BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi saat ini mendorong semakin ketatnya persaingan antar perusahaan. Perusahaan dituntut untuk mampu merumuskan strategi yang efektif dan efisien dalam upaya meningkatkan nilai perusahaannya. Sektor property dan real estate dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Investasi real estate di kawasan Asia Pasifik diproyeksi terus meningkat pada tahun 2020 dan Indonesia menjadi salah satu negara yang dianggap paling menarik bagi investor global (www.bisnis.com). Perusahaan Property dan Real Estate merupakan salah satu sektor perusahaan yang masih memiliki prospek baik dimasa mendatang. Hal ini dapat dilihat dengan adanya minat masyarakat yang semakin berkembang dalam menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau property. Karena kenaikan harga tanah setiap tahunnya mengalami kenaikan. Dimana hal tersebut mengakibatkan perusahaan sektor property dan real estate menjadi lebih berkembang pesat dan banyak perusahaan yang ikut andil dalam pemanfaatan peluang ini. Sehingga perusahaan sektor property dan real esatate terus melakukan sebuah inovasi terbaik demi menciptakan keunggulan yang lebih baik dari perusahaan lain. Maka dari itu munculah persaingan berbagai perusahaan semakin ketat dalam upaya meningkatkan dan mengembangkan kualitas bisnis perusahaan tersebut. Hal tersebut dilakukan agar para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya di perusahaan property dan real

estate. Dengan banyaknya investor yang melakukan investasi juga akan memberikan dampak positif bagi peningkatan nilai perusahaan.

Peningkatan nilai perusahaan bisa dicapai apabila manajemen perusahaan mampu menjalin kerja sama yang baik dengan pihak lain di dalam membuat keputusan-keputusan keuangan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Semakin tinggi harga saham membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut.

Likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menggunakan aset lancar untuk melunasi hutang lancar atau jangka pendek. Likuiditas perusahaan dapat memperoleh kepercayaan dari investor, karena kinerja perusahaan bagus. Perusahaan mempunyai likuiditas tinggi artinya memiliki modal yang lebih besar daripada hutangnya. Hal ini menunjukkan perusahaan terlebih dahulu memanfaatkan pendanaan sendiri untuk mendanai aktivitas bisnis perusahaan, sebelum memanfaatkan pendanaan eksternal melalui kewajiban. Jadi semakin tinggi kinerja perusahaan, semakin tinggi memenuhi hutangnya semakin mudah perusahaan untuk memperoleh kepercayaan dari kreditur. Indikator dari rasio likuiditas peneliti menggunakan *current ratio* (CR).

Solvabilitas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan suatu entitas untuk menggunakan sumber dayanya yang memenuhi semua kewajibannya. Berdasarkan rasio ini akan diketahui bagaimana kondisi suatu perusahaan. Apabila semakin rendah proporsi ini, menunjukkan bahwa perusahaan semakin membaik. Indikator dari solvabilitas penelitian menggunakan *debt to equity ratio* (DER), karena ingin menganalisis apakah perusahaan lebih besar menggunakan sumber dana eksternal (utang) atau lebih besar menggunakan modal sendiri (ekuitas).

Rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan atau menilai kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari. Semakin tinggi nilai *total assets trunover* (TATO) maka penggunaan aset sangat baik, dengan kata lain makin tinggi *total assets trunover* (TATO) maka kinerja keuangan perusahaan akan semakin baik.

Profitabilitas adalah kemahiran perusahaan untuk menghasilkan keuntungan terkait penjualan, yang merupakan aktiva dari ekuitas perusahaan. Jika profitabilitas meningkat maka dapat ditunjukkan bahwa suatu kinerja perusahaan sangat baik, dan perusahaan mampu mengefisiensikan biaya operasionalnya dengan baik, sehingga tingkat kepercayaan para investor untuk menanamkan modalnya akan lebih tinggi, begitu pun jika rasio menurun menunjukkan bahwa kinerja perusahaan kurang baik dan akan menimbulkan kegiatan operasi perusahaan kurang efisien, hal ini akan menyebabkan kerugian

untuk perusahaan. Indikator dari rasio likuiditas peneliti menggunakan *net profit margin* (NPM).

Tabel 1.1

Data Rata-Rata *Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Total Assets Trunover, Net Profit Margin* dan Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.

Variabel	Rata – Rata				
	2016	2017	2018	2019	2020
CR	4,54	4,47	5,56	3,49	3,22
DER	0,73	0,66	0,71	0,71	0,85
TATO	0,23	0,24	0,16	0,18	0,18
NPM	0,24	0,28	0,18	0,23	0,15
PBV	1,07	0,83	0,73	0,74	0,86

Sumber: http//www.idx.co.id (data diolah Peneliti, 2021)

Berdasarkan data diatas pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 menunjukkan fenomena yang terjadi pada perusahaan PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Bumi Seong Damai Tbk, PT Puradelta Lestari Tbk, PT Perdana Gapura Prima Tbk, dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk, bahwa rata-rata *Current Ratio* pada tahun 2019-2020 dapat dilihat telah mengalami penurunan sebesar 0,27, sedangkan rata-rata pada nilai perusahaan ditahun tersebut mengalami kenaikan sebesar 0,12. Maka peristiwa ini tidak adanya kesesuaian dengan teori dimana ketika nilai *Current Ratio* meningkat maka ketersediaan aset lancar yang dimiliki perusahaan cukup untuk menjamin kewajiban jangka pendek perusahan, sehingga akan mempengaruhi meningkatnya nilai perusahaan.

