BAB I

PENDAHULUAN

1. 1 Latar Belakang

Perusahaan properti merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran, real estate dan sebagainya. Bisnis properti merupakan salah satu usaha yang hampir dapat dipastikan tidak akan pernah mati karena kebutuhan akan papan atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia akan berusaha untuk dapat memenuhinya.

Tinggal di apartemen merupakan tren saat ini, terutama di kota-kota besar yang memiliki keterbatasan lahan yang semakin sedikit di tengah kota. Di Indonesia, rumah yang merupakan bangunan residensial yang masih sangat populer. Hal ini berhubungan dengan kondisi negara kita yang memiliki tanah yang luas sehingga masih banyak lokasi yang bisa dibangun. Hal tersebut akan menimbulkan banyak kesempatan kepada para pelaku bisnis yang berusaha untuk mengembangkan produk atau jasa yang mereka tawarkan agar dapat diterima oleh masyarakat.

Selain itu, perusahaan didirikan dengan tujuan memaksimumkan kekayaan atau nilai perusahaan. Dengan asumsi bahwa pemilik perusahaan atau pemegang saham akan makmur jika kekayaan meningkat. Nilai perusahaan merupakan presepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang terkait erat dengan harga sahamnya. Menurut Hasania *et al* (2016), semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai

perusahaan. Sehingga nilai perusahaan sangat penting dalam menggambarkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi para calon investor. Oleh karena itu nilai perusahaan perlu diperhatikan sebagai salah satu dasar pengembalian keputusan investasi. Untuk itu setiap perusahaan harus berusaha meningkatkan nilai perusahaan melalui pencapaian kinerja yang lebih baik, yang menuntut manajer keuangan harus mampu menjalankan fungsinya didalam mengelola keuangan dengan benar dan seefisien mungkin.

Keputusan investasi seorang investor didahului oleh suatu proses analisis terhadap variabel-variabel yang secara fundamental diperkirakan akan berpengaruh pada harga saham. Analisis fundamental menggunakan data fundamental, yaitu yang berasal dari keuangan perusahaan (misalnya laba, dividen yang dibayar, penjualan dan lain sebagainya) (Jogiyanto Hartono, 2014:160). Pengambilan keputusan investasi banyak dilakukan dengan menggunakan rasio harga saham terhadap nilai buku perusahaan (*Price to Book Value*), Rasio ini menggambarkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relatif terhadap jumlah modal yang di investasikan. Semakin tinggi rasio tersebut semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham (Adita:2018).

Price Book Value (PBV) yaitu perbandingan antar nilai pasar saham dengan nilai buku saham. Dimana nilai buku dihitung sebagai hasil bagi dari ekuitas pemegang saham dengan jumlah saham beredar. Rasio ini mengukur nilai yang diberikan pasar keuangan kepada manajemen dan organisasi perusahaan sebagai sebuah perusahaan yang

terus tumbuh (Rodoni dan Ali, 2014:47). *Price Book Value* (PBV) merupakan salah satu tolak ukur yang paling sering digunakan untuk mengukur nilai perusahaan, bila hasil dari PBV tinggi berarti semakin baik karena harga saham akan ikut meningkat. Tinggi atau rendahnya nilai PBV akan menunjukkan kemakmuran pemegang saham, sehingga perusahaan dapat memberikan sinyal kepada calon investor bahwa perusahaan tersebut adalah perusahaan yang tepat untuk berinvestasi (Adita:2018).

Dalam kegiatan operasionalnya seluruh asset perusahaan harus diupayakan untuk memberi manfaat untuk mencapai tujuan perusahaan. Agar asset tersebut memberi manfaat, maka asset tersebut harus di operasikan sesuai dengan tujuannya masing-masing yang pada umumnya diukur melalui perputarannya. Dalam penelitian ini pengukuran perputaran menggunakan *Total Aset Turnover* (TATO) atau yang biasa disebut dengan perputaran total asset. Dimana *total asset turnover* merupakan rasio yang mengukur bagaimana seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan di operasionalkan dalam mendukung penjualan perusahaan. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin tinggi produktivitas penggunaan seluruh asset perusahaan (Sitanggang, 2014:27). Semakin besar rasio *total asset turnover* suatu perusahaan berarti operasional perusahaan dalam memperoleh laba berjalan dengan baik yang nantinya akan meningkatkan harga saham. Pergerakan dari harga saham akan berakibat pada perubahan *Price Book Value* suatu perusahaan.

Current Ratio (CR) termasuk kedalam rasio likuiditas, dimana *Current Ratio* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar utang lancar

dengan menggunakan aktiva lancar yang dimiliki (Sudana, 2015:24). Alasan penggunaan rasio lancar yaitu lebih relevan dan akurat karena datanya tersedia sehingga mudah untuk dipahami dan dihitung. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin besar kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek (Agus Sartono, 2014:116). Perusahaan yang memiliki rasio likuiditas yang tinggi akan diminati oleh para investor dan akan berimbas pula pada harga saham yang akan cenderung naik karena tingginya permintaan (Irham Fahmi,2012:99).

Dalam kegiatan operasional nya hampir tidak ada perusahaan yang seluruhnya di biayai oleh modal sendiri, melainkan sebagian dibiayai dari modal asing atau utang. *Debt To Equity Ratio* (DER) termasuk dalam rasio utang, dimana *debt to equity ratio* merupakan rasio antara total utang dengan total ekuitas perusahaan yang memberi gambaran perbandingan antara total utang dengan modal sendiri (*equity*). Semakin tinggi nilai DER menunjukkan semakin besar total hutang terhadap total ekuitas, juga akan menunjukkan semakin besar ketergantungan perusahaan terhadap pihak luar (kreditur), sehingga tingkat resiko perusahaan semakin besar, hal ini membawa dampak pada harga saham yang akan cenderung turun (Faizal:2014).

Alasan memilih perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia karena perusahaan ini memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang. Sektor properti dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi

tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti, (KOMPAS.com).

Sehubungan dengan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan judul **"Pengaruh *Total Assets Turnover*, *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017".**

1. 2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraiakan diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Total Assets Turnover* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah *Debt To Equity Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
4. Apakah *Total Assets Turnover*, *Current Ratio*, Dan *Debt To Equity Ratio* berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?

1. 3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan salah satu Tri Darma Perguruan Tinggi dan untuk menerapkan ilmu pengetahuan/teori yang diperoleh dibangku kuliah, serta untuk memperoleh pengalaman praktis dalam penelitian.
2. Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan perkuliahan serta mencapai gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui apakah *Total Assets Turnover* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui apakah *Current Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui apakah *Debt To Equity Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk mengetahui apakah *Total Assets Turnover*, *Current Ratio*, Dan *Debt To Equity Ratio* berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

1. 4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori dari ilmu manajemen keuangan terkait dengan pengaruh *Total Assets Turnover*, *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis
   a. Bagi Penulis hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai pengaruh *Total Assets Turnover*, *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan dengan menggunakan rasio keuangan.
   b. Bagi Universitas hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian sejenis, serta dapat dijadikan sebagai tambahan pembendaharaan pustaka yang terdapat di perpustakaan Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
   c. Bagi perusahaan penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi mengenai pengaruh *Total Assets Turnover*, *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan perbaikan maupun pengambilan keputusan khususnya

dalam upaya untuk meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.