

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perusahaan *Property and Real Estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan *go public* di Bursa Efek Indonesia. Sektor *property and real estate* masih menjadi pilihan utama para investor dalam investasi dana, karena saham yang ditawarkan memberi potensi kenaikan. Terlihat dari beberapa perusahaan dalam sektor *property and real estate* yang sudah menunjukkan prospek perusahaannya secara maksimal. Investasi dibidang *property and real estate* diyakini sebagai investasi yang menjanjikan, karena memiliki sifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Persaingan perusahaan *property and real estate* memiliki tujuan meningkatkan pertumbuhan dan mempercepat tercapainya tujuan tersebut. Perusahaan *property and real estate* terdapat beragam jenis sehingga mereka saling berlomba dalam meningkatkan kemajuan perusahaan melalui penjualan saham yang tinggi (Salainti & Sugiono, 2019).

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor internal perusahaan dimana faktor-faktor tersebut digunakan para investor untuk menilai kemampuan perusahaan dalam usahanya untuk meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang optimal menggambarkan bahwa keselamatan pemilik perusahaan juga akan tercermin dari harga saham dan mempunyai tujuan yaitu meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan yang mempunyai nilai tinggi akan

membuat pasar percaya bukan hanya pada kinerja perusahaan saat ini, melainkan juga pada prospek perusahaan dimasa mendatang. Tujuan utama investor secara umum berfokus pada dana yang telah ditanamkan untuk mencari pendapatan deviden. Melihat kondisi tersebut, setiap perusahaan dituntut untuk dapat beroperasi yang cukup tinggi supaya dapat mempertahankan keunggulan dan daya saing dalam upaya menghasilkan laba bersih yang lebih optimal (Salempang et al., 2016).

Saham sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia menjadi salah satu pilihan investor dalam menginvestasikan dananya di pasar modal karena dinilai memiliki prospek besar untuk bertumbuh di tengah tingkat kekurangan perumahan di Indonesia. Melansir CNBC Indonesia, sekian banyak data yang tercatat pada emiten *property* (sekitar 60-an emiten di subsector *property and real estate*) terdapat delapan saham emiten *property and real estate* yang mencatatkan kinerja menurun selama 6 tahun terakhir, sementara saham yang kejadian penurunan terendah yakni saham Surya Semesta Internusa Tbk. (SSIA) dan Ciputra *development* Tbk. (CTRA). Harga saham yang digunakan pada informasi ini adalah harga saham penutupan atau *closing price* (Fernando, 2021).

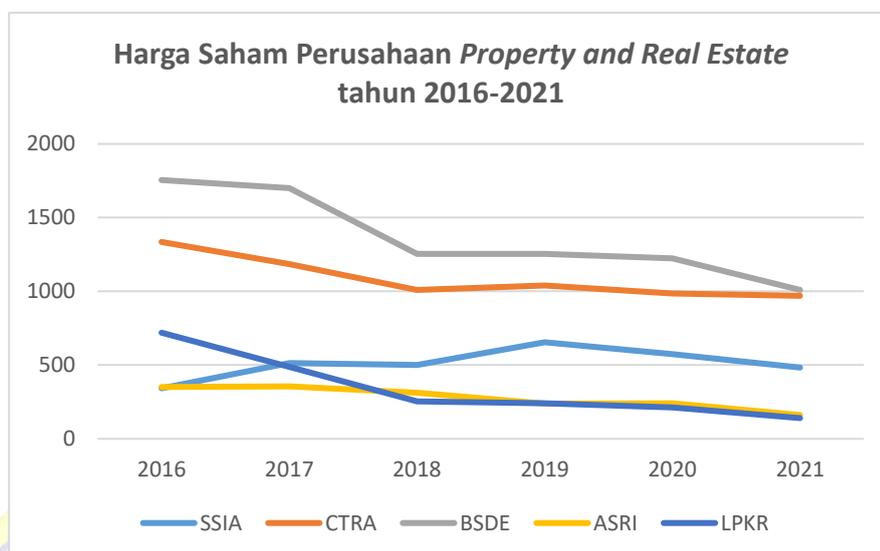
Perusahaan Surya Semesta Internusa Tbk. (SSIA) tercatat rasio nilai perusahaan mengalami penurunan satu kali sebesar 0,63. Nilai tersebut tergolong dibawah rerata PBV sektor yaitu 1,99 dan rerata nilai perusahaan SSIA dalam 6 tahun yang sebesar 0,77. Laporan kinerja SSIA mengalami tertekan pada triwulan III tahun yang lalu. Pembukuan perusahaan menunjukkan kerugian