Rata-rata *Debt to Equity Ratio* pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan sebesar 0,07, sedangkan nilai perusahaan ditahun tersebut mengalami penurunan sebesar 0,24. Maka peristiwa ini memiliki kesesuaian dengan teori dimana ketika *Debt to Equity Ratio* menurun karena berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam dengan pemilik perusahaan.

Rata-rata *Total Assets Turnover* pada tahun 2016-2017 mengalami kenaikan yaitu sebesar 0,01, sedangkan rata-rata pada nilai perusahaan mengalami penurunan sebesar 0.24. Maka fenomena gap ini tidak memiliki kesesuaian dengan teori dimana *Total Assets Turnover* menaik maka nilai perusahaannya menaik. Namun kemungkinan besar pihak manajemen dalam mengelola perputaraan aset ini tidak efektif sehingga tingkat penjualan pada perusahaan mengalami penurunan hal tersebut jika terus terjadi maka perusahaan akan mengalami kerugian besar.

Rata-rata nilai *Net Profit Margin* pada tahun 2019-2020 mengalami penurunan sebesar 0,08, sedangkan rata-rata nilai perusahaan mengalami kenaikan sebesar 0,12. Apabila NPM menurun dan nilai perusahaan mengalami kenaikan maka tidak sejalan dengan teori yang ada dimana menurut teori nilai NPM yang tinggi mengindikasikan nilai perusahaan yang tinggi pula.

Berbagai penelitian sebelumnya terkait faktor-faktor rasio keuangan tersebut mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, penelitian sebelumnya telah banyak dilakukan namun menunjukkan hasil penelitian yang

berbeda-beda. Berikut ini adalah penelitian sebelumnya yang terkait dengan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Menurut Bulan Oktrima (2017) bahwa *Current Ratio* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, tidak sejalan dengan penelitian Muhammad Faishal Kahfi et all (2018) yang menunjukkan bahwa *Current Ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Febby Febriana et all (2021) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian ini tidak sejalan dengan Fakriatun Baiti et all (2021) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan.

Bistok Simorangkir et all (2021) menunjukkan bahwa *Total Assets Trunover* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, tetapi tidak sejalan dengan penelitian Leonardo et all (2019) menunjukkan bawha *Total Assets Trunover* secara parsial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Rotua Desisari Pardede et all (2019) menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan tetapi tidak sejalan dengan penelitian, dari hasil penelitian ini sesuai dengan teori dimana semakin tinggi *Net Profit Margin* maka nilai perusahaan semakin meningkat, sebaliknya tidak sejalan dengan penelitian Indah Widya Ningsih et all (2021) menyatakan bahwa *Net Profit Margin* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Adanya permasalahan yang timbul karena adanya pandemi covid 19 maka perusahaan perlu melakukan strategi untuk mengoptimalkan kinerja keuangan dengan demikian di harapkan mampu meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan diharapkan memperhatikan tingkat likuiditasnya dengan demikian perusahaan mampu memenuhi kewajibannya. Perusahaan harus mampu mengoptimalkan profitabilitas semakin tinggi profit suatu perusahaan menunjukkan keberhasilan perusahaan. Apabila profit yang diperoleh tinggi maka perusahaan mampu membiayai operasional dengan menggunakan dana internal tanpa harus menambah jumlah hutang, karena semakin tinggi hutang suatu perusahaan maka semakin tinggi pula resiko yang ditanggung perusahaan.

Berdasarkan fenomena masalah dalam latar belakang penelitian ini dan masih terdapatnya perbedaan hasil penelitian sebelumnya, maka peneliti mengambil penelitian ini dengan judul: "**PENGARUH *CURRENT RATIO, DEBT TO EQUITY RATIO, TOTAL ASSETS TURNOVER, DAN NET PROFIT MARGIN* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Total Assets Turnover*, dan *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan

sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?

2. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?
3. Apakah *Debt To Equity Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?
4. Apakah *Total Assets Turnover* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?
5. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh variabel *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio*, *Total Assets Turn Over* dan *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.

2. Untuk mengetahui pengaruh variabel *Current Ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh variabel *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh variabel *Total Assets Turnover* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.
5. Untuk mengetahui pengaruh variabel *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020.

D. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Peneliti

   Penelitian ini digunakan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan guna mencapai gelar sarjana ekonomi pada fakultas ekonomi dan bisnis Universitas Satya Negara Indonesia.

2. Bagi Pihak Lain

   Penelitian ini diharapkan bisa digunakan menjadi bahan referensi dan literatur untuk melakukan penelitian selanjutnya yang memiliki variabel yang terkait dengan bidang ini.