

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 PENDAHULUAN

#### I.1.1 Latar Belakang

Perusahaan sektor properti dan real estate merupakan perusahaan publik yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang bergerak di bidang properti. Perusahaan ini meliputi tanah, bangunan, dan fasilitas yang berfungsi sebagai aset untuk mendukung berbagai kegiatan. Industri properti dan real estate merupakan sektor ekonomi jangka panjang yang akan mengalami pertumbuhan tahunan seiring dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Keputusan untuk menggunakan Rasio Lancar (CR) sebagai ukuran kapasitas perusahaan untuk memenuhi komitmen keuangan langsungnya. Rasio ini mengukur sejauh mana aset saat ini cukup untuk memenuhi kewajiban saat ini. Kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya berbanding lurus dengan rasio aset lancarnya terhadap kewajiban lancarnya. Meskipun Return On Asset (ROA) adalah metrik profitabilitas yang menunjukkan kapasitas keuangan perusahaan untuk menghasilkan laba. Return On Asset (ROA) adalah metrik keuangan yang mengukur pengembalian atau laba yang dihasilkan perusahaan dari aktivitas operasionalnya. Nilai rasio yang lebih tinggi menunjukkan profitabilitas perusahaan yang unggul. Valuasi perusahaan adalah metrik kinerja perusahaan yang ditentukan oleh harga saham yang dihasilkan dari interaksi penawaran dan permintaan di pasar modal. Ini mewakili evaluasi publik terhadap keberhasilan perusahaan. Oleh karena itu penggunaan rasio diatas dianggap sangat penting dalam menganalisa keuangan yang ada dalam suatu perusahaan dan membantu para investor dalam pengambilan suatu Keputusan yang tepat.

**PT. DMS Propertindo Tbk (KOTA)** didirikan pada tanggal 07 Januari 2011 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2014. Kantor pusat DMS Propertindo Tbk berlokasi di Gedung Graha Mampang, Lantai 2 Jl. Mampang Prapatan Raya No.100 Jakarta 12760 – Indonesia.

**PT. Sentul City Tbk (BKSL)** (dahulu PT Royal Sentul Highlands) didirikan 16 April 1993 dengan nama PT Sentragriya Kharisma dan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1995. Kantor pusat Sentul City Tbk berlokasi Gedung Menara Sudirman, Lantai 25, Jl. Jend.Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190 – Indonesia di kantor operasional berdomisili di Sentul City Building, Jl. MH. Thamrin Kavling 8, kawasan perumahan Sentul City, Bogor 16810 – Indonesia.

**PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)** disebut sebagai perusahaan- telah menjadi pionir di bidang pengembangan township sejak 1984. Sebagai bagian dari Sinar Mas Land, proyek unggulan perusahaan di Indonesia, BSD City, dikenal baik sebagai skema perencanaan pengembangan kota paling ambisius di Indonesia, yang mengombinasikan area perumahan, bisnis, dan komersial.

*Tabel I.1.1*

### Fenomena Pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Tahun Periode 2020 – 2022

KODE EMITEN	TAHUN	CURRENT RATIO	RETURN ON ASSET	NILAI PERUSAHAAN
KOTA	2020	0.9	0,010	60,81
	2021	1.0	0,014	14,37
	2022	1.61	0,019	9,25
BKSL	2020	2.77	0.030	0,33
	2021	2.02	0.014	0,37
	2022	1.40	0.010	0,38
BSDE	2020	2.37	0.008	0.78
	2021	2.59	0.03	0.60
	2022	2.61	0.04	0.51

Dari data tabel diatas dapat dilihat bahwa perusahaan **PT. KOTA** mengalami kenaikan pada Current Ratio disetiap tahunnya dari Tahun 2020-2022 dari bernilai 0,9 menjadi 1,61. Pada Return On Asset juga mengalami kenaikan disetiap tahunnya dari Tahun 2020-2022 dari bernilai 0.010 menjadi 0.019. Tetapi pada Nilai Perusahaan mengalami penurunan disetiap tahunnya dari Tahun 2020-2022 senilai 60,81 menjadi 9,25.

**PT. BKSL** mengalami penurunan pada Current Ratio disetiap tahunnya dari Tahun 2020-2022 dari bernilai 2,77 menjadi 1,40. Pada Return On Asset juga mengalami Penurunan disetiap tahunnya dari Tahun 2020-2022 dari bernilai 0.030 menjadi 0.010. Tetapi pada Nilai Perusahaan mengalami kenaikan disetiap tahunnya dari tahun 2020-2022 dari bernilai 0,33 menjadi 0,38.