bersih sebanyak Rp 197,88 miliar, di bandingkan dengan tahun sebelumnya jauh lebih anjlok mengalami rugi bersih sebesar Rp 8,11 miliar. Perusahaan ini juga terdampak dengan adanya pandemik Covid-19, yang dimana tercatat pada tahun 2020 selama sembilan bulan pendapatan segmen perhotelan menurun drastis sebesar 70,6%. Pendapatan usaha menurun mulai dari kuartal III tahun 2019 sebesar Rp 603 miliar, menjadi Rp 178 miliar/ bulan September 2020.

Perusahaan lain yang menunjukkan penurunan kinerja selama 5 tahun ini yaitu perusahaan Ciputra *development* Tbk. (CTRA) perusahaan ini mengalami penurunan sebesar 15,71% dengan nilai Rp 412/saham. Berdasarkan nilai perusahaan ini CTRA termasuk dalam kategori wajar karna memiliki nilai 1,40 miliar, namun nilai tersebut tergolong berada dibawah nilai perusahaan sektor yaitu sebesar 1,99 dan dibawah rerata 6 tahun sebesar 1,70. Laporan kinerja keuangan CTRA mengalami penurunan pada kuartal III tahun 2020. Perusahaan ini juga mengalami penurunan laba bersih sebesar 44% dari nilai Rp 417 miliar/ september 2019, penurunannya menjadi Rp 232 miliar.

Harga saham perusahaan *property and real estate* dapat memprediksi nilai saham periode selanjutnya dengan menggunakan harga penutupan. Informasi dibawah ini harga saham yang digunakan yaitu harga saham penutupan (*closing price*). Saham penutupan atau *closing price* adalah harga yang muncul saat bursa efek tutup. Harga penutupan saham merupakan bagian terpenting karena sebagai acuan untuk harga pembukaan dihari berikutnya. Berikut informasi harga saham perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021.

Tabel 1. 1
Data Harga Saham Perusahaan Property and Real Estate



Sumber: www.idx.co.id, 2022

Berdasarkan data tabel 1.1 di atas, menunjukkan bahwa harga saham pada beberapa perusahaan *property and real estate* mengalami fluktuatif di tahun 2016- 2021. Beberapa periode perusahaan mengalami penurunan pada harga saham, penurunan yang terjadi pada harga saham di perusahaan Surya Semesta Internusa (SSIA) pada periode tahun 2016 hingga 2017 harga saham tercatat mengalami peningkatan sebesar 515. Pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 500 dan naik sebesar 655 di tahun 2019, namun pada tahun- tahun selanjutnya mengalami penurunan pada tahun 2020 sampai tahun 2021 sebesar 484. Perusahaan Ciputra Development (CTRA) mengalami penurunan mulai tahun 2016 sampai tahun 2018 sebesar 1010 lalu mengalami peningkatan sebesar 1040 pada tahun 2019 dan mengalami penurunan di tahun 2020 sampai tahun

2021 sebesar 970. Perusahaan Bumi Serpong Damai (BSDE) mengalami penurunan terus menerus pada tahun 2016 sampai pada tahun 2021 sebesar 1010. Perusahaan Alam Sutera Realty (ASRI) pada tahun 2016 sampai tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 356 lalu mengalami penurunan pada tahun 2018 sampai tahun 2019 sebesar 238, mengalami kenaikan pada tahun 2020 sebesar 242 dan turun pada tahun 2021 sebesar 162. Berbeda dengan perusahaan Lippo Karawaci (LPKR) yang mengalami penurunan terus menerus pada tahun 2016 sampai pada tahun 2021 sebesar 141 selama 6 tahun.

