

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi yang dilakukan oleh investor bertujuan memperoleh pengembalian serta menjadi pemegang saham perusahaan yang memiliki kepentingan terhadap perusahaan tersebut. Perusahaan yang memiliki kinerja yang baik akan mampu meningkatkan pandangan atau citra baik di mata pasar. Pengelolaan perusahaan dilakukan dengan meningkatkan nilai perusahaan yang memiliki dampak selain meningkatkan posisinya di mata investor juga akan memberikan kemakmuran bagi pemegang saham perusahaan sebagai keuntungan penanaman modal (Brigham dan Houston, 2014).

Nilai perusahaan memiliki peranan penting dimana nilai perusahaan yang baik akan cenderung memperoleh pandangan positif dari masyarakat yang akan semakin meningkatkan harga saham sehingga semakin banyak yang melakukan pembelian saham perusahaan (Husnan, 2005). Hal ini membuat penting untuk diteliti mengenai nilai perusahaan sehingga dapat memberikan gambaran bagi investor mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Fenomena yang saat ini terjadi dalam nilai perusahaan di pasar modal adalah adanya masalah pada nilai perusahaan *property dan real estate* pada Bursa Efek Indonesia pada periode 2017-2019 karena dapat berperan sebagai acuan dari pertumbuhan ekonomi negara, seperti

pengembangan *property dan real estate* seperti pembangunan rumah susun untuk kesejahteraan masyarakat atas program Pemerintah, Taman sebagai lokasi hiburan dan edukasi, hotel, mall serta fasilitas publik lainnya sebagai penunjang pertumbuhan ekonomi. Hal tersebut menjadi salah satu penarik minat investor dalam mengembangkan bisnis selain menyerap tenaga kerja dengan tujuan kesejahteraan bersama dari sisi pegawai atau karyawan yang bertugas.

Permasalahan yang terjadi pada sektor *property dan real estate* dalam kurun waktu empat tahun terakhir sedang mengalami penurunan margin biaya *overhead* yang dinilai kurang mampu untuk mengembalikan serta sebagai operasional proyek baru sehingga berdampak pada kesulitan pembayaran kredit perbankan. Kondisi menurunnya daya beli masyarakat yang masih rendah dengan nilai 1 digit yaitu 5-7% di kota besar terjadi akibat selalu terjadi peningkatan harga tanah yang diperparah dengan kesulitan kepengurusan lahan serta jumlah tanah yang semakin sedikit membuat nilai perusahaan pengembang di sektor industri *property dan real estate* semakin rendah dalam perolehan pengembalian modal dan keuntungan. Selain itu, pengaruh nilai tukar rupiah di dalam mata uang asing USD sebagai acuan keuangan secara global dari tingkat suku bunga juga menekankan penurunan nilai harga bangunan dan perolehan pendapatan masyarakat. Dampak terjadinya kendala perputaran perekonomian adalah ketika pengembang mengalami kesulitan sebab hutang yang dimilikinya juga jatuh tempo dan hal tersebut direspon buruk oleh

pasar yang membuat nilai perusahaannya justru menjadi merosot. Kondisi ini merupakan fenomena gap dimana sektor *property dan real estate* sangat berperan dalam pertumbuhan ekonomi negara, namun dalam perkembangannya justru sedang mengalami masalah karena adanya permasalahan di bisnisnya yang diakibatkan oleh penurunan daya beli masyarakat. Hal ini membuat investor menjadi ragu-ragu dengan prospek dari perusahaan sektor *property dan real estate* dan perlu untuk diteliti mengenai dampaknya dalam nilai perusahaan sektor *property dan real estate*.

Debt to equity ratio sebagai rasio untuk menilai hutang dibandingkan dengan ekuitas. Rasio ini dihitung dengan membandingkan total hutang dengan total ekuitas. Rasio DER digunakan guna memperoleh jumlah dana yang disiapkan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dapat disimpulkan bahwa DER berfungsi untuk mengetahui jumlah modal sendiri dengan satuan rupiah yang dijadikan untuk jaminan hutang (Kasmir, 2015). Perusahaan yang memiliki rasio *leverage* yang tinggi, dapat memiliki risiko kerugian lebih besar. Namun di sisi lain, hutang bukanlah merupakan suatu hal yang buruk bagi perusahaan. Ketika perusahaan mendapatkan banyak proyek yang menguntungkan bagi perusahaan, sementara perusahaan membutuhkan pendanaan untuk mendanai proyek tersebut, maka perusahaan akan mempertimbangkan untuk meningkatkan hutang perusahaan untuk membantu perusahaan mengerjakan proyek tersebut (Hanafi dan Halim, 2015). Ketika perusahaan mampu

