

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Beberapa tahun lalu pasar modal telah menjadi pusat perhatian bagi semua pihak khususnya masyarakat yang mempunyai bisnis. Pasar modal adalah media yang sangat efektif untuk dapat menyalurkan dan menginvestasikan dana yang berdampak produktif dan menguntungkan bagi investor berbentuk saham atau obligasi. Gejolak pasar modal mencerminkan perubahan perilaku investor dalam berinvestasi. Dalam kegiatan sehari-hari di pasar modal, kita seringkali mendengar istilah nilai buku (*book value*). Pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan *book value* sering kali dilontarkan pelaku pasar atau investor ketika mendiskusikan tentang *performance* suatu perusahaan atau emiten (Tandelilin, 2014:112).

Seorang investor harus memiliki perencanaan untuk investasi yang efektif agar memperoleh banyak keuntungan yang ada di pasar modal. Salah satu bentuk investasi yang dilakukan pemilik dana adalah membeli saham dengan harapan memperoleh *return* yang paling optimal baik berupa dividen ataupun *capital gain*. Saham sebagai salah satu objek investasi yang paling diminati dalam perdagangan pasar modal merupakan salah satu sekuritas yang mempunyai tingkat risiko cukup tinggi, yang tercermin dari ketidakpastian *return* yang akan diterima oleh investor di masa depan (Silalahi, 2014:4).

Pertimbangan investor untuk membuat keputusan berinvestasi dalam saham adalah informasi mengenai kondisi perusahaan. Suatu informasi dikatakan informatif apabila informasi tersebut mampu memberikan kepercayaan dan keyakinan bagi para investor untuk melakukan investasi pada perusahaan.

Analisa laporan keuangan dibutuhkan investor untuk memahami informasi laporan keuangan. Analisa laporan keuangan didasarkan pada data keuangan historis yang tujuan utamanya adalah memberi suatu indikasi kinerja perusahaan pada masa yang akan datang. Hubungan rasio laporan keuangan dengan harga saham didasarkan pada asumsi bahwa rasio keuangan berguna bagi investor untuk memberikan informasi yang membantu dalam pengambilan keputusan investasi yang tepat Haryono (2015;181).

Bisnis *real estate* dan *property* adalah bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*), persaingan yang ketat, persisten, dan kompleks. Kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* nya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Sudah selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga properti tersebut, dan dengan keuntungan yang diperoleh maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya sehingga dapat menaikkan harga saham(Syarifah, 2017:208).

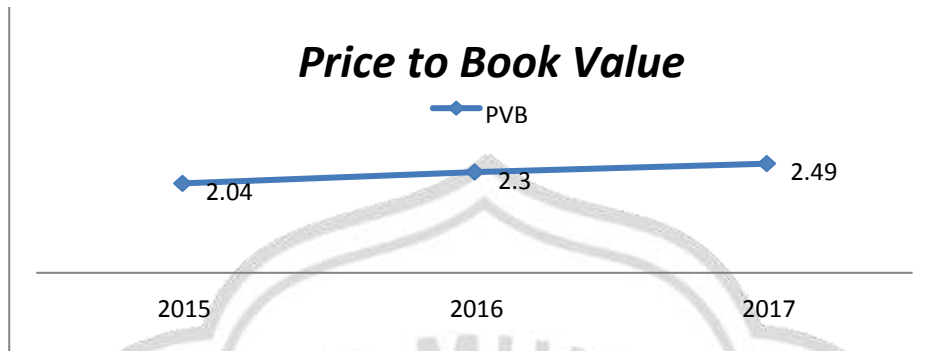
Tahun 2017 bisnis properti mengalami kenaikan yang mencapai menuju titik balik sehingga *developer* sudah mengantisipasi kemungkinan risiko yang muncul pada periode yang akan datang. Dengan ini didukung oleh pertumbuhan properti pada tahun sebelumnya yaitu tahun 2016 yang mengalami penurunan. Padahal indikator ekonomi makro pada tahun 2016 lebih baik dibandingkan dengan indikator ekonomi makro pada tahun 2015. Oleh sebab itu, seharusnya bisnis

properti pada tahun 2016 mengalami perkembangan yang lebih baik dari pada tahun 2015. Kondisi ekonomi makro yang semakin membaik, seharusnya membuat kinerja keuangan sektor properti semakin membaik, karena dengan naiknya *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover* dapat menaikkan daya beli masyarakat terhadap properti yang ditawarkan oleh pengembang, sehingga menaikkan jumlah transaksi atas properti yang ditawarkan. Naiknya jumlah transaksi akan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan properti yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan. Membaiknya indikator ekonomi makro tahun 2016 belum menampakkan efeknya terhadap peningkatan volume penjualan properti di tanah air.

