

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pada era globalisasi saat ini, persaingan bisnis menjadi semakin ketat dan tidak terhindarkan dari pengaruh perkembangan politik, ekonomi, sosial, dan teknologi. Perusahaan diharapkan mampu mengelola fungsi-fungsi manajemennya secara efektif, memahami situasi yang terjadi, dan beradaptasi dengan situasi yang berkembang. Keberhasilan sebuah perusahaan dalam bersaing dan menjadi unggul bergantung pada kinerja yang baik agar mampu mempertahankan eksistensinya. Kinerja tersebut dapat tercermin melalui nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan menarik minat investor untuk berinvestasi, sehingga berpotensi meningkatkan harga saham perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu mulai dari perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini (Hery, 2017). Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tentang keadaan perusahaan saat ini ataupun prospek perusahaan di masa depan (Wijaya dan Sedana, 2015). Salah satu indikator nilai perusahaan dapat dilihat dari besarnya saham yang diterbitkan oleh perusahaan di pasar modal.

Harga saham suatu perusahaan yang semakin tinggi akan menyebabkan tingginya nilai perusahaan yang berdampak pada makin besarnya kemakmuran pemilik perusahaan. Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Semakin tinggi harga saham sebuah perusahaan, maka semakin tinggi pula kemakmuran pemegang saham. Lain halnya jika perusahaan tidak memiliki kemampuan yang baik dalam menghasilkan laba, maka para investor akan ragu atau tidak percaya untuk menanamkan sahamnya (Lubis et al., 2017).

Dari berbagai jenis industri yang ada, industri properti dan real estate diprediksi akan terus berkembang dan memberikan keuntungan yang stabil di masa depan. Menurut Robert dan Floyd (1991) menyatakan bahwa properti mencakup keseluruhan struktur yang berdiri secara permanen di atas tanah, baik yang terbentuk secara alami maupun yang dibangun oleh manusia. Di sisi lain, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendefinisikan real estate atau lahan yasan sebagai wilayah tanah beserta semua bangunan fisik termasuk segala objek yang terletak di atas permukaan tanah seperti gedung, pagar, serta struktur fisik lainnya. Selain itu, real estate juga mencakup semua sumber daya yang ada di atas tanah seperti tanaman, air, batu-batuan, jalan dan benda-benda tak bergerak lainnya.

Pertumbuhan industri properti dan real estate di Indonesia dapat dibuktikan dari berkembangnya sektor real estate terutama di perkotaan besar. Berbagai wilayah di Indonesia mulai mengoptimalkan lahan yang belum dimanfaatkan sebagai bidang usaha real estate, properti dan juga untuk memenuhi kebutuhan lainnya. Di masa depan, industri real estate diperkirakan akan terus menjadi

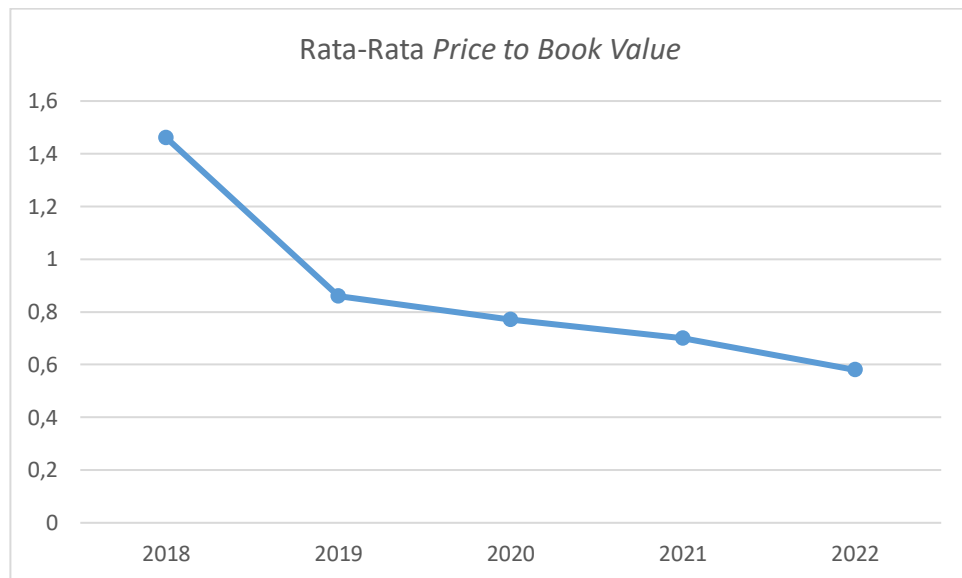
pendorong utama pertumbuhan ekonomi karena mampu menyesuaikan dengan permintaan global dan perkembangan zaman.

Dilihat dari sisi lain, hasil sensus penduduk Indonesia tahun 2022 meningkat menjadi 275,77 juta jiwa dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal ini mengindikasikan adanya peningkatan kebutuhan primer terutama tempat tinggal yang menjadi kebutuhan pokok yang harus dipenuhi serta prasarana penunjang lainnya seperti perkantoran, pertokoan, pusat perbelanjaan, dan taman rekreasi. Sebagai bidang usaha yang terkait erat dengan penyediaan lahan dan bangunan, sektor properti dan real estate akan terus dibutuhkan dan memiliki potensi yang baik di masa depan sehingga dapat menarik minat investor untuk melakukan investasi pada perusahaan terkait.

Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV) yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku saham. *Price to Book Value* (PBV) dipilih karena rasio ini melihat berapa besar tingkat *undervalued* maupun *overvalued* harga saham. Semakin tinggi rasio *Price to book value* (PBV) berarti perusahaan dapat dikatakan berhasil menciptakan nilai perusahaan dan kemakmuran pemegang saham (Widyantari dan Yadnya, 2017). Hal ini membuat semakin tingginya tingkat kepercayaan pasar terhadap prospek perusahaan sehingga menjadi daya tarik bagi investor. Oleh karena itu, perusahaan lebih dominan menggunakan rasio *Price to Book Value* (PBV).

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode pengamatan tahun

2018 – 2022. Berikut adalah data *Price to Book Value* (PBV) perusahaan properti dan real estate tahun 2018 – 2022:



Gambar 1.1
Rata-Rata Price to Book Value (PBV) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2018 – 2022

Bersumber pada data di atas memperlihatkan bahwa rata-rata nilai *Price to Book Value* (PBV) perusahaan properti dan real estate tahun 2018 – 2022 terus menerus mengalami penurunan. Hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan properti dan real estate kurang konsisten dalam melakukan peningkatan nilai perusahaannya. Perusahaan yang baik umumnya memiliki rasio PBV lebih besar dari satu, yang menunjukkan bahwa harga saham lebih besar daripada nilai buku saham. Semakin tinggi nilai PBV menunjukkan nilai perusahaan semakin baik sehingga dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Sebaliknya, jika PBV di bawah satu mencerminkan nilai perusahaan yang kurang baik yakni harga saham lebih rendah dari nilai bukunya, sehingga motivasi investor untuk berinvestasi pada perusahaan juga berkurang (Febriana dan Djawahir, 2016).

Untuk mengevaluasi kinerja perusahaan dapat dilakukan dengan menganalisis informasi yang terdapat dalam laporan keuangan perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Laporan keuangan tersebut menunjukkan informasi mengenai keadaan suatu perusahaan yang bisa dijadikan sumber informasi bagi pengambilan keputusan. Analisis laporan keuangan dilakukan dengan menggunakan perhitungan rasio agar dapat mengevaluasi keadaan finansial perusahaan dimasa lalu, masa sekarang, maupun masa yang akan datang. Salah satunya adalah dengan menggunakan analisis rasio keuangan. Jenis rasio keuangan yang umum digunakan adalah rasio *leverage*, rasio likuiditas, rasio aktivitas dan rasio profitabilitas. Adapun rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan dan menjadi fokus penelitian ini adalah *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE).

Current ratio (rasio lancar) merupakan salah satu jenis rasio likuiditas yang memiliki perhitungan paling sederhana dan dipakai untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban lancarnya dengan aktiva lancar yang dimilikinya. Dalam penelitian ini *current ratio* (CR) dipilih karena investor yang melihat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya secara lancar, akan tertarik untuk menanamkan modalnya sehingga risiko yang akan ditanggung tidaklah besar (Frida Purwaningtyas, 2019). Seorang investor terkenal dan penulis buku "*The Intelligent Investor*", Benjamin Graham menganggap bahwa *current ratio* (CR) sebagai salah satu faktor penting dalam analisis keuangan. Ia berpendapat bahwa perusahaan dengan *current ratio* (CR) yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka

pendeknya, yang dapat meningkatkan penilaian investor terhadap perusahaan tersebut.

Seperti yang dikemukakan Syamsuddin (2014:62) *return on equity* (ROE) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat penghasilan bersih yang diperoleh perusahaan atas modal yang diinvestasikannya. Semakin besar *return on equity* (ROE) maka menggambarkan semakin baik keadaan perusahaan, sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya. Hal ini berarti semakin tinggi *return* atau penghasilan yang diperoleh, maka kedudukan pemilik perusahaan semakin baik. Dalam penelitian ini *Return On Equity* (ROE) dipilih karena dengan nilai *Return On Equity* (ROE) yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dan efisien dalam menggunakan modal yang diinvestasikan. Semakin tinggi ROE menunjukkan keefisienan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan bagi para pemegang saham. Semakin besar ROE menandakan bahwa semakin mampu perusahaan memberikan keuntungan bagi para investor, sehingga saham pada perusahaan tersebut semakin di minati oleh para investor yang selanjutnya akan meningkatkan harga saham pada perusahaan tersebut (Frida Purwaningtyas, 2019).

Beberapa penelitian terdahulu telah melakukan penelitian mengenai pengaruh likuiditas dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh I Gusti Ayu Diah Novita Yanti dan Ni Putu Ayu Darmayanti (2019) memperoleh hasil bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur modal dan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor

makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2014 – 2017.

Penelitian yang dilakukan Ndruru et al (2020) menunjukkan bahwa secara simultan profitabilitas, *leverage* dan likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan secara parsial profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, *leverage* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, dan likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) Studi Kasus pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di latar belakang, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagaimana pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini memiliki maksud dan tujuan. Maksud dan tujuan tersebut adalah sebagai berikut:

1.3.1 Maksud Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk menguji pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2022.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini memiliki kegunaan bagi aspek teoritis maupun aspek praktis, maka dari itu kegunaannya dapat diuraikan sebagai berikut:

1.4.1 Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi, rujukan serta pertimbangan bagi peneliti selanjutnya berkaitan dengan topik ini khususnya berkaitan dengan masalah yang diteliti yaitu pengaruh *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV).

1.4.2 Aspek Praktis

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran untuk perusahaan dalam menentukan arah kebijakan.

2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu referensi atau tambahan informasi yang bermanfaat dalam pengambilan keputusan sebelum berinvestasi pada suatu perusahaan.