mengerjakan proyek yang menguntungkan maka perusahaan tersebut akan dipandang oleh investor sebagai perusahaan yang memiliki prospek yang baik. Langkah menambah hutang untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar ini dipandang sebagai langkah yang baik atau good news oleh investor sehingga investor berani untuk menanamkan modal ke perusahaan. Ketika investor lebih banyak menginvestasikan modanya tersebut, maka harga saham perusahaan akan meningkat sehingga nilai perusahaan akan semakin meningkat (Annisa dan Chabachib, 2017). Penelitian Pasaribu, dkk (2019), Dahar, dkk (2019), Israel, dkk (2018), Sari, dkk (2020), Chandra, dkk (2020), Alyani, dkk (2019), Setyaningsih dan Friantin (2020) dan Kurniasari (2020) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaannya dan penelitian yang dilakukan oleh Sondakh, dkk (2019), Agusentoso (2017) dan Lubis, dkk (2017) menunjukkan hasil yang berbeda bahwa *Debt Equity Ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Earning per share menggambarkan laba yang didapatkan oleh pemegang saham per lembar saham yang dimilikinya (Tandelilin, 2016). Laba bersih yang didapatkan oleh perusahaan sebenarnya tidak serta merta dapat dianggap sebagai milik dari investor secara langsung tetapi lebih menggambarkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan untuk menghasilkan laba untuk setiap lembar saham atau dalam hal ini adalah uang yang telah dikeluarkan oleh investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut (Van Horne dan Wachowicz, 2015). *Earning Per Share* menjadi acuan lain bagi para investor untuk

memutuskan menempatkan investasi dananya bagi perusahaan karena setiap laba yang dihasilkan setiap lembar saham yang beredar baik, maka kesejahteraan para pemegang saham dapat terjamin dengan melihat pembayaran deviden pada setiap akhir tahun perusahaan tersebut beroperasi. Menurut Tandellin (2016) informasi EPS suatu perusahaan menunjukkan besarnya laba bersih perusahaan yang siap dibagikan bagi semua pemegang saham perusahaan. Peningkatan EPS menunjukkan bahwa laba perusahaan mengalami peningkatan dalam suatu periode waktu sehingga dapat menjadi sinyal bagi investor bahwa perusahaan memiliki prospek yang baik bagi investor. Hal ini membuat kepercayaan investor kepada perusahaan mengalami peningkatan sebab memandang kinerja perusahaan tersebut sudah baik dan merupakan perusahaan yang layak untuk diberikan investasi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Suparno dan Ramadani (2017) penelitian dilakukan bahwa *Earning Per Share* firm berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun penelitian Suparno & Ramadani (2017) serta Septiani & Wijaya (2018) menemukan bahwa EPS berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sementara penelitian dilakukan oleh Alyani, dkk (2019) dan Setyaningsih dan Friantin (2020) diperoleh kesimpulan bahwa *Earning Per Share* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Rasio yang menggambarkan hasil kinerja berupa laba bersih setelah pajak dibandingkan dengan jumlah aset yang dimiliki perusahaan yang sering disebut *Return on asset* juga dinilai penting dalam analisa laporan keuangan untuk menempatkan modal atau investasi sebuah perusahaan.

Artinya semakin besar nilai rasio yang dimiliki maka semakin baik karena perusahaan dianggap mampu mengoperasionalkan aset yang dimilikinya secara efektif untuk menciptakan laba (Kasmir, 2015). *Return on asset* dengan nilai positif menunjukkan bahwa dari total aset untuk operasional mampu meningkatkan laba bagi perusahaan. Tingginya nilai atau hasil profit memberikan penilaian prospek hasil kerja yang baik sehingga dapat meningkatkan permintaan saham pada perusahaan. Tingginya permintaan saham akan menyebabkan nilai perusahaan meningkat (Halimah dan Komariah, 2017). *Return on asset* yang semakin baik menunjukkan semakin tinggi kinerja perusahaan dinilai oleh investor dengan dana yang telah ditanamkan di perusahaan yang membuat investor mau untuk menambah modalnya kembali dengan membeli saham perusahaan, dimana hal ini akan meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Adita (2018) menyimpulkan bahwa *Return On Asset* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian Chasanah dan Adi (2017), Sari, dkk (2020), Chandra, dkk (2020), Alyani, dkk (2019), Noviyani, dkk (2021), dan Hallaw (2021) menunjukkan bahwa return on asset tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Current Ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dengan menggunakan aset lancar yang tersedia (Brigham dan Houston, 2014). Nilai likuiditas yang tinggi dapat menunjukkan kegagalan perusahaan dalam melakukan pembayaran

