

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan bisnis yang semakin ketat diakibatkan karena peningkatan pertumbuhan perekonomian dan perkembangan ilmu pengetahuan yang saat ini semakin pesat. Adanya persaingan ini perusahaan-perusahaan berusaha agar tetap berada pada posisi yang stabil dan mampu bersaing dengan perusahaan lain agar mampu meningkatkan nilainya melalui segala aktifitas yang dilakukan. Untuk meningkatkan nilai perusahaan ini, maka seorang manajer keuangan harus mampu menerapkan strategi bisnis yang tepat dan menerapkan keuangannya dengan baik agar mendapatkan hasil yang efektif dan efisien.

Nilai perusahaan mempunyai faktor yang sangat penting bagi perusahaan. Perusahaan yang mempunyai nilai perusahaan yang baik dan kinerja keuangannya baik, maka para investor tidak ragu lagi untuk membeli saham di perusahaan tersebut. Semakin tinggi nilai perusahaan, kemakmuran pemegang saham akan lebih terjamin, karena nilai perusahaan yang tinggi akan memberikan *return yang* lebih besar pada pemegang saham. Untuk mengurangi resiko yang akan terjadi, investor memerlukan informasi yang relevan seperti kondisi ekonomi dan politik dalam suatu Negara. Informasi yang diperoleh perusahaan didasarkan pada kinerja keuangan yang tercatat di laporan keuangannya, investor dapat mengetahui kinerja perusahaan dalam kemampuannya untuk menghasilkan *profitabilitas*. Nilai perusahaan dipengaruhi oleh besar kecilnya *profitabilitas* yang dihasilkan oleh perusahaan. Semakin tinggi tingkat yang diperoleh perusahaan maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan untuk membayar dividen. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas menggunakan indikator perhitungan *Return On Equity* (ROE) sebagai alat ukur untuk mengetahui perusahaan mendapatkan sebuah keuntungan. *Return On Equity* (ROE) adalah *rasio profitabilitas* yang menunjukkan kemampuan perusahaan

untuk menghasilkan keuntungan dari setiap satu rupiah aset yang digunakan. Menurut Wardhany (2019) mengungkapkan bahwa *Profitabilitas* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, jadi apabila ROE meningkat maka nilai perusahaan juga meningkat. Hal ini mengidentifikasi bahwa perusahaan yang mempunyai tingkat profitabilitas yang baik, maka memiliki dampak positif bagi nilai perusahaan. Selain bermanfaat bagi perusahaan sendiri nilai dari *profitabilitas* juga bermanfaat bagi para Investor. Menurut Saidi (2014) menyatakan tujuan Investor menanamkan modalnya melalui saham pada suatu perusahaan untuk memperoleh *Return* atau pengembalian atas apa yang telah diinvestasikan.

Nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh *likuiditas*. Rasio *likuiditas* juga sama pentingnya dengan *profitabilitas* yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya serta mendanai kegiatan operasional perusahaan. *Current Ratio* termasuk salah satu ukuran *likuiditas* yang merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, jika perusahaan mampu mengendalikan hal tersebut maka perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan. Dalam hal ini likuiditas dihitung menggunakan *Current Ratio* (CR). Pemilihan perhitungan *Current Ratio* (CR) pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancar. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan hutang lancar maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam menutupi kewajiban utang lancarnya, sehingga akan memberi persepsi positif terhadap kondisi perusahaan serta akan meningkatkan nilai perusahaan di mata investor.

