

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di masa kondisi pandemi Covid-19 ini banyak perusahaan yang terkena dampak bisnisnya, salah satu sektor yang mendapatkan dampak akibat pandemi Covid-19 yaitu dari sektor *property* dan *real estate*. Dengan adanya pandemi Covid-19 perekonomian telah menciptakan suatu persaingan yang ketat antar perusahaan. Persaingan ini membuat setiap perusahaan meningkatkan kinerja agar tujuan perusahaan tersebut bisa tercapai. Terdapat beberapa hal yang mengemukakan bahwa tujuan dari berdirinya sebuah perusahaan yaitu tujuan yang pertama adalah untuk mencapai keuntungan yang maksimal, tujuan yang kedua untuk memakmurkan pemilik perusahaan dan para pemilik saham, sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga saham perusahaan tersebut tujuan selanjutnya yaitu perusahaan tersebut sebenarnya secara substansial tidak banyak berbeda hanya saja penekanan yang ingin dicapai oleh masing-masing perusahaan berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran kepada pemegang saham secara maksimum apabila harga saham pada perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham perusahaan, maka semakin tinggi kemakmuran pemegang saham.

Pasar modal, yaitu suatu sarana yang efektif dalam memperoleh alternatif sumber pembiayaan dari eksternal perusahaan untuk membantu kelancaran

operasional perusahaan. Mengingat untuk mendapatkan keuntungan yaitu dengan cara memotivasi investor untuk berinvestasi maka perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki tantangan untuk mengerahkan segala kemampuan terbaiknya agar dapat bertahan dalam persaingan yang ketat. Dikarenakan persaingan yang semakin ketat, maka perusahaan dituntut untuk memiliki nilai perusahaan yang sangat baik agar investor tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan merupakan variabel dependen yang di proksikan dengan PBV. *Price to Book Value* (PBV) menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku yang ada, semakin tinggi PBV *Price to Book Value* maka investor akan percaya pada prospek suatu perusahaan tersebut. Jika para investor berpikir positif percaya akan kinerja perusahaan dan prospeknya dimasa mendatang mereka akan bersedia membayar lebih tinggi atas harga saham perusahaan tersebut sehingga rasio harga saham menjadi lebih tinggi.

Tabel 1.1
Data Laporan Price to Book Value perusahaan

No	Kode Perusahaan	Perkembangan PBV			
		2017	2018	2019	2020
1.	TOTL	8,40	8,17	1,38	1,12
2.	CTRA	1,47	1,17	1,13	1,04
3.	DMAS	1,18	1,12	2,30	1,90

Sumber : Data di olah 2021

Berdasarkan tabel 1.1 tersebut menggambarkan nilai perusahaan pada periode tahun 2017-2020 mengalami fluktuasi.

Pada perusahaan dengan kode TOTL terjadi penurunan nilai perusahaan yang sebelumnya 8,4 menjadi 8,17. Penurunan ini terus menerus terjadi di tahun 2017, 2018, 2019 dan 2020.

Pada perusahaan dengan kode CTRA mengalami hal yang serupa yaitu mengalami penurunan nilai perusahaan berturut-turut pada periode 2017 sampai dengan 2020.

Pada perusahaan dengan kode DMAS terjadi ketidak stabilan terhadap nilai perusahaan dimana terjadi kenaikan di tahun 2017 dan turun di tahun 2018 kemudian pada tahun 2019 nilai perusahaan tersebut naik sebesar 2,3 namun pada tahun 2020 nilai perusahaan mengalami penurunan yaitu 1,90.

Didalam transaksi bisnis atau peristiwa ekonomi yang terjadi ini dituangkan dalam bentuk angka-angka untuk menilai suatu kondisi keuangan dan nilai perusahaan. Untuk menilai sebuah perusahaan secara keseluruhan maka beberapa rasio harus diukur secara bersama-sama, saat ini dalam praktik setidaknya ada lima jenis rasio keuangan yang sering digunakan dalam kinerja keuangan. Tetapi dalam penelitian ini hanya tiga rasio jenis keuangan yaitu mengambil salah satu jenis rasio likuiditas yaitu *Current ratio* (CR) atau rasio lancar merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dengan menggunakan total aset lancar yang tersedia. *Current ratio* menggambarkan ketersediaan aset lancar yang dimiliki perusahaan seberapa banyak jumlah aset lancar dibandingkan dengan total kewajiban lancar. Maka rasio ini dihitung sebagai hasil bagi antara total aset lancar dengan total kewajiban lancar. Berdasarkan hasil perhitungan *current ratio*,

perusahaan yang memiliki rasio lancar yang kecil mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut memiliki modal kerja atau asset lancar yang sedikit untuk membayar kewajiban jangka pendeknya. Apabila perusahaan memiliki rasio lancar yang tinggi, belum tentu juga perusahaan memiliki rasio lancar yang tinggi dan belum tentu juga perusahaan tersebut dikatakan baik. Rasio lancar yang tinggi juga dapat saja terjadi karena kurang efektifnya manajemen kas dan persediaan.