kewajiban finansial jangka pendek kepada kreditur adalah rendah dan juga sebaliknya. Dampak tinggi rendahnya rasio CR akan berpengaruh pada minat investor untuk meletakkan dananya sebagai investasi karena semakin tinggi nilai rasio ini maka semakin baik perusahaan dalam mengoptimalkan operasional berdasarkan aktiva lancar perusahaan (Van Horne dan Wachowicz, 2015). Hal tersebut dapat meningkatkan nilai perusahaan dimana dikarenakan kinerja perusahaan yang semakin baik dalam mengefisienkan tingkat likuiditas dalam memenuhi kewajiban lancarnya dengan kemampuan dari asset lancarnya, kondisi ini merupakan indikasi bagi investor bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dan berada dalam kondisi keuangan yang sehat. Adanya sinyal yang baik ini dapat mendorong investor untuk melakukan pembelian atau investasi pada saham perusahaan yang pada akhirnya mendorong nilai perusahaan menjadi semakin meningkat karena harga sahamnya yang terapresiasi oleh investasi yang masuk (Kahfi dkk, 2018). Beberapa peneliti seperti Farid (2019) menunjukkan bahwa *current ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan penelitian yang dilakukan Hasania dkk (2016) dan Utami dan Welas (2019) menunjukkan perbedaan hasil *current ratio* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil dari penelitian Kurniasari (2020), Simanungkalit (2018), Salianti (2019) dan Jayanti (2018) yang menyatakan CR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan serta Noviyani, dkk (2021) dan Hallaw (2021)

yang menunjukkan CR memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan dengan arah negatif.

Penelitian terdahulu menunjukkan terdapat beberapa variabel yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun penelitian tersebut memberikan hasil yang tidak konsisten atau berbeda sehingga perlu diteliti kembali sebagai pengembangan kergaman ilmu pengetahuan dalam melakukan analisa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **PENGARUH *DEBT EQUITY RATIO (DER)*, *EARNING PER SHARE (EPS)*, *RETURN ON ASSET (ROA)* DAN *CURRENT RATIO(CR)* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2019).**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang senjangan fenomena, senjangan penelitian terdahulu, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana meningkatkan nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Adapun pertanyaan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Debt Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan.
2. Bagaimana pengaruh *Earning Per Share* terhadap nilai perusahaan.
3. Bagaimana pengaruh *Return On Asset* terhadap nilai perusahaan.
4. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* terhadap nilai perusahaan.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk menganalisis dan menguji secara empiris pengaruh *Debt Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menganalisis dan menguji secara empiris pengaruh *Earning Per Share* terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menganalisis dan menguji secara empiris pengaruh *Return On Asset* terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menganalisis dan menguji secara empiris pengaruh *Current Ratio* terhadap nilai perusahaan.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai nilai perusahaan pada perusahaan sektor real estate dan property.
 - b. Dapat memberikan informasi untuk pengembangan teori, terutama kajian akuntansi keuangan mengenai nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Penelitian diharapkan dapat menjadi penunjang acuan atau bahan pertimbangan sebagai analisa dalam investasi.

b. Bagi Manajemen

Penelitian diharapkan dapat menyampaikan masukan kepada perusahaan terkait dengan masalah yang berkaitan dengan *debt equity ratio*, *earning per share*, *return on asset* dan *current ratio* terhadap nilai perusahaan.

c. Bagi peneliti.

Penelitian dapat meningkatkan pengetahuan peneliti tentang nilai perusahaan pada perusahaan sektor *real estate* dan *property*.

d. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu bahan referensi atau pertimbangan pada penelitian selanjutnya dan sebagai penambahwacana keilmuan.