Total Assets Turnover (TATO) adalah rasio yang akan digunakan untuk mengukur tingkat efektifitas penggunaan seluruh aktiva dalam menghasilkan penjualan pada perusahaan. Khairunnisa (2019) menyatakan bahwa TATO berpengaruh pada nilai perusahaan. Semakin tinggi TATO maka pengelolaan seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan semakin efektif dalam

mendapatkan hasil penjualan. *Total Assets Turnover* mengukur kemampuan perputaran seluruh aset yang dimiliki perusahaan. Menurut Hanafi (2016:159) menyatakan bahwa perputaran total aset mencerminkan kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan dari investasi tertentu. Berdasarkan teori Du Pont semakin tinggi perputaran total aset maka hasilnya semakin tinggi juga kemampuan perusahaan menghasilkan laba.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Debt To Equity Ratio (DER)*. *Debt To Equity Ratio* adalah rasio yang digunakan perbandingan antara jumlah hutang dan ekuitas yang digunakan perusahaan. Jumlah hutang yang terlalu tinggi untuk dijadikan modal perusahaan akan menjadi nilai negatif bagi investor terhadap perusahaan, karena dalam setiap nilai hutang terdapat resiko dan tanggung jawab bagi perusahaan. Meskipun demikian tidak semua perusahaan dengan tingkat hutang yang tinggi dianggap tidak kompeten. Dengan pengelolaan keuangan dan manajemen keuangan yang baik justru hal tersebut dapat keuntungan yang banyak bagi perusahaan. Menurut Wardhany (2019) dan Khairunnisa (2019) dalam penelitiannya menyatakan bahwa DER berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Putri (2014) menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut Gitman dan Zutter (2015) menyatakan bahwa semakin besar hutang yang digunakan perusahaan maka akan semakin besar pula biaya tetap atau bunga yang dikeluarkan, sehingga mengakibatkan semakin banyak resiko pada pengembalian yang diharapkan. Resiko hutang tersebut akan memberikan dampak terhadap nilai perusahaan.

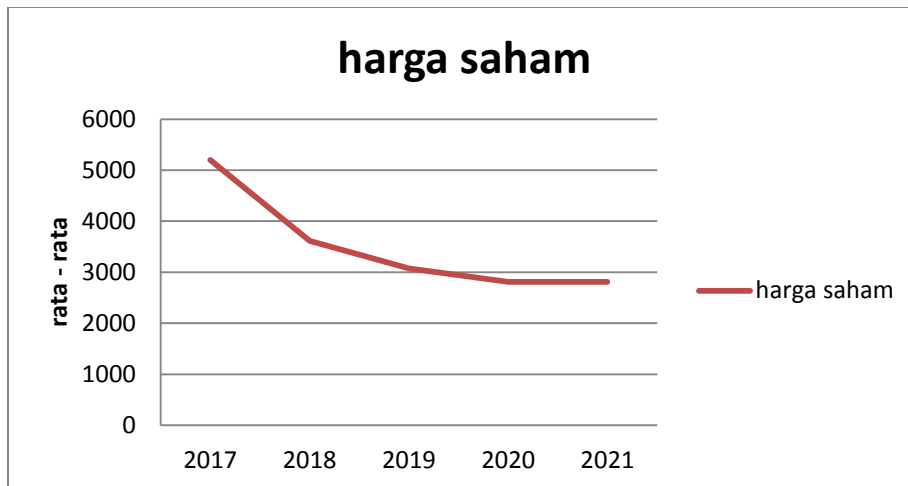
Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang nilai perusahaan karena dalam hasil penelitian sebelumnya masih tidak menemukan hasil yang konsisten antara *variabel independen (X)* terhadap *variabel dependen (Y)*. maka peneliti tertarik meneliti lebih lanjut untuk mengetahui hasil yang relevan dengan menggunakan variabel *independen Return On Equity, Current Ratio, Total Assets Turnover*, dan *Debt To Equity Ratio* terhadap *variable dependent Price Book Value*.

