

## BAB I PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Tujuan didirikannya sebuah perusahaan adalah untuk memaksimumkan kesejahteraan pemilik maupun pemegang saham perusahaan. Hal ini dicapai melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan buah dari keputusan hasil manajemen, pendanaan, dan investasi.

Untuk meningkatkan nilai perusahaan, manajemen perusahaan dapat menganalisis beberapa rasio keuangan, antara lain *current ratio*. Perusahaan yang dapat melunasi kewajibannya secara tepat waktu akan meningkatkan nilai perusahaan dimata investor. Rasio yang kedua adalah *debt to equity ratio*. Apabila perusahaan dapat memaksimalkan kegiatan operasional dengan memanfaatkan hutang yang dimiliki, maka nilai perusahaan juga akan meningkat.

Rasio yang ketiga adalah *return on asset*. Kinerja sebuah perusahaan yang bagus ditunjukkan dengan dihasilkan atau meningkatnya keuntungan. Dengan adanya peningkatan keuntungan maka nilai perusahaan tersebut juga meningkat. Rasio yang keempat adalah *sales growth*. Perusahaan yang secara konsisten meningkatkan jumlah penjualan akan memberikan daya tarik kepada investor untuk berinvestasi, sehingga nilai perusahaan juga meningkat.

Dan yang terakhir adalah *firm size*. Perusahaan yang terus bertambah besar dan berkembang mencerminkan bahwa perusahaan tersebut selalu menghasilkan dan meningkatkan laba yang dihasilkan. Sehingga ukuran perusahaan mempengaruhi seberapa besar nilai perusahaan tersebut.

**Tabel I.1  
Fenomena (Jutaan Rupiah)**

Perusahaan	Tahun	<i>Current ratio</i>	<i>Debt to equity ratio</i>	<i>Return on asset</i>	<i>Sales growth</i>	<i>Firm size</i>	Nilai perusahaan
BAPA	2016	<b>132.741</b>	72.041	1.818	31.920	179.261	<b>50</b>
	2017	<b>129.367</b>	58.885	13.212	46.346	179.036	<b>88</b>
	2018	111.158	34.488	4.875	27.822	166.313	109
DMAS	2016	3.713.837	<b>415.467</b>	757.548	1.582.698	7.803.852	<b>230</b>
	2017	3.535.828	<b>465.104</b>	657.120	1.302.786	7.470.942	<b>171</b>
	2018	3.567.620	311.530	496.365	1.020.443	7.500.033	159
MKPI	2016	2.371.095	2.897.297	<b>1.199.374</b>	1.404.502	6.612.201	<b>25.750</b>
	2017	2.106.111	2.276.439	<b>1.193.640</b>	1.367.327	6.828.047	<b>36.500</b>
	2018	1.622.784	1.776.590	1.018.560	994.377	7.008.255	22.500
PUDP	2016	252.799	201.639	22.920	<b>81.044</b>	531.169	<b>380</b>
	2017	175.428	170.215	6.018	<b>76.977</b>	504.844	<b>450</b>
	2018	153.016	151.355	5.727	51.115	489.531	480
PWON	2016	6.126.853	9.654.448	1.780.255	2.287.840	20.674.142	565
	2017	8.427.606	10.567.228	2.024.627	2.762.814	<b>23.358.718</b>	<b>685</b>
	2018	9.472.788	9.706.399	2.826.936	3.612.780	<b>25.018.080</b>	<b>620</b>

Sumber : data penelitian diolah (2020)

Dari tabel I.1, PT Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA), pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan *current ratio* (aset lancar) sebesar Rp 3.374 akan tetapi nilai perusahaan meningkat sebesar Rp 38. PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) pada tahun 2016-2017 mengalami peningkatan *debt to equity ratio* (total hutang) sebesar Rp 49.637 akan tetapi nilai perusahaan menurun sebesar Rp 59. PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan *return on asset* (laba) sebesar Rp 5.734 akan tetapi nilai perusahaan meningkat sebesar Rp 10.750. PT Pudjiati Prestige Tbk (PUDP), pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan penjualan sebesar Rp 4.067 akan tetapi nilai perusahaan meningkat sebesar Rp 70. PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON), pada tahun 2017-2018 mengalami peningkatan *firm size* (total aset) Rp 1.659.362 akan tetapi nilai perusahaan menurun sebesar Rp 65.

Dari pemaparan tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh *Current Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Return on asset*, *Sales Growth*, dan *Firm Size* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018.”**

## **I.2 Tinjauan Pustaka**

### **I.2.1 Teori Pengaruh *Current Ratio* ( $X_1$ ) Terhadap Nilai Perusahaan (Y)**

Fahmi (2014:64) menyatakan, perusahaan dengan rasio likuiditas besar lebih menarik minat investor serta mampu berdampak juga terhadap saham dimana nilainya meningkat dikarenakan permintaan yang tinggi. *Current ratio* diukur menggunakan :

$$Current\ ratio = \frac{Currents\ assets}{Current\ liabilities}$$

### **I.2.2 Teori Pengaruh *Debt to Equity Ratio* ( $X_2$ ) Terhadap Nilai Perusahaan (Y)**

Asnawi (2017:6.24) menyatakan bahwa adanya berbagai alternatif struktur modal tidaklah mempengaruhi usaha (*business risk*), melainkan mempengaruhi laba bagi pemegang saham. Dalam hal ini, sebuah bisnis dapat dijalankan dengan alternatif pendanaan utang, modal sendiri, ataupun campurannya dengan konsekuensi usaha yang sama. Namun, ketiga alternatif tersebut memiliki pengaruh (laba) tersedia akan berbeda bagi setiap alternatifnya bagi pemegang saham. Hal ini karena jumlah modal yang disetor oleh pemegang saham berbeda untuk setiap alternatif yang dipakai. Perbedaan nilai bagi pemegang saham inilah yang menyebabkan adanya perbedaan nilai perusahaan. Diharapkan, nilai perusahaan mengalami peningkatan dan selanjutnya nilai bagi pemegang saham. *Debt to equity ratio* diukur menggunakan :

$$DER = \frac{Total\ hutang}{Total\ ekuitas}$$

### I.2.3 Teori Pengaruh *Return on Asset* (X<sub>3</sub>) Terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Rahmawati (2012:57) menyatakan bahwa pada tahun-tahun ketika perusahaan melaporkan laba positif, pergerakan harga saham secara kuat lebih banyak berhubungan dengan laba periode berjalan. *Return on asset* diukur menggunakan :

$$\text{Return on asset} = \frac{\text{Earning after taxes}}{\text{Total assets}}$$

### I.2.4 Teori Pengaruh *Sales Growth* (X<sub>4</sub>) Terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Ehrhardt (2011:281) menyatakan bahwa *negative growth rate indicates a declining company. This would lead to capital losses. Obviously, a declining company's stock price will be relatively low.* Artinya pertumbuhan dengan tingkat negatif menjabarkan bahwasanya perusahaan mengalami penurunan. Kondisi tersebut mengakibatkan ruginya modal, serta tentu harga sahamnya juga cenderung rendah. *Sales growth* diukur menggunakan :

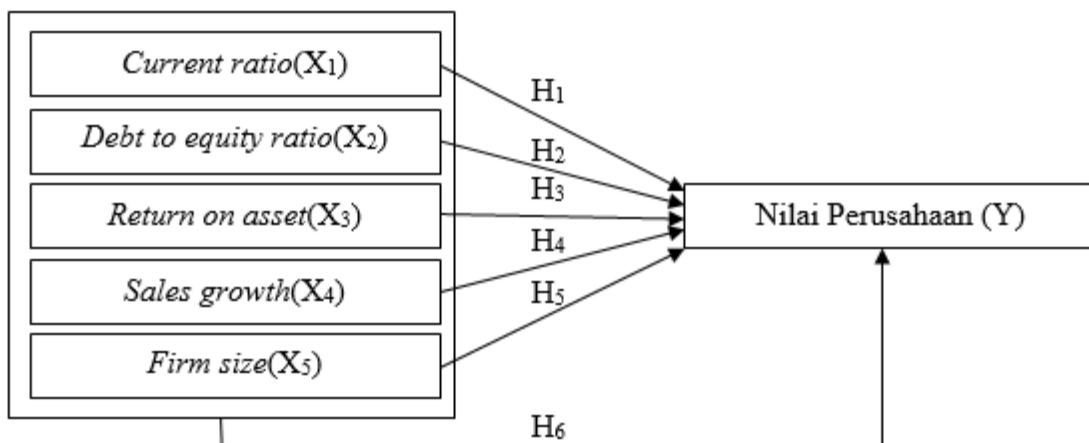
$$\text{Sales growth} = \frac{\text{Penjualan}_t - \text{Penjualan}_{t-1}}{\text{Penjualan}_{t-1}}$$

### I.2.5 Teori Pengaruh *Firm Size* (X<sub>5</sub>) Terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Ramdhonah (2019:75) menyatakan bahwa perusahaan normalnya mempunyai lebih besar kapasitas keuangan yang mendukung kinerjanya, yang mana bisa mempengaruhi nilai perusahaan. Pengukuran *Firm size* diukur menggunakan :

$$\text{Firm size} = \text{Ln} ( \text{Total aset} )$$

### I.2.6 Kerangka Konseptual



Gambar I.1  
Kerangka Konseptual

### I.2.7 Hipotesis

Adapun didapat hipotesis meliputi:

- H1 : *Current ratio* secara parsial mempengaruhi nilai perusahaan dalam perusahaan *property* serta *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018;
- H2 : *Debt to equity ratio* secara parsial mempengaruhi nilai perusahaan dalam perusahaan *property* serta *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018;
- H3 : *Return on asset* secara parsial mempengaruhi nilai perusahaan dalam perusahaan *property* serta *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018;
- H4 : *Sales growth* secara parsial mempengaruhi nilai perusahaan dalam perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018;
- H5 : *Firm size* secara parsial mempengaruhi nilai perusahaan dalam perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018;
- H6 : *Current ratio*, *debt to equity ratio*, *return on asset*, *sales growth*, serta *firm size* dengan simultan memiliki pengaruh pada nilai perusahaan dalam perusahaan *property* serta *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016-2018.