Data tersebut menunjukkan tingkat tinggi maupun rendahnya nilai perusahaan yang terjadi dari beberapa dampak harga saham dipengaruhi oleh banyak faktor, diantaranya faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi pembiayaan, investasi, rekening perusahaan dan lain-lain. Sedangkan faktor eksternal seperti perubahan suku bunga, inflasi, nilai tukar dan peraturan pemerintah (Firdaus & Tri Yuniati, 2016)

Penelitian ini mengukur nilai perusahaan dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV). Definisi *Price to Book Value* (PBV) yaitu salah satu variabel yang menjadi bahan pertimbangan seorang investor untuk memilih saham yang akan dibeli. *Price to book value* (PBV) ini menjadi gambaran besar pasar dalam menghargai nilai buku saham suatu perusahaan, selain itu juga dapat digunakan mengukur nilai yang telah diberikan pasar keuangan kepada manajemen dan organisasi untuk pertumbuhan perusahaan. Rasio nilai perusahaan merupakan salah satu rasio pasar yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya. Tingkat rasio menunjukkan bahwa semakin tinggi rasio

pasar, maka semakin tinggi pula tingkat kepercayaan terhadap prospek suatu perusahaan. *Price to book value* (PBV) menunjukkan apa yang telah atau sedang ditanam pemilik perusahaan dapat menjadi tolak ukur besar nilai perusahaan (Salainti & Sugiono, 2019).

Nilai perusahaan ini diprosikan oleh *Price to Book Value* (PBV). Para investor harus mengetahui nilai perusahaan, dikarenakan nilai perusahaan sangat penting untuk memperhatikan dan menganalisis kondisi perusahaan, serta menggambarkan seberapa besar menghargai nilai saham suatu perusahaan. *Price to book value* (PBV) ini dapat memberikan sinyal kepada investor untuk mengetahui uang yang ditanamkan atau dibayarkan terlalu tinggi atau tidak, sehingga investor dapat mengukur tingkat resiko apabila perusahaan yang berkaitan tutup. Nilai perusahaan ini menjadi cerminan kinerja perusahaan, sehingga dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Keberadaan *Price to book value* (PBV) dapat membantu para investor untuk mempertimbangkan strategi dalam investasi (Purba & Mahendra, 2022).

Menurut Misran & Chabachib (2017), analisis laporan keuangan dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja perusahaan. Analisis laporan keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan. Rasio yang digunakan di antaranya seperti rasio profitabilitas, rasio aktivitas, rasio leverage, dan rasio likuiditas. Analisis rasio ini dapat menilai efisiensi dan efektivitas perusahaan dengan cara menghubungkan unsur-unsur rencana dan perhitungan laba rugi. Berdasarkan uraian di atas mengenai pentingnya analisis rasio, maka dalam penelitian ini penulis akan mengkaji beberapa rasio keuangan yang berpengaruh

terhadap nilai perusahaan, yaitu *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *return on equity*.

Current ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang jangka pendeknya dengan menggunakan aktiva lancar yang dimiliki. *Current ratio* yang tinggi dapat menunjukkan timbulnya kelebihan aktiva lancar, sedangkan rendahnya *current ratio* akan menghasilkan risiko likuiditas tinggi. *Current ratio* yang tinggi atau terjadi kelebihan aktiva lancar akan berdampak buruk terhadap profitabilitas perusahaan. Nilai *current ratio* apabila semakin tinggi tingkat yang dimiliki, maka akan semakin rendah harga saham perusahaan (Salainti & Sugiono, 2019).

Perusahaan secara umum akan menyelesaikan kewajibannya pada saat jatuh tempo. Penggunaan *current ratio* dalam menganalisis laporan keuangan yaitu hanya dapat memberikan analisa secara kasar, sehingga diperlukan dukungan analisa secara komprehensif. *Current ratio* dalam mengukur tingkat likuiditas suatu perusahaan apabila menunjukkan hasil semakin likuid sebuah perusahaan maka semakin tinggi juga nilai *current ratio* yang dihasilkan. Perusahaan dengan *current ratio* yang tinggi dengan menggambarkan jumlah kas yang cukup dan semakin likuid, maka dapat berpengaruh kepada kepercayaan investor dan nilai perusahaan (Utami & Welas, 2019).

Debt to equity ratio (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dan total aktiva (Purba & Mahendra, 2022). *Debt to equity ratio (DER)* merupakan rasio *leverage* atau *solvabilitas* yang digunakan untuk mengukur modal yang dimiliki perusahaan sebagai

jaminan keseluruhan hutang perusahaan. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio hutang yang menunjukkan perbandingan antara seluruh hutang jangka panjang dan pendek dengan modal perusahaan (Salempang et al., 2016).

Debt to Equity Ratio (DER) ini menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menyelesaikan kewajibannya dengan menggunakan modalnya sendiri. *Debt to equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dapat digunakan untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang telah dijadikan jaminan utang. DER apabila menunjukkan tingkat rendah, maka akan terlihat semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh hutangnya. Besar nilai utang yang dijadikan sebagai struktur modal suatu perusahaan, maka nilai hutangnya juga akan semakin bertambah besar (Salainti & Sugiono, 2019).

Return On Equity (ROE) merupakan ukuran kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan menggunakan modal sendiri, sehingga ROE ini sering disebut sebagai rentabilitas modal sendiri. Jika perusahaan dapat menghasilkan laba yang tinggi, maka permintaan saham akan meningkat dan selanjutnya akan berdampak pada meningkatnya harga saham perusahaan. Ketika harga saham semakin meningkat maka return saham juga akan meningkat. Di sisi lain tingkat ROE yang tinggi akan berdampak pada rendahnya tingkat penggunaan dana eksternal (Salainti & Sugiono, 2019).

Berdasarkan hasil penelitian ini, menunjukkan adanya fenomena dan objek penelitian juga sudah pernah digunakan oleh peneliti sebelumnya. Permasalahan yang mendasari peneliti ini dari peneliti terdahulu masih terdapat

perbedaan pendapat dari peneliti satu dengan peneliti lainnya atau *research gap*. Hasil penelitian sebelumnya terkait dengan *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *return on equity* terhadap *price book value* (PBV) menunjukkan hasil yang berbeda antara peneliti yang satu dengan yang lain seperti penelitian yang dilakukan oleh Lusia (2017), bahwa ROE berpengaruh positif terhadap PBV, CR tidak berpengaruh terhadap PBV dan DER berpengaruh negatif terhadap PBV. Hasil penelitian lain juga dilakukan oleh Rostanti & Effendi (2019), bahwa ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, CR berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian lainnya oleh Safira & Suci (2021) menunjukkan hasil bahwa *current ratio*, *debt to equity ratio*, dan *return on equity* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini bertujuan untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh variabel *current ratio*, *debt to equity ratio*, *return on equity* terhadap *price to book value*, oleh karena itu penelitian ingin mengambil judul **“Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, dan Return On Equity Terhadap Price Book Value pada Perusahaan Property And Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dengan masalah yang telah dipaparkan maka dapat dirumuskan dengan permasalahan pada penelitian yaitu:

1. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap *Price to Book Value* pada

perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021?

2. Apakah *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021?
3. Apakah *Return on equity* berpengaruh terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016- 2021?
4. Apakah *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Return on Asset* secara bersama-sama berpengaruh terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021.
2. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *Debt to Equity* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021.
3. Untuk membuktikan dan menganalisis pengaruh *Return on equity* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021.
4. Untuk membuktikan dan menganalisis secara empiris pengaruh *Current*

Ratio, Debt to Equity dan *Return on equity* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka manfaat penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber masukan bagi perusahaan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sehingga dapat menaggulangi hal tersebut

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor mengenai perusahaan *Property and Real Estate* sehingga investor bisa menginvestasikannya ke beberapa perusahaan.

c. Bagi Pengembang Akademik

Bagi peneliti ini bermanfaat untuk membandingkan antara situasi yang sebenarnya dengan teori yang dipelajari atas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam sebuah perusahaan *Property and Real Estate*. Hasil penelitian ini juga dapat digunakan sebagai informasi referensi kepustakaan bagi peneliti selanjutnya.

d. Bagi Peneliti Sendiri

Manfaat bagi peneliti sendiri yakni bisa memahami pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity* dan *Return on equity* terhadap *Price to Book Value* sehingga

menambah pengetahuan dan wawasan baru untuk menjadi seorang investor muda. Penelitian ini juga sebagai syarat menempuh ujian kelulusan sarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Bab I: Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II: Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan tentang landasan teori, model analisis, hipotesis dan penelitian terdahulu.

Bab III: Metode Penelitian

Bab ini menguraikan tentang pendekatan penelitian, identifikasi variabel, devinisi operasional variabel, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik pengolahan data, analisis data

Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menguraikan gambaran umum mengenai subjek penelitian, deskripsi hasil penelitian, analisis model, pembuktian hipotesis penelitian.

Bab V: Kesimpulan dan Saran

Bab ini menyimpulkan hasil penelitian dan menguraikan saran dari hasil pembahasan penelitian sebelumnya.