

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan pertumbuhan penduduk menyebabkan kebutuhan tempat tinggal, kantor, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan Kebutuhan akan sektor properti dan real estate juga meningkat membuat *property* dan *real estate* berkembang pesat. Bangkitnya Perkembangan ini menunjukkan bahwa terdapat pasar yang cukup besar untuk sektor tersebut properti dan real estate di Indonesia. Selain itu, pembangunan sektor Properti juga bisa dilihat dari menjamurnya real estate di kota-kota besar. Benda Ini merupakan informasi positif bagi investor yang kemudian menanggapinya dengan membeli saham perusahaan properti dan real estate di pasar modal.

Pasar properti Indonesia menjadi primadona untuk dibidik sebagai aset properti. Mulai dari investasi yang solid, investasi jangka panjang yang menjanjikan, harga yang terus menanjak, sampai dengan pemasukan pasif yang bisa didapat dari hasil sewa. Di Negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti tumbuh dengan pesat. Sementara negara-negara berkembang seperti Indonesia, pembangunan properti yang naik cukup pesat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Pemerintah juga mendukung program perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah yang dikenal dengan program Sejuta Rumah untuk Rakyat.

Harga saham merupakan faktor atau alasan yang membuat para investor bersedia atau tidak untuk menginvestasikan dananya di pasar modal. Harga saham

perusahaan dapat menggambarkan kondisi perusahaan serta mencerminkan tingkat kondisi perusahaan serta mencerminkan tingkat pengembalian yang akan diperoleh oleh investor.

Berdasarkan uraian dan fenomena yang telah dikemukakan di atas serta inkonsistensi hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “Pengaruh *Current Ratio, Debt to Equity Ratio* dan Ukuran Perusahaan, terhadap Nilai Perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel moderating pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis membuat identifikasi masalah dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Nilai perusahaan dalam perusahaan property dan *real estate* cenderung mengalami Fluktuasi
- b. Adanya ketidak konsistenan hasil dari beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu mengenai nilai perusahaan.

1.3 Pembatasan Masalah

Untuk menghindari pembahasan yang tidak terarah, maka penulis membatasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Nilai perusahaan di proksikan dengan melihat Perbandingan antara harga pasar per lembar saham terhadap nilai buku ekuitas per lembar saham.
2. Periode penelitian yang diamati terbatas selama 4 tahun yaitu 2017-2020.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang peneltian maka masalah yang hendak diteliti dalam penelitianini adalah:

1. Apakah *Current Ratio* berpengaruh positif secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh positif secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan Ukuran Perusahaan, berpengaruh positif secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
5. Apakah Kebijakan deviden mampu memoderasi hubungan antara *Current Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
6. Apakah Kebijakan deviden mampu memoderasi hubungan antara *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
7. Apakah Kebijakan deviden mampu memoderasi hubungan antara Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.5 Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui dan menganalisis *Current Ratio* berpengaruh positif secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Ukuran Perusahaan berpengaruh positif secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan Ukuran Perusahaan, berpengaruh positif secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis Kebijakan deviden mampu memoderasi hubungan antara *Current Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis Kebijakan deviden mampu memoderasi hubungan antara *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Untuk mengetahui dan menganalisis Kebijakan deviden mampu memoderasi hubungan antara Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan peneliti dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Bagi Peneliti,

Penelitian ini menjadi kesempatan peneliti untuk menerapkan teori-teori yang telah diperoleh peneliti dari bangku perkuliahan, dan mencoba membandingkan dengan praktek yang ada di lapangan.

- b. Bagi pihak perusahaan,

hasil penelitian ini sebagai bahan acuan untuk memberikan informasi kepada para investor maupun calon investor untuk melakukan analisis dan pengambilan keputusan berdasarkan informasi mengenai nilai perusahaan dan memberikan masukan kepada perusahaan yang menyusun laporan keuangan agar dapat memberikan informasi yang lebih baik kepada pemakai laporan keuangan.

- c. Bagi peneliti selanjutnya,

Sebagai bahan referensi atau perbandingan bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian di masa yang akan datang, baik dengan menambah variabel atau mengubah variabel penelitian

- d. Bagi Universitas Prima Indonesia

Sebagai tambahan referensi penelitian bagi Sekolah Pascasarjana Universitas Prima Indonesia.