Price to Book Value Ratio yang digunakan untuk menilai harga suatu saham dengan membandingkan harga pasar saham dengan nilai buku perusahaan (*book value*). Rasio ini menunjukkan bagaimana suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan (Syarifah, 2017:3). Semakin tinggi nilai PBV suatu perusahaan berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut di masa yang akan datang. Hubungan antara harga pasar saham dengan nilai buku per lembar saham dapat juga dipakai sebagai pendekatan alternatif untuk menentukan nilai suatu saham. Secara teoretis, nilai pasar suatu perusahaan haruslah mencerminkan nilai bukunya (Tandelilin, 2015:194). *Price to Book Value Ratio* merupakan alternatif untuk menilai saham bagi perusahaan yang secara konsisten memberikan dividen kepada para pemegang saham. Besarnya dividen yang diberikan perusahaan di masa yang akan datang sangat tergantung pada prospek pertumbuhan perusahaan. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan maka semakin besar jumlah dividen yang

diberikan perusahaan di masa yang akan datang (Tandelilin, 2016:194). Dapat dilihat Grafik dari *Price To Book Value* dari tahun 2015-2017 dibawah ini :

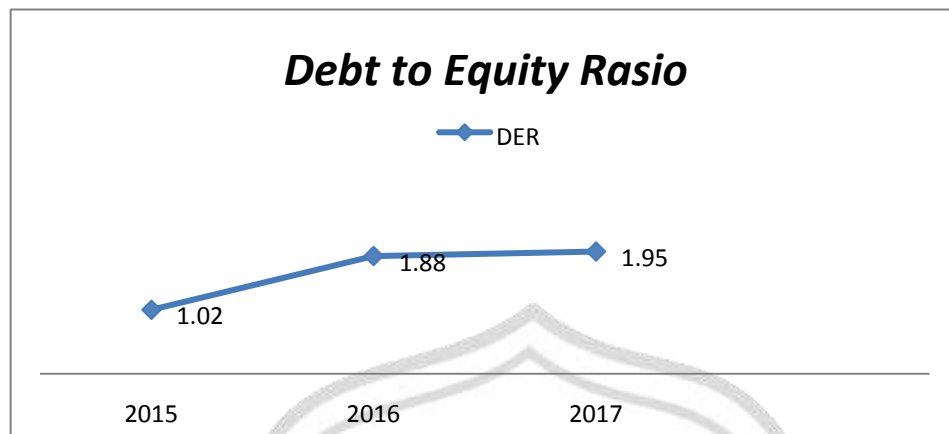
Gambar 1.1 Grafik *Price to Book Value*



Sumber: Idx.com (Data Terlampir)

Debt to Equity Ratio adalah rasio utang yang diukur dengan perbandingan antara total utang yang berbunga (*total debt*), baik jangka panjang maupun jangka pendek dengan ekuitas pemegang saham (*equity*). *Debt to Equity Ratio* mempengaruhi kinerja perusahaan yaitu semakin tinggi beban maka resiko yang ditanggung juga besar, Durrotun Nasehah (2016). Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan dan selanjutnya akan mempengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan yang meningkatkan utang bisa dipandang sebagai perusahaan yang yakin dengan prospek perusahaan di masa yang akan datang, sehingga diharapkan investor dapat menangkap sinyal positif tersebut dari perusahaan..Kepercayaan investor ini akan ditunjukkan melalui pengembalian saham perusahaan tersebut yang nantinya akan meningkatkan nilai perusahaan tersebut. *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Durrotun Nasehah) 2016;88. Dapat dilihat Grafik dari *Debt to Equity Ratio* dari tahun 2015-2017 dibawah ini :

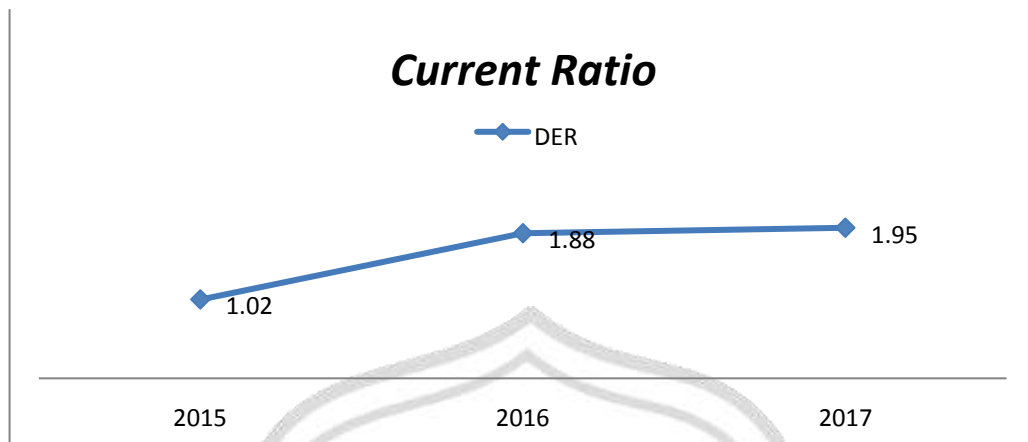
Gambar 1.2 Grafik *Debt to Equity Ratio*



Sumber: Idx.com (Data Terlampir)

Current Ratio merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghadapi masalah likuiditas (memenuhi kewajiban-kewajiban jangka pendek)-nya. Semakin tinggi rasio *Current Ratio* berarti semakin likuid sebuah perusahaan. Semakin tinggi likuiditas perusahaan, maka akan semakin banyak dana tersedia bagi perusahaan untuk membiayai operasi dan investasinya, sehingga persepsi investor pada kinerja perusahaan akan meningkat dan selanjutnya berpengaruh pada nilai perusahaan (Said Kelana dan Chandra, 2015:34). *Current Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, bagi dari penjualan dengan total asset (Said Kelana dan Chandra, 2015:34).. Rasio adalah suatu ukuran seberapa jauh kemampuan total asset berputar dalam suatu periode. Dapat dilihat Grafik dari *Current Ratio* dari tahun 2015-2017 dibawah ini :

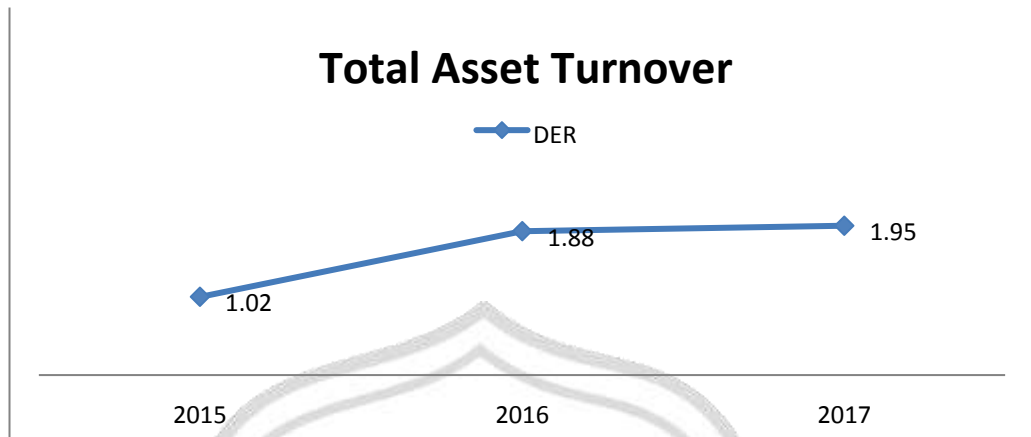
Gambar 1.3 Grafik *Current Ratio*



Sumber: Idx.com (Data Terlampir)

Total assets turnover merupakan rasio antara jumlah aset yang digunakan dengan jumlah penjualan yang diperoleh selama periode tertentu. Salah satu perusahaan yang perkembangannya sangat bergantung pada modal yang diperoleh dari investor adalah perusahaan *real estate* dan *property*. Oleh karena itu, perusahaan *real estate* dan *property* harus dapat menunjukkan kinerja dan kondisi perusahaan yang baik dan selalu bertumbuh atau berkembang, sehingga investor percaya untuk tetap berinvestasi dan calon investor tertarik untuk menanamkan modalnya Pangestuti (2014). Semakin tingginya nilai *Total Asset Turnover* menunjukkan semakin efektifnya aset perusahaan dalam menghasilkan laba bagi perusahaan, hal ini merupakan sinyal positif bagi investor untuk berinvestasi dan memicu naiknya harga saham perusahaan tersebut, naiknya harga saham membuat nilai *Price to Book Value* juga naik Kurniasih (2014), yang menemukan bahwa *Total Asset Turnover* berpengaruh positif terhadap *Price to Book Value*. Dapat dilihat Grafik dari *Total Asset Turnover* dari tahun 2015-2017 dibawah ini :

Gambar 1.4 Grafik *Total Asset Turnover*



Sumber: Idx.com (Data Terlampir)