Dalam melaksanakan penelitian tentang analisis laporan keuangan, peneliti menggunakan perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021. Alasan peneliti menggunakan perusahaan Property dan Real Estate yaitu karena perusahaan Properti dan Real Estate adalah sektor yang bergerak dibidang jasa dimana perusahaan yang bergerak dibidang ini biasa dibilang tidak pernah mati karena saat sector lain terpuruk , bisnis properti semakin memperlihatkan keberhasilan. Kondisi perekonomian yang baik akan meningkatkan perekonomian masyarakat sehingga permintaan properti akan meningkat. Diberbagai tempat tampak pembangunan rumah, tool, gedung, dan lain sebagainya, hal ini juga mendasari penelitian yang dilakukan oleh Achmad Kautsar (2012). Sektor ini banyak diminati oleh para investor karena hasil yang menjanjikan dan mendapatkan keuntungan yang sangat besar. Berikut adalah harga saham pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021, yang telah disajikan pada tabel 1.1 sebagai berikut :

Tabel 1.1**Pergerakan Harga Saham Sub Sektor Property dan Real Estate Pada Tahun 2017-2021**

NO	NAMA PERUSAHAAN	2017	2018	2019	2020	2021
1	PT Summarecon Agung Tbk.	945	805	1.005	805	835
2	PT Ciputra Development Tbk.	1.185	1.010	1.040	985	970
3	PT Duta Pertiwi Tbk.	5.400	4.390	5.000	3.800	3.300
4	PT Metropolitan Land Tbk.	398	448	580	430	416
5	PT Pudjiadi Prestige Tbk.	450	480	300	300	322
6	PT Bkasi Fajar Indutrial Estate Tbk.	250	208	216	200	123
7	PT Puradelta Lestari Tbk.	171	159	296	246	220
8	PT Metropolitan Kentjana Tbk.	36.500	22.500	16.200	28.000	24.925
9	PT Pakuwon Jati Tbk.	685	620	570	510	480
10	PT Roda Vivatex Tbk.	6.000	5.500	5.550	5.250	7.375
RATA-RATA		5.198	3.612	3.076	2.810	2.810

Sumber : Bursa Efek Indonesia (data diolah)



Gambar 1.1 Pergerakan Harga saham

Berdasarkan gambar 1.1 menunjukkan bahwa pergerakan indeks harga saham sub sektor Property dan Real Estate yang harga cukup tinggi yang berkisar 2.810 – 5.198. namun pergerakan indeks harga saham periode 2017 – 2021 mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan perusahaan property dan Real Estate selama 5 tahun mengalami penurunan, indeks harga saham pada tahun 2017 yaitu 5.198, pada tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 3.612, hingga pada akhir tahun 2019 dan 2021 indeks harga saham mengalami penurunan akibat wabah Covid-19.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian tentang “Pengaruh *Profitabilitas, Current Ratio, Total Assets Turnover, dan Debt To Equity Ratio* Terhadap *Price Book Value* Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021”.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Equity* berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

2. Apakah *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
3. Apakah *Total Assets Turnover* berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
4. Apakah *Debt To Equity Ratio* berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
5. Apakah *Return On Equity, Current Ratio, Total Assets Turnover, Debt TO Equity Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah diatas, terdapat tujuan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui:

1. Pengaruh *Return On Equity* terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Pengaruh *Current ratio* terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Pengaruh *Total Assets Turnover* terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Pengaruh *Return On Equity, Current Ratio, Total Assets Turnover, Debt To Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Adapun hasil penelitian dan penulisan skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, yakni:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dan sumbangsih pemikiran tambahan untuk penelitian selanjutnya yang nantinya dapat bermanfaat sebagai perbandingan untuk melaksanakan penelitian yang lain.

2. Bagi Perusahaan

Mampu memberikan informasi kepada perusahaan-perusahaan Property dan Real Estate sebagai masukan yang dapat dijadikan tolak ukur untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan untuk mengevaluasi, memperbaiki serta meningkatkan kinerja manajemen dimasa yang akan datang.

3. Bagi Investor

Dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebuah bahan pertimbangan dalam melaksanakan investasi agar tidak mengalami kegagalan pada saat membeli saham.

4. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi mahasiswa manajemen yang akan melaksanakan penelitian mengenai pengaruh *Profitabilitas*, *Current Ratio*, *Total Assets Turnover*, *Debt To Equity Rasio*. Terhadap nilai perusahaan.