**PT. BSDE** mengalami kenaikan Current Ratio disetiap tahunnya dari Tahun 2020-2022 dari bernilai 2,37 menjadi 2,61. Pada Return On Asset juga mengalami kenaikan dari bernilai 0,008 menjadi 0.04. Sebaliknya, Nilai Perusahaan secara konsisten mengalami penurunan setiap tahunnya dari tahun 2020 hingga tahun 2022, turun dari 0,78 menjadi 0,51. Berdasarkan informasi yang diberikan pada tabel di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Current Ratio dan Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022”**

#### I.1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang informasi yang telah disebutkan di atas, penulis menemukan beberapa permasalahan, yaitu sebagai berikut:

1. Fluktuasi Current Ratio tidak selalu sejalan dengan perubahan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2022.
2. Fluktuasi Return On Asset belum tentu sejalan dengan perubahan Nilai Perusahaan yang proporsional pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2022.
3. Fluktuasi Current Ratio dan Return On Asset tidak selalu sejalan dengan fluktuasi Nilai Perusahaan pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2022.

#### I.1.3 Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan informasi yang diberikan sebelumnya, penelitian ini telah menghasilkan sejumlah rumusan masalah, yang tercantum di bawah ini:

1. Bagaimana pengaruh Current Ratio terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022?
2. Bagaimana Pengaruh Return On Asset terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022?
3. Bagaimana pengaruh Current Ratio dan Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022?

#### 1.1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini berasal dari rumusan masalah yang akan dijelaskan di bawah ini:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh antara Current Ratio dengan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022?
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh antara Return On Asset dengan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022?
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh antara Current Ratio dan Return On Asset dengan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022?

#### 1.1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan menghasilkan manfaat berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berharga berupa ide-ide baru untuk penelitian lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi terhadap literatur dan referensi yang ada dengan meneliti dampak Rasio Lancar dan Pengembalian Aset terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Bidang Properti dan Real Estat yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022).

##### 2. Manfaat Praktis

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk meningkatkan pemahaman dan keahlian peneliti tentang dampak Rasio Lancar dan Return On Asset terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Bidang Properti dan Real Estat yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2022).

##### 3. Manfaat Perusahaan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menawarkan wawasan berharga bagi manajemen keuangan perusahaan Properti dan Real Estat dalam menentukan dampak Rasio Lancar dan Pengembalian Aset terhadap Nilai Perusahaan.

##### 4. Manfaat Investor dan Calon Investor

Studi ini memberikan alternatif bagi para investor dan calon investor yang ingin mengalokasikan uang tunai mereka untuk memilih perusahaan properti dan real estat yang dianggap berkualitas tinggi atau telah menunjukkan kinerja yang kuat, sehingga memungkinkan mereka untuk berinvestasi pada saham perusahaan-perusahaan tersebut.

## I.2 Tinjauan Pustaka

### I.2.1 Pengertian Current Ratio

Rasio Lancar, sebagaimana didefinisikan oleh Roni et al. (2019), adalah rasio likuiditas yang menunjukkan kapasitas perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Likuiditas perusahaan mengacu pada kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan komitmen atau utang keuangannya. Jika perusahaan mampu memenuhi tanggung jawabnya, perusahaan tersebut diklasifikasikan sebagai perusahaan likuid. Sebaliknya, jika perusahaan tidak dapat memenuhi kewajibannya, perusahaan tersebut diklasifikasikan sebagai perusahaan tidak likuid. Rasio lancar adalah metrik keuangan yang menilai likuiditas perusahaan dengan membandingkan aset lancarnya dengan kewajiban lancarnya.

Rasio Lancar perusahaan dapat ditentukan dengan menerapkan rumus berikut:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Total Asset Lancar}}{\text{Total Hutang Lancar}}$$

### I.2.2 Pengertian Return On Asset

Menurut Roni et al. (2019), Return On Asset (ROA) merupakan rasio profitabilitas yang digunakan untuk menilai efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba dengan menginvestasikan seluruh asetnya secara efektif. Return on Assets merupakan hasil bagi yang diperoleh dengan membagi laba operasi setelah pajak dengan total aset. Nilai rasio yang lebih besar menunjukkan peningkatan kinerja perusahaan.

$$\text{Return On Asset} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

### I.2.3 Pengertian Nilai Perusahaan

Penilaian suatu perusahaan mencerminkan keadaan terkini perusahaan tersebut, dan pasar akan menilai mutu perusahaan dan prospek masa depannya jika nilainya juga beralasan. Nilai perusahaan dapat menghasilkan kemakmuran pemegang saham yang optimal jika harga saham perusahaan mempertahankan tren kenaikan yang konsisten (Christiana & Putri, 2021).