Dari Tabel 1.1, Tabel 1.2 Tabel 1.3 dan Tabel 1.4 menunjukkan terjadinya kenaikan nilai rata-rata *Price to Book Value*, *Debt to Equity Rasio*, *Current Rasio* dan *Total asset Turnover* dan pada perusahaan yang bergerak dibidang properti dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2015-2017 Mengalami kenaikan berturut-turut. Dari tahun 2015-2017 *Price to Book Value* mengalami kenaikan 2015 sebesar 2.04, 2016 sebesar 2.3 dan tahun 2017 sebesar 2.49. Kemudian dari tahun 2015-2017 *Debt to Equity Ratio* mengalami kenaikan dari tahun 2015 sebesar 1.02, tahun 2016 sebesar 1.88 dan tahun 2017 sebesar 1.95. Dan tahun 2015-2016 *Current Rasio* pun mengalami kenaikan dari tahun 2015 sebesar 1.92, tahun 2016 2.07 dan tahun 2017 naik sebesar 2.1.6. dan yang terakhir ini adalah *Price to Book Value* dari tahun 2015-2017 mengalami kenaikan dari tahun 2015 sebesar 6.4, tahun 2016 sebesar 7.68 dan tahun 2017 sebesar 8.65. Dari pernyataan-pernyataan diatas terdapat Reseach Gap sebagai berikut:

Tabel 1.1 Research Gap

No	Dependen	Independen	Hasil	Peneliti
1	<i>Price to Book Value</i>	<i>Debt to Equity ratio</i>	Berpengaruh positif	Durrotun Nasehah (2016)
2	<i>Price to Book Value</i>	<i>Current Rasio</i>	Berpengaruh positif	Said Kelana dan Chandra(2015)
3	<i>Price to Book Value</i>	<i>Total Asset Turnover</i>	Berpengaruh positif	Kurniasih (2014)

Sumber :Data diolah peneliti (2018)

Ada beberapa fenomena yang muncul akhir-akhir ini pada bisnis *real estate* dan *property* dilingkungan global maupun regional yang menarik untuk diamati, antara lain: (1) Terjadinya krisis kredit perumahan di Amerika Serikat yang bermula pada pertengahan tahun 2016 tercatat sebagai krisis global paling besar. Dana moneter IMF melansir kerugian global akibat krisis kredit perumahan berisiko tinggi yang mencapai sekitar 945 miliar dolar AS. Krisis global juga mengakibatkan para investor dan kreditor berhati-hati dalam melakukan penanaman modal pada suatu perusahaan demi mengantisipasi resiko yang terjadi (2) Tingginya tingkat pertumbuhan industri *real estate* dan *property* di Indonesia pasca krisis moneter. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan pusat-pusat perdagangan, hunian mewah serta gedung-gedung 19 perkantoran. (3) Industri *real estate* dan properti dikenal sebagai bisnis yang

memiliki siklus yang cepat berubah, persisten dan kompleks. Gambaran fenomena ini tentunya dapat mempengaruhi tingkat harga saham dalam perusahaan *real estate* dan *property* sehingga *price to book value* perusahaan tersebut juga akan menurun. Pada akhirnya, krisis global tersebut mengimbas ke dunia bisnis properti, yaitu dalam bentuk menurunnya ekspansi kredit dunia perbankan baik di sektor kredit konstruksi dan di sektor kredit kepemilikan rumah/apartemen maupun juga menurunnya daya beli masyarakat. Penelitian ini merupakan penelitian replikasi dari penelitian yang dilakukan Putra, Chabachib, Haryanto, Pangestuti (2014), tentang pengaruh kinerja keuangan dan beta saham terhadap *price to book value* dengan objek penelitian perusahaan *real estate* dan *property* pada tahun 2014-2016. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Rasio*, *Current Rasio*, dan *Total Asset Turnover*.

Hasil penelitian menyatakan bahwa secara parsial *Debt to Equity Rasio*, *Current Rasio*, dan *Total Asset Turnover* yang berpengaruh signifikan terhadap *Price To Book Value*. Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, keberagaman hasil penelitian penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik untuk mendapatkan bukti secara empiris bagaimana pengaruh *Debt to Equity Rasio*, *Current Rasio*, dan *Total Asset Turnover* terhadap *Price To Book Value* dengan judul “Pengaruh *Debt to Equity Rasio*, *Current Rasio*, dan *Total Asset Turnover* Terhadap *Price To Book Value* Di Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia Priode Tahun 2015-2017 “

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *Price Book Value* (PBV) di perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2017?
2. Apakah *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap *Price Book Value* (PBV) di perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2017?
3. Apakah *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Price Book Value* (PBV) di perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2017?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price Book Value* perusahaan *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2017.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Price Book Value* perusahaan *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2017.
3. Untuk menganalisis pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Price Book Value* perusahaan *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2017.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah Ilmu Pengetahuan di bidang ekonomi khususnya tentang investasi saham pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI dan dapat memberikan informasi bagi kemungkinan adanya penelitian lebih lanjut.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan bagi investor dalam mempertimbangkan pengambilan keputusan berkaitan dengan penanaman modal dalam saham, khususnya pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI.

3. Bagi perusahaan

diharapkan dapat memberikan informasi yang disajikan salah satu pertimbangan bagi perusahaan dalam mengelolah laba pada perusahaanya khususnya nilai perusahaan.