Jenis rasio kedua yaitu mengambil salah satu rasio profitabilitas yaitu *Return on equity* (ROE) investor akan meninjau suatu perusahaan dengan melihat rasio keuangan sebagai alat evaluasi atas investasi, karena rasio keuangan dapat dapat mencerminkan tinggi rendahnya nilai perusahaan. Investor akan melihat rasio profitabilitas khususnya ROE untuk mengetahui seberapa besar perusahaan dalam menghasilkan return atas investasi yang akan mereka tanamkan. Hal tersebut dilakukan karena ROE merupakan rasio untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan return bagi investor.

Debt to assets ratio merupakan bagian dari rasio solvabilitas yang digunakan sebagai rasio ketiga. Rasio ini digunakan untuk memperlihatkan kewajiban yang dimiliki perusahaan dan seluruh kekayaan yang dimiliki. Semakin tinggi hasil persentasenya, maka cenderung semakin besar resiko keuangan bagi investor.

Berdasarkan uraian tersebut maka dalam penelitian ini penulis akan mengkaji beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan seperti *variabel Current Ratio* (CR), *variabel Debt to asset ratio* (DAR), dan *variabel Return on equity* (ROE).

Tabel 1.2
Nilai CR, DAR, ROE dan PBV pada beberapa perusahaan sektor *property*
dan *real estate* periode 2017-2020

No.	Kode	Rasio	Tahun			
			2017	2018	2019	2020
1	TOTL	CR	1,26	1,37	1,42	1,49
2		DAR	0,15	0,67	0,64	0,61
3		ROE	0,120	0,194	0,163	0,095
4		PBV	8,40	8,17	1,38	1,12
5	CTRA	CR	1,94	2,02	2,17	0,56
6		DAR	0,51	0,51	0,56	0,56
7		ROE	6,59	0,08	0,16	0,08
8		PBV	1,47	1,17	1,13	1,04
9	DMAS	CR	8,07	12,7	3,71	1,6
10		DAR	0,06	0,04	0,16	3,05
11		ROE	19,11	0,07	205,5	0,24
12		PBV	1,18	1,12	2,30	1,90

Sumber : Data di olah 2021

Berdasarkan pada tabel 1.2 dapat dijelaskan nilai CR pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2020 setiap tahunnya cenderung mengalami penurunan. Terlihat bahwa nilai CR pada kode perusahaan TOTL meningkat setiap tahunnya sedangkan nilai PBV pada tahun 2018 mengalami penurunan yaitu 8,17 pada tahun 2018 dari tahun sebelumnya tahun 2017 sebesar 8,40 hal ini menunjukkan bahwa antara nilai PBV

dan CR terdapat fenomena yang berbeda. Sedangkan pada perusahaan kode DMAS mengalami kenaikan nilai PBV pada tahun 2019 sebesar 2,30 dari tahun sebelumnya 1,12 ditahun 2018 sedangkan nilai CR pada perusahaan kode DMAS mengalami penurunan sebesar 3,71 ditahun 2019 , tetapi terdapat fenomena dimana seharusnya jika nilai CR mengalami kenaikan maka nilai PBV akan meningkat.

Terdapat kestabilan nilai DAR pada perusahaan CTRA ditahun 2012-2018 senilai 0,51 dan ditahun 2019-2020 senilai 0,56. Sedangkan nilai PBV pada tahun 2017-2020 cenderung menurun. Sehingga fenomena ini menunjukkan bahwa kestabilan nilai PBV, tidak serta diikuti dengan kenaikan nilai DAR.

Hasil data yang ada menunjukkan bahwa nilai ROE pada perusahaan DMAS mengalami fluktuasi, hal ini bisa dilihat pada tahun 2017 nilai ROE sebesar 19,11 kemudian turun sangat drastis menjadi 0,07 ditahun 2018 dan nilai tersebut naik sebesar 205,5 pada tahun 2019 namun naik turunnya nilai ROE berbanding terbalik dengan nilai PBV yang hanya naik ditahun 2019 yaitu sebesar 2,30.

Hasil penelitian Aulia Zuhra Nasution (2020) bahwa CR berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Amelia Damayanti (2020) tidak memiliki pengaruh CR terhadap nilai perusahaan.

Fransisca Veniadetema (2020) bahwa DAR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Nova Rizky Ramadhanty (2020) bahwa DAR berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Karin Dwi Cahya (2018) tidak memiliki pengaruh ROE terhadap nilai perusahaan. Ameia Damayanti (2020) bahwa ROE berpengaruh terhadap nilai

perusahaan. Fahmi Nugraha (2019) bahwa ROE berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena masalah yang ada dan masih terdapat perbedaan hasil di penelitian sebelumnya, maka peneliti mengambil judul : *PENGARUH CURRENT RATIO, DEBT TO ASSETS RATIO, DAN RETURN ON EQUITY TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017-2020*

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah *current ratio*, *debt to asset ratio* dan *return on equity* secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2020?
2. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2020?
3. Apakah *debt to asset ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2020?
4. Apakah *return on equity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2020?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini memiliki tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui pengaruh *current ratio*, *debt to asset ratio* dan *return on equity* secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2020
2. Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2020
3. Untuk mengetahui pengaruh *debt to asset* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020
4. Untuk mengetahui *return on equity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Praktisi Perusahaan

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan masukan bagi perusahaan untuk mengetahui keputusan investasi terhadap perusahaan.

2. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengalaman belajar dan kesempatan untuk memperluas wawasan penulis di bidang manajemen

keuangan sehingga tidak hanya sebatas ilmu yang didapat selama penulis di bangku perkuliahan.

