

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perusahaan *property* dan *real estate* yaitu golongan industri yang membutuhkan dana cukup besar dalam operasionalnya, sebab besarnya dana investasi yang dibutuhkan dalam pembangunan *property* dan *real estate*. Masalah model tersebut disebabkan oleh harga tanah yang terus meningkat dan lahan pengembangan yang terbatas, memaksa perusahaan untuk membangun apartemen dan gedung pencakar langit yang padat modal, membuat struktur modal semakin penting bagi perusahaan *real estate* dan *property*.

Perusahaan sektor *property* dan juga *real estate*, baik sedang berkembang maupun yang sudah maju, sekarang ini sedang menjumpai pertarungan yang ketat di Indonesia. Situasi seperti ini disebabkan oleh kemajuan teknologi yang memicu banyak perusahaan baru untuk mendatangi pasar persaingan. Perkembangan perusahaan baru mendorong pertarungan antar perusahaan. Persaingan pasar yang semakin ketat menuntut perusahaan dapat menyusun strategi yang dapat mengalahkan pesaing lainnya. Sesuai dengan data BPS, perusahaan di bidang *real estate* dan *property*, yang ada di BEI tahun 2018-2020 mampu bertahan meski di tengah masa pandemic Covid-19.

Sunarto dan Budi (2014) menyatakan adanya pengaruh yang positif juga signifikan antara *firm size* pada nilai perusahaan, berarti bertambahnya ukuran perusahaan mengakibatkan gampangnya perusahaan mendapatkan pembiayaan, selanjutnya bias digunakan oleh manajemen agar terus menambah nilai perusahaan. Namun berlawanan dari Wiyono (2013) mengatakan bahwa *firm size* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sebuah perusahaan mampu memperluas bisnisnya melalui cara mencukupi keperluan modal untuk menambah keuntungan dan nilai perusahaan. Pada dasarnya nilai perusahaan dipengaruhi oleh hasil keuangan, semakin bagus hasil keuangan maka permintaan saham yang terus bertambah, harga sahamnya meningkat kemudian nilai perusahaan bisa bertambah pula.

Investor menggunakan *Price Earning Ratio* guna memprediksi daya perusahaan untuk menghasilkan keuntungan masa depan. Investor mampu mempertimbangkan perbandingan ini guna menentukan mana saham yang berpotensi menghasilkan laba cukup besar di kemudian hari. Kalkulasi rasio PER dapat dihitung menggunakan pembagian harga saham masa kini melalui laba tahunan per saham. Sebagai contoh pada tabel 1, PT Armidian Karyatama Tbk dengan kode ARMY yang memiliki nilai PER pada tahun 2018 sebesar 7,6% menurun menjadi 0,04% pada tahun 2019.

*Debt to Equity Ratio* ialah pertimbangan utang sesuai pada ekuitas. Skala rasio hutang akan ekuitas menunjukkan kapabilitas perusahaan untuk membayar utang, dalam waktu sebentar maupun dalam waktu yang panjang. Jadi, merendahnya nilai DER akan semakin baik. Contohnya pada tabel 1, PT. Alam Sutera Realty Tbk dengan kode saham ASRI memiliki nilai DER pada tahun 2018 sebesar 0,11% meningkat menjadi 1,07% pada tahun 2019.

*Return On Asset* dipakai guna memperkirakan pengembalian aktiva yang di investasikan dalam semua asset untuk mendapatkan lebih banyak keuntungan dari bisnis perusahaan. Bertambah besar nya rasio ini, bertambah baik pula perusahaan dalam memakai aset nya untuk mendapatkan keuntungan dan begitu pula sebaliknya. Sebagai contoh pada tabel 1, PT Agung Podomoro Land yang mempunyai nilai ROE ditahun 2018 senilai 0,69% menurun menjadi 0,49% pada tahun 2019 menyebabkan harga saham perusahaan tersebut juga menurun dari 2,15% menjadi 0,45% pada tahun 2019.

Novitasari dan Herlambang (2015:360) *Current Ratio* guna menaksir kapasitas perusahaan untuk melunasi utang lancar melalui aktiva lancarnya. Rahmadewi dan Abundati (2018:2115) menyimpulkan bahwa *Current Ratio* (CR) yang menyebabkan jatuhnya harga saham. Sebagai Contoh pada tabel 1, PT.Armidin Karyatama Tbk dengan kode saham ARMY yang memiliki nilai Current Ratio pada tahun 2018 sebesar 2,97% meningkat menjadi 3,05% pada tahun 2019.

**Tabel 1 Fenomena Penelitian**

KODE	APLN			ARMY			ASRI		
TAHUN	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
<i>Price Earning Ratio</i>	2,15	0,45	6,17	7,6	0,04	2,9	49,37	51,48	52,3
<i>Debt To Equity Ratio</i>	0,14	1,29	1,67	0,26	0,27	0,18	0,11	1,07	1,26
<i>Current Ratio</i>	1,04	1,66	1,89	2,97	3,05	3,33	0,65	0,13	0,67
<i>Return On Asset</i>	0,69	0,49	0,59	3,73	0,96	1,24	4,64	4,62	4,88

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2018-2020 (hasil olah data)

Berlandaskan uraian di atas, penulis terdorong melaksanakan penelitian dan mengangkat judul “Pengaruh *Return On Aset*, *Price Earning Ratio*, *Current Ratio* dan *Firm Size* Pada Nilai Perusahaan di Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang ada di BEI Tahun 2018-2020”.

