacu pada penjelasan sebagaimana yang terdapat diatas maka rumusan masalah yang hendak dipecahkan meliputi:

- 1) Apakah kinerja keuangan likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
- 2) Apakah kinerja keuangan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
- 3) Apakah kinerja keuangan *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
- 4) Apakah *free cash flow* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Disesuaikan berdasarkan rumusan masalah yang disebutkan menghasilkan tujuan dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Untuk memberikan pengetahuan tentang pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.
- 2) Untuk memberikan pengetahuan tentang pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
- 3) Untuk memberikan pengetahuan tentang pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
- 4) Untuk memberikan pengetahuan tentang pengaruh *free cash flow* terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Terdapat kegunaan atau manfaat, manfaat tersebut yaitu antara lain:

- 1) Bagi peneliti, karya tulis ini diharapkan mampu memberikan wawasan dan pemahaman tentang kinerja keuangan serta *free cash flow* yang dapat berpengaruh pada nilai perusahaan.
- 2) Bagi perusahaan, karya tulis ini diharapkan mampu memberikan manfaat dan wawasan tentang pengaruh kinerja keuangan serta *free cash flow* atas nilai suatu perusahaan yang dapat memberikan informasi untuk pengambilan keputusan dalam suatu perusahaan di sektor properti.
- 3) Bagi investor, karya tulis ini diharapkan mampu memberikan informasi tentang nilai suatu perusahaan di sektor properti setelah mempertimbangkan beberapa hal seperti kinerja keuangan yang meliputi *current ratio*, *return on asset*, dan *debt to equity ratio* serta *free cash flow* saat proses pengambilan keputusan.
- 4) Bagi pembaca, karya tulis ini diharapkan mampu memberi gambaran tentang nilai perusahaan serta mempelajari faktor lain yang berpengaruh terhadap nilai suatu perusahaan.

1.5 Batasan Masalah

Selama proses penelitian ada batasan cakupan variabel yang dipakai agar dapat mengatasi pembahasan yang terlalu luas. Batasan masalah yang digunakan oleh peneliti yaitu:

- 1) Objek yang digunakan ialah perusahaan di *properti* dan *real estate* teregistrasi dalam BEI selama kurun waktu 2011 – 2020.

- 2) Variabel dependen yaitu nilai perusahaan dengan menggunakan pengukuran *Price Book Value Ratio* (PBV) yang hanya ditujukan bagi investor untuk melihat harga saham yang cocok dalam menanamkan modal di sektor properti dan *real estate* teregistrasi dalam BEI pada kurun waktu 2011 – 2020.
- 3) Variabel independen yaitu kinerja keuangan serta *free cash flow*. Kinerja keuangan yang terbatas pada profitabilitas, likuiditas, dan *leverage*.
- 4) Kinerja keuangan terbatas pada likuiditas pengukurannya memakai *Current Ratio* (CR), profitabilitas pengukurannya memakai *Return on Asset* (ROA), serta *Leverage* pengukurannya memakai *Debt to Equity Ratio* (DER).

1.6 Sistematika Penelitian

Pada penelitian ini memiliki 3 bagian utama yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Poin penting dalam bagian ini ialah tentang kebiasaan yang dijumpai atau ditemukan dalam bidang akuntansi yang menjadi landasan dalam penelitiannya, juga menjelaskan secara rinci keseluruhan rumusan, manfaat, tujuan, serta batasan masalah dari penelitian ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Bagian ini memberikan uraian mengenai penggunaan teori yang mana turut dirumuskan mengenai definisi dan penjelasan komprehensif yang mengutip dari buku, jurnal, dan literatur *review* yang relevan dengan topik yang diangkat yang meliputi dasar teori definisi konseptual variabel, kerangka literatur, hipotesis, dan kerangka pemikiran.

BAB III - METODE PENELITIAN

Bagian ini memberikan uraian rinci mengenai panduan langkah-langkah sistematis guna mendapatkan hasil sebagaimana yang terdapat di tujuan penelitian yaitu terdiri dari model penelitian, pengukuran variabel, populasi, sampel, teknik pengumpulan data, sumber data, dan metode analisis data.

BAB IV – HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini memberikan uraian berkaitan temuan metode analisis data yang diajukan pada bagian sebelumnya yang meliputi, analisis deskriptif, uji asumsi klasik seperti uji normalitas, multikolinearitas, uji autokorelasi dan uji autokorelasi. Sehingga menghasilkan pembahasan uji hipotesis berupa uji signifikansi berparameter analisis koefisien determinasi (R^2), individual (uji statistik t), analisis regresi linear berganda, dan uji signifikansi simultan (uji statistik f).

BAB V – SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan konklusi penelitian yang dijelaskan pada bagian sebelumnya atas jawaban masalah-masalah yang telah dirumuskan, dan juga menjelaskan keterbatasan penelitian serta saran atas hasil penelitian yang diperoleh dan ditujukan kepada para peneliti selanjutnya yang memiliki variabel yang sama dalam penelitiannya.