### I.2.4 Teori pengaruh Current Ratio Terhadap Nilai Perusahaan

Rasio lancar adalah metrik keuangan yang digunakan untuk menilai kapasitas perusahaan dalam menyelesaikan kewajiban jangka pendek langsung kepada kreditor saat kewajiban tersebut ditagih penuh. Dengan kata lain, rasio lancar adalah jumlah aset saat ini yang dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang akan segera datang. Rasio lancar dapat didefinisikan sebagai metrik yang digunakan untuk menilai tingkat keamanan, atau margin keamanan, dalam suatu perusahaan. Rasio lancar mengukur tingkat likuiditas dalam suatu perusahaan, dengan rasio lancar yang lebih besar menunjukkan likuiditas yang lebih besar.

### I.2.5 Teori Pengaruh Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan

Return On Asset (ROA) adalah metrik yang mengukur keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba relatif terhadap total aset yang dimilikinya. Metrik Return on Assets (ROA) digunakan untuk menilai efisiensi keseluruhan aktivitas

perusahaan. Nilai rasio yang lebih besar menunjukkan kinerja perusahaan yang unggul. Rasio return on asset (ROA) yang tinggi akan menarik minat investor untuk mengalokasikan uang tunai mereka ke perusahaan. Tingkat minat investor terhadap saham perusahaan berkorelasi langsung dengan besarnya apresiasi harga saham perusahaan. (Helmy, 2013).

#### I.2.6 Penelitian Terdahulu

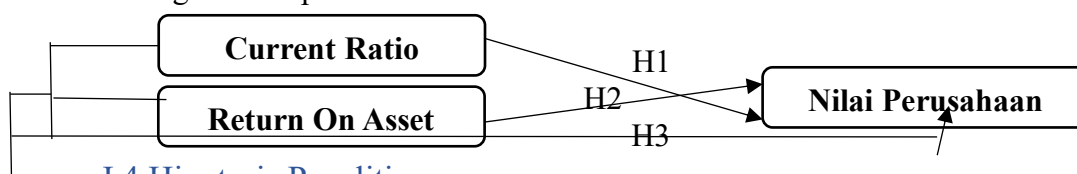
**Tabel I.2.6**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
1	Wildan Dzulhijar, Leni Nur Pratiwi, Hanter Lukmana (2021)	Pengaruh Current Ratio (CR), Debt to Equity Ratio (DER), dan Return on Asset (ROA) terhadap Nilai Perusahaan pada PT Jasa Marga Tbk Tahun 2018-2019	variabel independen : current ratio (cr), debt to equity ratio (der), dan return on asset (roa)	Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa secara simultan variabel Current Ratio, Asset Return Ratio berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.
2	Linna Sofiani, Enda Mora Siregar (2022)	Analisis pengaruh Return on Asset (ROA), Current Ratio (CR) dan Debt to Asset Ratio (DAR) terhadap Nilai Perusahaan Sektor Makanan dan Minuman	variabel independen : Return on Asset (ROA), Current Ratio (CR), Debt to Asset Ratio (DAR)	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara parsial ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan,
3	Imelda R Parba, A Mahendra	Pengaruh working capital turnover (wct), current ratio (cr), debt to equity ratio (der), dan return on asset (roa) terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI	variabel independen : working capital turnover (wct), current ratio (cr), debt to equity ratio (der), dan return on asset (roa) variabel dependen: nilai perusahaan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel Current Ratio (CR) dan Return On Asset (ROA) berpengaruh secara parsial dan simultan terhadap nilai perusahaan.

### I.3 Kerangka Konseptual

#### I.3.1. Pengertian Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka kognitif yang dapat digunakan sebagai metodologi untuk memecahkan masalah. Kerangka konseptual ini umumnya digunakan oleh para peneliti sebagai metodologi ilmiah untuk menggambarkan korelasi antara variabel selama proses analisis. Penelitian ini didasarkan pada kerangka konseptual:



#### I.4 Hipotesis Penelitian

Mengacu pada analisis teoritis dan kerangka konseptual, hipotesis dari karya ini adalah sebagai berikut:

H1 : Current Ratio mempengaruhi penilaian perusahaan manufaktur subsektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.

H2 : Return On Asset usaha manufaktur subsektor properti dan real estate yang tercatat di BEI periode tahun 2020-2022 berpengaruh signifikan terhadap nilai Perusahaan.

H3 : Current Ratio dan Return On Asset berdampak terhadap valuasi perusahaan manufaktur subsektor properti dan real estate yang tercatat di BEI sepanjang periode 2020-2022.