

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan perekonomian dimasa kini mengakibatkan ketatnya persaingan antar perusahaan. Setiap perusahaan yang didirikan pasti mempunyai tujuannya yang harus dicapai. Umumnya, tujuan dari pendirian perusahaan tersebut adalah mendapatkan laba yang sebesar-besarnya. Selain itu pendirian perusahaan juga bertujuan guna meningkatkan kekayaan serta kesejahteraan para pemegang saham, dan juga memaksimalkan nilai perusahaan. Dalam perkembangan era globalisasi ini membuat para perusahaan berlomba-lomba untuk menjadi yang paling unggul di subsektornya masing-masing. Sementara itu dalam persaingan ini mengakibatkan beberapa perusahaan tidak mampu untuk bertahan yang mengakibatkan perusahaan tersebut gulung tikar. Tantangan utama bagi perusahaan adalah persaingan. Maka dari itu perusahaan harus memiliki strategi yang baik agar memiliki kualitas perusahaan yang terjaga dan meningkatkan nilai perusahaan.

Mengoptimalkan nilai perusahaan bersangkutan dengan mengoptimalkan nilai yang sudah ada saat ini yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan di waktu mendatang. Suatu proyeksi dari harga saham yang stabil ialah nilai perusahaan. Jika harga saham tinggi, akan menciptakan nilai perusahaan yang baik dimata para investor sehingga para investor tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut. Meningkatnya nilai perusahaan disebabkan oleh terjadinya peningkatan pada harga saham, dapat dilihat dari tingkat pengambilan investasi yang tinggi kepada pemegang saham (Gusti & Merta, 2016). Untuk mewujudkan suatu tujuan perusahaan, perusahaan tersebut diwajibkan untuk mencakupi kebutuhan dana guna dapat memaksimalkan kinerjanya. Ketika perusahaan mengalami kekurangan modal, hal ini akan berakibatkan pada kinerja perusahaan yang dihasilkan buruk serta perusahaan tersebut tidak sanggup untuk bersaing di pasar serta perusahaan dapat mengalami perkembangan yang buruk.

Dalam pengukuran nilai perusahaan dapat dilihat dalam beberapa aspek, yaitu dengan melihat harga pasar saham perusahaan yang dikarenakan harga pasar saham perusahaan dapat menciptakan pandangan seberapa besar nilai dari mata para investor secara keseluruhan atas setiap ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Harga pasar saham menggambarkan seberapa besar nilai dari pusat keseluruhan para pelaku pasar, harga pasar saham berperan guna menjadi patokan kinerja manajemen perusahaan. Apabila harga saham meningkat maka nilai suatu perusahaan juga meningkat. Perusahaan yang mengalami permasalahan dalam pembayaran hutang, akan mengakibatkan turunnya nilai perusahaan.

Kinerja keuangan merupakan faktor yang sangat mempengaruhi tinggi rendahnya nilai perusahaan. Faktor kinerja keuangan adalah kunci utama untuk mempengaruhi nilai perusahaan, dikarenakan kinerja keuangan adalah cerminan bagaimana cara sebuah perusahaan mengelola dan mengatur keuangan perusahaan agar efisien dan efektif dalam penggunaannya. Semakin baik kinerja perusahaan yang diukur dengan rasio keuangan maka semakin tinggi nilai perusahaan. Rasio keuangan digunakan untuk indikator nilai perusahaan yang mencerminkan kinerja suatu perusahaan untuk memperoleh dana serta mengalokasikan dana tersebut secara efisien dan efektif. Kondisi suatu perusahaan dan prospek di masa yang akan datang dapat dicerminkan dari kinerja keuangan. Terdapat beberapa faktor yang sangat mempengaruhi nilai perusahaan, antara lain keputusan pendanaan, kebijakan dividen, keputusan investasi, struktur modal, profitabilitas, likuiditas, leverage, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan.

Didalam penelitian ini, nilai perusahaan akan diproksikan dengan *Price Earning Ratio* (PER). Suatu ukuran paling dasar dalam analisis saham secara fundamental ialah *Price Earning Ratio* (PER). Singkatnya ialah, PER merupakan suatu alat perbandingan antara harga pasar saham dengan laba bersih per saham, yang dimana harga saham dalam suatu perusahaan akan dibandingkan dengan laba bersih yang diciptakan oleh perusahaan dalam waktu satu tahun. *Price Earning Ratio* bermanfaat guna melihat seberapa

besar pasar memberikan penilaian mengenai kinerja perusahaan yang digambarkan oleh nilai *Earning Per Share*. Suatu perusahaan yang memiliki kemungkinan dalam tingkatan pertumbuhan yang tinggi biasanya memiliki *Price Earning Ratio* tinggi. Artinya, hal ini memberikan menggambarkan bahwa pasar berharap akan pertumbuhan laba di masa depan. Sedangkan dengan, perusahaan yang memiliki tingkatan pertumbuhan yang cukup rendah biasanya memiliki *Price Earning Ratio* rendah. Tetapi perolehan nilai *Price Earning Ratio* (PER) ini tidak selalu stabil setiap tahunnya. Seperti yang terdapat pada beberapa perusahaan property dan real estate di Indonesia ini memiliki nilai *Price Earning Ratio* (PER) yang tidak seimbang pada periode 2016-2020. Berikut tabel 1.1 yang menampilkan perkembangan *Price Earning Ratio* (PER).

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan Nilai PER Perusahaan Property dan Real Estate**  
**Periode 2016-2020**

(desimal)

	NAMA PERUSAHAAN	PER				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Alam Sutera Realty Tbk	1.134	0.075	0.801	0.665	-2.630
2	Sentul City Tbk	0.175	1.189	1.254	1.975	-1.350
3	Bumi Serpong Damai Tbk	0.020	0.010	0.020	0.010	0.090
4	Ciputra Development Tbk	0.020	0.020	0.020	0.020	1.142
5	Duta Anggada Realty Tbk	0.771	1.486	1.789	3.760	-1.760
6	Intiland Development Tbk	1.237	1.082	1.140	1.035	1.497
7	Bakrieland Development Tbk	3.970	0.904	0.790	-2.630	-1.250
8	Perdana Gapuraprima Tbk	1.226	1.141	1.103	0.822	1.033
9	Jaya Real Property Tbk	1.067	1.040	0.993	0.909	0.906
10	Lippo Cikarang Tbk	0.010	0.010	0.520	0.040	-1.040
11	Lippo Karawaci Tbk	1.269	1.257	0.905	-1520	-1.700
12	Metropolitan Land Tbk	1.000	0.829	0.852	0.960	1.082
13	Plaza Indonesia Realty Tbk	-1.699	-1398	-1.699	-1.699	-0.020
14	Pudjiadi Prestige Tbk	0.737	1.391	1.441	1.356	3.230
15	Pakuwon Jati Tbk	1.212	1.246	1.070	1.004	1.422
16	Summerecon Agung Tbk	0.060	1.577	1.414	0.030	1.827

Sumber: diolah penulis 2022

Tabel tersebut memberikan petunjuk perkembangan nilai *Price Earning Ratio* (PER) yang tidak stabil setiap tahunnya. Seperti yang terjadi pada PT. Perdana Gapuraprima Tbk yang nilai PER nya turun setiap tahunnya pada periode 2016-2019 tetapi pada tahun 2020 terjadi peningkatan menjadi 1.033. Pada PT Bakrieland Development Tbk yang mengalami penurunan nilai PER yang drastis pada periode 2016-2020 nilai PER. Lalu pada PT. Sentul City Tbk mengalami ketidakseimbangan nilai PER setiap tahunnya pada tahun 2016 hingga 2017 terdapat penurunan pada nilai PER, pada tahun 2017 hingga 2019 terjadi peningkatan pada nilai PER, dan kembali menurun pada periode 2019 hingga 2020. Perusahaan dapat berkembang dengan optimal apabila nilai PER dari suatu perusahaan meningkat, sebaliknya jika nilai PER suatu perusahaan menurun maka perusahaan tidak dapat berkembang dengan optimal. Berikut merupakan grafik perkembangan PER periode 2016-2020



**Gambar 1.1**  
**Grafik Perkembangan PER pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2016-2020**

Dapat dilihat dengan jelas adanya ketidak stabilan nilai PER pada perusahaan property dan real estate periode 2016-2020. Nilai PER yang tidak stabil dipengaruhi oleh berbagai faktor. Nilai PER yang terlalu rendah

sangat mempengaruhi nilai suatu perusahaan karena perusahaan dianggap oleh investor memiliki kinerja yang buruk.

Terdapat berbagai faktor yang sangat berpengaruh untuk meningkatkan nilai suatu perusahaan, yaitu seperti, profitabilitas, likuiditas, dan leverage. Terdapat faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas. Profitabilitas merupakan suatu rasio yang bermanfaat untuk menilai perusahaan guna mencari keuntungan. Pada rasio ini, dapat menggambarkan ukuran seberapa besar tingkatan efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini dapat dilihat dari laba yang dihasilkan oleh penjualan dan pendapatan investasi. Perusahaan beranggapan jika tingginya profitabilitas memperlihatkan baiknya kinerja perusahaan. Hal ini bermanfaat untuk memikat minat investor guna menanamkan modalnya di perusahaan sehingga akan mengakibatkan naiknya nilai perusahaan.

Didalam penelitian ini profitabilitas akan di proksikan dengan menggunakan *Return On Asset* (ROA). Alasan peneliti memanfaatkan ROA sebagai alat ukur pada penelitian ini dikarenakan ROA mampu menunjukkan jumlah rata-rata aset. Dan dapat di artikan ROA adalah rasio yang mampu menggambarkan seberapa efisien perusahaan dalam menggunakan asetnya guna menciptakan keuntungan yang optimal dalam periode tertentu. Tinggi rasio ini dapat menggambarkan bahwa perusahaan tersebut sangat efektif untuk mengelola asetnya guna menciptakan jumlah laba bersih yang lebih besar.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Chasanah (2018) menemukan bahwa profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut penelitian Triagustina (2014) profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan ialah likuiditas. Likuiditas adalah keahlian suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Tingkatan likuiditas biasanya digunakan untuk menjadi tolak ukur yang dipertimbangkan dalam mengambil suatu keputusan. Jika

likuiditas memiliki nilai yang tinggi, maka akan membuat nilai perusahaan di mata para investor menjadi baik.

Didalam penelitian ini, likuiditas akan diproksikan dengan menggunakan *Current Ratio* (CR). Alasan peneliti memanfaatkan *Current Ratio* sebagai alat ukur pada penelitian ini dikarenakan *Current Ratio* adalah suatu alat ukur yang digunakan untuk melihat kemampuan suatu perusahaan dalam melunasi kewajiban-kewajiban jangka pendeknya dikarenakan didalam rasio ini dapat mengetahui sampai sejauh mana jumlah aktiva lancar perusahaan bisa memenuhi utang lancarnya.

Sebagaimana yang didasarkan dari penelitian terdahulu yakni Anzalina dan Rustam (2013) menuturkan bahwasanya likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan pada penelitian Murni (2018) menyebutkan bahwa likuiditas berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan ialah leverage. Leverage merupakan suatu ketetapan yang dijalankan oleh perusahaan dalam menginvestasikan dana ataupun mendapatkan sumber dana didampingi oleh beban-beban serta biaya tetap yang wajib dipertanggung jawabkan oleh perusahaan tersebut. Penggunaan leverage ini akan mengakibatkan risiko dan beban bagi perusahaan, terutama jika kondisi perusahaan memburuk. Semakin besar leverage, mengartikan bahwa risiko-risiko investasi yang akan semakin besar dan begitu pula sebaliknya.

Pada penelitian ini penulis memproksikan *Debt to Equity Ratio* (DER). Alasan peneliti memanfaatkan *Debt to Equity* (DER) sebagai alat ukur dalam penelitian ini dikarenakan *Debt to Equity* merupakan rasio yang dimanfaatkan guna mengetahui seberapa besar perbandingan antara total hutang dan modal sendiri. Dengan kata lain, rasio ini bermanfaat guna melihat seberapa besar aktiva perusahaan yang dibiayai dari utang (Kasmir, 2018).

Sebagaimana pada penelitian terdahulu menghasilkan temuan yang berbeda. Pada penelitian Utama dan Lisa (2018) menunjukkan Leverage mempengaruhi nilai perusahaan secara positif. Tetapi hasil berbeda dengan

yang penelitian Kiki (2017) yang menunjukkan leverage berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Dari *fenomena gap* yang sudah dijabarkan, maka penulis berminat untuk melakukan penelitian lanjutan terpaut dengan keterkaitan diantara variabelnya yang sudah disebutkan. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan perusahaan property dan real estate sebagai objek dari penelitian ini pada periode 2016-2020, hal ini disebabkan oleh nilai perusahaan diprosikan dengan *price earning ratio* sangat tidak stabil pada periode tersebut dan ditemukan *fenomena gap* ketika nilai PER mengalami ketidak stabilan dengan variabel ROA, CR, dan DER serta perbedaan hasil penelitian yang dilaksanakan peneliti terdahulu.

Seperti yang sudah dijelaskan pada latar belakang yang telah diuraikan dan hasil penelitian sebelumnya maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh *Return On Asset, Current Ratio, Dan Debt To Equity Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020”**.



## B. Rumusan Masalah

Sebagaimana yang didasarkan pada latar belakang sebelumnya, maka penulis melakukan perumusan terhadap permasalahannya Profitabilitas diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA), Likuiditas diproksikan dengan *Current Ratio* (CR), Leverage diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), dan nilai badan usaha diproksikan dengan *Price Earning Ratio* (PER) sebagai berikut :

1. Apakah *Return on Asset* (ROA) berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
2. Apakah *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?
3. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020?

## C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yang telah disesuaikan dengan judul pada penelitian ini yang didasarkan pada rumusan masalah pada penelitian ini yaitu :

1. Untuk menganalisis pengaruh *Return on Asset* terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price Earning Ratio* (PER) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2016-2020.

#### D. Manfaat Penelitian

Manfaat informasi serta data dan hasil penelitian yang diperoleh sebagai pelaporan tugas akhir pastinya penulis berharap untuk mampu memberikan manfaat praktis dan teoritis untuk dunia akademis ataupun masyarakat, berikut adalah manfaat dari penelitian ini, yaitu:

##### 1. Manfaat Praktis

Dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan sanggup untuk menjadi penyempurna untuk para penelitian terdahulu, menjadi suatu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan guna memaksimalkan nilai perusahaan, dan dapat menambah wawasan bagi pembaca.

##### 2. Manfaat Teoritis

Dengan adanya hasil penelitian ini penulis berharap untuk mampu menolong para pembaca guna memahami bagaimana pengaruh *return on asset* (ROA), *current ratio* (CR), dan *debt to equity ratio* (DER) terhadap nilai perusahaan.