## 1.2 Teori Pengaruh

### 1.2.1 Teori Price Earning Ratio Terhadap Nilai Perusahaan

Jogiyanto (2013), *price earning ratio* memperlihatkan perbandingan harga saham pada keuntungan. Rasionya memperlihatkan banyaknya pemegang saham membandingkan harga sahamnya dengan kelipatan pendapatnya. Arifianto & Chabachib (2016) berpendapat tentang saham dan PER yang besar mengartikan saham itu mempunyai harga yang besar dalam hal laba bersih per saham, yang mengakibatkan pertumbuhan laba di kemudian hari jadi lebih menarik perhatian investor kepada perusahaan guna pemodalannya. Prasetyorini (2013) berpendapat tentang *price earning ratio* yang kecil akan memberi pertanda kepada investor agar membeli saham perusahaan sebab saham itu memiliki kemungkinan naik di kemudian hari, yang artinya keuntungan perusahaan dan nilai perusahaan dalam keadaan yang baik.

### 1.2.2 Teori Debt to Equity Ratio Terhadap Nilai Perusahaan

Durrotun Nasehah (2012) berpendapat tentang DER yang mempunyai pengaruh terhadap kinerja perusahaan, dimana jika bertambah besar beban maka akan bertambah besar resikonya. Peristiwa ini memiliki pengaruh pada kepercayaan investor pada prospek masa depan perusahaan, nilai perusahaan, sehingga investor mendapatkan sinyal positif dari perusahaan. Kepercayaan investor ini tercermin dari kinerja saham perusahaan yang memberikan peningkatan nilai perusahaan.

### 1.2.3 *Return On Asset* terhadap Nilai Perusahaan

*Return on asset* yang mempunyai makna positif memperlihatkan perusahaan mampu memberikan labadari total aktiva. Di sisi lain jika *Return On Asset* bernilai negatif, ini menjelaskan kalau perusahaan dalam kondisi rugi. Tingkat keuntungan yang besar merupakan gejala prospek perusahaan yang bagus, akibatnya investor dapat berpartisipasi dalam menumbuhkan permintaan saham. Meningkatnya permintaan saham dapat meningkatkan nilai perusahaan (Halimah dan Komariah, 2015)

### 1.2.4 *Current Ratio* terhadap Nilai Perusahaan

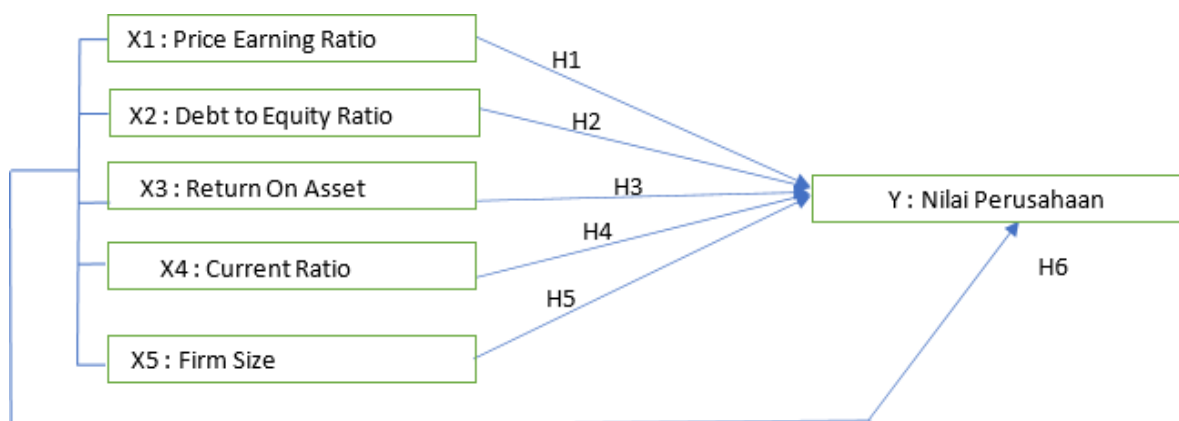
*Cerrent Ratio* bernilai besarnya likuiditas suatu perusahaan, jika sebuah perusahaan semakin liquid, akansemakin tinggi current rasionya. *Current ratio* yang besar menunjukkan kas yang cukup dan likuiditas yang besar pula, yang meningkatkan keyakinan investor. Peristiwa ini akan menambah citra perusahaan di pandangan para investor (Annisa dan Chabachib, 2017). Pernyataan itu mendapat dukungan dari temuan yang dilakukan Putri dan Lestari (2016), memaparkan jika bertambah besar rasio CR maka bertambah likuid perusahaan tersebut. Bertambah tingginya likuiditas, akan semakin bertambah dana tersedia untuk perusahaan guna membantu pembiayaan operasilain juga investasi

### 1.2.5 *Firm Size* terhadap Nilai Perusahaan

Berinvestasi di perusahaan-perusahaan besar tentu akan menarik bagi investor. Dasarnya adalah jaminan kepastian operasional dan prospek usaha yang lebih baik. Total aset dipakai atas dasar jika nilai total aset menunjukkan aset yang di punya oleh perusahaan. Tri Wahyuni (2013), berpendapat bahwa seiring dengan pertumbuhan ukuran perusahaan, sehingga harga saham perusahaan pun akan bertambah. Perusahaan yang mempunyai aset yang bertambah tinggi akan dipandang dapat menghasilkan pengembalian investasi mereka, yangkemudian dapat mengecilkan tingkat ketidakpastian para investor.

## 1.3 Kerangka Konseptual

**Gambar 1 Kerangka Konseptual**



Sumber : data diolah, 2022

#### 1.4 Hipotesis Penelitian

H1 : PER berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

H2 : DER berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

H3 : ROA berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

H4 : CR berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

H5 : *Firm Size* berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

H6 : PER, DER, ROA, CR, *Firm Size* berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia