

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan harus dikelola secara efektif dan efisien agar dapat mempertahankan kelangsungan usahanya dalam persaingan bisnis yang semakin ketat. Tentunya suatu perusahaan mempunyai keinginan untuk mendapatkan laba yang sebesar-besarnya ataupun untuk mencapai tingkat keuntungan yang maksimal, dalam mencapai tujuan tersebut harus di dukung dengan sumber dana yang cukup, sumber dana dapat diperoleh melalui sumber internal dan sumber eksternal. Sumber internal berupa laba ditahan yang dimiliki oleh perusahaan, sedangkan sumber eksternal berupa investasi yang dilakukan oleh investor. Bursa efek atau pasar modal merupakan penghubung antara investor dengan perusahaan. Bagi perusahaan, dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk menambah modal kerja, ekspansi, atau pengembangan usaha lain dari kegiatan operasional. Sedangkan bagi masyarakat atau investor, pasar modal menjadi sarana untuk berinvestasi pada instrument keuangan untuk memperoleh keuntungan. Daftar saham yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) terdiri dari beberapa faktor, antara lain: *Agriculture; basic industry and chemicals; consumer goods industry; finance; trade, service, and investment; infrastructure, utilities, and transportation; mining; property, real estate and building construction; miscellaneous industry.*

Novari dan Lestari (2016) menyatakan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya *leverage* yang dihasilkan perusahaan. *Leverage* dapat dipahami sebagai penaksir dari risiko yang melekat pada suatu perusahaan. Hal ini berarti *leverage* yang semakin besar menunjukkan risiko investasi yang semakin besar pula. *Leverage* ini diproksikan dengan menggunakan *debt to equity ratio* (DER) karena rasio ini merupakan proporsi dana yang bersumber dari utang untuk membiayai aktiva perusahaan. *Price book value* merupakan salah satu rasio penilaian yaitu rasio yang memberikan ukuran kemampuan manajemen dalam menciptakan nilai pasar usahanya diatas biaya investasi dengan cara membandingkan nilai pasar saham terhadap nilai buku. Nilai perusahaan dapat

dipengaruhi oleh besar atau kecilnya profitabilitas yang dihasilkan perusahaan. Profitabilitas suatu perusahaan yang memiliki angka tinggi dapat menarik perhatian investor dan kreditur dimana sahamnya akan dilirik dan diminati, oleh karena itu ketika profitabilitas suatu perusahaan dalam kondisi baik maka stakeholder yang terdiri dari supplier, investor, dan kreditur akan melihat sejauh mana perusahaan dapat memperoleh laba dari penjualan serta investasi perusahaan. Profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan menggunakan *return on assets* (ROA) karena dapat menunjukkan bagaimana kinerja perusahaan dapat dilihat dari penggunaan keseluruhan aset yang dimiliki perusahaan dalam memperoleh keuntungan. Dalam penelitian ini nilai perusahaan diproksikan dengan menggunakan rasio *price to book value* (PBV). *Price to book value* menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menciptakan kondisi yang relatif terhadap jumlah modal yang di investasikan. Nilai perusahaan memiliki peran yang sangat penting karena dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan, jika *price to book value* suatu perusahaan tinggi artinya harga saham perusahaan tersebut juga tinggi dan baik untuk dilakukan investasi.

Pasang surut perkembangan sektor *property* di Indonesia cukup menyita perhatian investor. Kalau dahulu bisnis di sektor *property* dianggap selalu menguntungkan, namun beberapa tahun belakangan ini pertumbuhan sektor *property* justru sangat rentan dipengaruhi oleh sejumlah faktor seperti melambatnya pertumbuhan ekonomi, apalagi di tahun 2019 ini tantangannya cukup besar lantaran dihadapkan dengan agenda pemilu. Pembangunan infrastruktur adalah kunci untuk pertumbuhan sektor *property* di tahun 2019. Sejumlah pembangunan infrastruktur yang mendukung sektor *property* di antaranya pembangunan akses Jalan Tol dan Non Tol, serta pembangunan transportasi massal MRT & LRT. Sejumlah proyek infrastruktur yang telah dibangun ini, diharapkan berpengaruh positif dan nantinya fasilitas infrastruktur tersebut akan semakin mempermudah konektivitas masyarakat dari satu tempat ke tempat lain dengan waktu tempuh yang lebih cepat. Penulis percaya bahwa sektor *property* di tahun 2019 ini dalam kondisi yang lebih baik dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, bisa dilihat dari pencapaian *marketing sales* dari beberapa emiten *property* di tahun 2018 yang meningkat cukup signifikan

dibandingkan dengan tahun sebelumnya, meskipun tidak semuanya. Penelitian ini dilakukan pada PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia termasuk dalam sektor *property and real estate*. PT. Pakuwon Jati, Tbk merupakan perusahaan *property* pertama yang terdaftar di Bursa Efek Jakarta pada tahun 1989. PWON menjadi salah satu emiten yang menghasilkan *marketing sales* sebesar Rp 2,2 triliun tahun ini, inilah yang membuat sektor *property* masih dalam kondisi yang baik dan menjadi perhatian para investor. Pakuwon Jati merupakan pelopor konsep *Superblock* di Indonesia, rekam jejak dan reputasi yang sukses di industri *property* telah mengamankan hubungan jangka panjang yang kuat dengan penyewa dan pembeli, yang menyediakan platform yang stabil untuk ekspansi bisnis yang cepat.

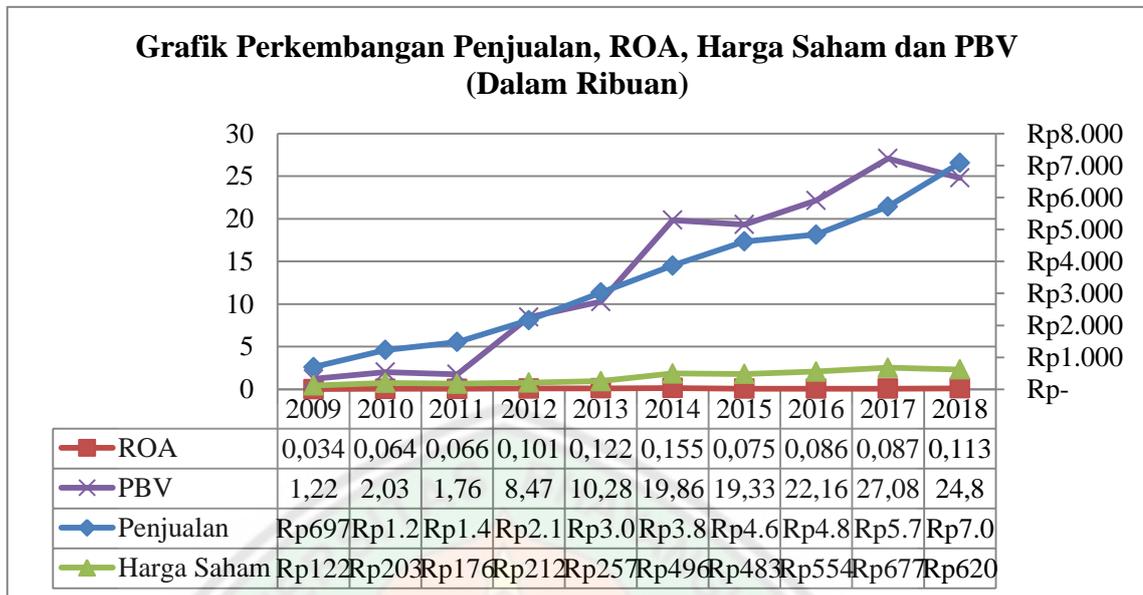
Berikut dibawah ini merupakan perhitungan beserta tabel grafik yang menunjukkan Penjualan, ROA, Harga saham dan PBV PT. Pakuwon Jati, Tbk periode tahun 2009-2018.

Tabel 1.1. Perhitungan Penjualan, Laba, Harga Saham, dan PBV Tahun 2009-2018

Tahun	Penjualan	ROA	Harga Saham	PBV
2009	Rp 697.388.204.000	0,034	Rp 122	1,22
2010	Rp 1.228.007.783.000	0,064	Rp 203	2,03
2011	Rp 1.478.104.635.000	0,066	Rp 176	1,76
2012	Rp 2.165.396.882.000	0,101	Rp 212	8,47
2013	Rp 3.029.797.151.000	0,122	Rp 257	10,28
2014	Rp 3.872.272.942.000	0,155	Rp 496	19,86
2015	Rp 4.625.052.737.000	0,075	Rp 483	19,33
2016	Rp 4.841.104.813.000	0,086	Rp 554	22,16
2017	Rp 5.717.537.579.000	0,087	Rp 677	27,08
2018	Rp 7.080.668.385.000	0,113	Rp 620	24,8

Sumber: hasil pengolahan teliti dari laporan keuangan PT. Pakuwon Jati, Tbk

Mengacu pada Tabel 1.1. berikut grafik perkembangan yang menunjukkan penjualan, ROA, harga saham dan PBV Tahun 2009-2018.



Gambar 1.1. Grafik Perkembangan Penjualan, ROA, Harga Saham dan PBV PT. Pakuwon Jati, Tbk Periode 2009-2018.

Berdasarkan grafik perusahaan PT. Pakuwon Jati, Tbk dari tahun ke tahun mengalami peningkatan dan penurunan profit. Namun tingkat nilai perusahaan (PBV) mengalami peningkatan yang terlampaui jauh dari tingkat kenaikan profit yang menunjukkan bahwa perusahaan masih belum bisa menstabilkan tingkat *return on assets* dalam mengelola aset yang dimilikinya untuk mendapatkan laba secara maksimal. Dan demikian pula dengan penjualan yang mengalami peningkatan yang menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengembangkan strategi yang cocok untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dalam pendanaan perusahaan yang digunakan untuk melakukan proses operasinya untuk mendapatkan laba melalui peningkatan penjualan. Oleh karena itu diperlukan dalam mencari dana atau dalam pengelolaan dana tersebut harus dilakukan secara efektif guna menghasilkan keuntungan bagi pihak internal maupun eksternal.

Pendekatan dalam menentukan nilai intrinsik saham adalah *price to book value* (PBV). PBV merupakan hubungan antara harga pasar saham dengan nilai buku per lembar saham. Nilai PBV yang lebih dari 1 dikatakan sebagai

*overvalued* yang dapat diartikan bahwa saham perusahaan dinilai lebih tinggi dibandingkan nilai bukunya. Hal inilah yang akan menarik perhatian calon investor dimana akan memiliki persepsi dan menilai bahwa jika nilai perusahaan mengalami peningkatan tentunya ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada para pemegang saham. Semakin tinggi nilai *price to book value* maka menunjukkan bahwa perusahaan dalam kondisi yang baik, dimana memiliki arti bahwa nilai pasar atau harga saham lebih besar daripada nilai perusahaan sehingga dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan, begitupun juga sebaliknya.

*Return On Assets* yang mengalami peningkatan menunjukkan bahwa perusahaan dalam kondisi kinerjanya semakin baik karena tingkat pengembalian investasi semakin besar, maka nilai ini mencerminkan pengembalian perusahaan dari seluruh aktiva (pendanaan) yang diberikan pada perusahaan, tingkat keuntungan yang diperoleh perusahaan dari pengelolaan assetnya juga akan semakin besar sehingga akan berimbas pada tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan yang juga meningkatkan harga saham. *Return on Assets* yang mengalami penurunan biasanya terjadi karena asset yang dimilikinya tidak dimanfaatkan dengan baik dan kurang efektif dalam menggunakan aset dalam menciptakan penjualan sehingga tidak seimbang dengan biaya operasional yang dikeluarkan.

Terdapat beberapa peneliti terdahulu yang melakukan penelitian tentang hubungan pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan, masing-masing penelitian tersebut menunjukkan hasil yang berbeda. Hasil dari penelitian Novari dan Lestari (2016) menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Ardimas dan Wardoyo (2014) *Return on assets* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan *operating profit margin*, *net profit margin* dan *corporate responsibility* tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut Mandey, Sifrid, dan Sony (2017) *insider ownership* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *leverage* dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap

nilai perusahaan. Menurut Ramdhonah, Solikin dan Sari (2019) secara parsial struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Secara simultan ditemukan bahwa struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, peneliti menggabungkan variabel independen dan dependen dari penelitian-penelitian sebelumnya. Dimana perbedaan terletak pada periode penelitian dan objek penelitian yang diteliti. Berdasarkan uraian di atas maka peneliti tertarik untuk mengkaji penelitian-penelitian sebelumnya menggunakan pembuktian secara empiris dengan judul **“Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Assets* (ROA) Terhadap *Price to Book Value* (PBV) Pada PT. Pakuwon Jati, Tbk yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2018”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dengan mengacu pada latar belakang yang terurai di atas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* secara parsial berpengaruh terhadap *Price to Book Value* PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2018?
2. Apakah *Return On Assets* secara parsial berpengaruh terhadap *Price to Book Value* PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2018?
3. Apakah *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Assets* secara simultan berpengaruh terhadap *Price to Book Value* PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2018?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Mengacu pada rumusan masalah yang terurai di atas, maka dapat dibentuk tujuan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* secara parsial terhadap *Price to Book Value* PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Assets* secara parsial terhadap *Price to Book Value* PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2018.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* dan *Return On Assets* secara simultan terhadap *Price to Book Value* PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2018.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Praktisi

Sebagai tolak ukur dalam menilai kondisi dan kinerja keuangan perusahaan serta hasil usahanya. Serta dapat menjadi masukan dalam menilai kemungkinan menanamkan modal dalam perusahaan atau menarik kembali investasi di perusahaan.

2. Manfaat Bagi Peneliti dan Akademis

Menambah pengetahuan dan memberikan pemahaman tentang manajemen keuangan khususnya mengenai pengaruh *debt to equity ratio* dan *return on assets* terhadap *price to book value* (PBV). Dan sebagai salah satu referensi dan pedoman untuk peneliti yang akan datang dan juga dapat dikembangkan secara luas khususnya dalam mengkaji tentang pengaruh *debt to equity ratio* dan *return on assets* terhadap *price to book value*.

3. Manfaat Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam mengaplikasikan variabel-variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan *price to book value* atau nilai perusahaan.

## 1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dalam penelitian ini, peneliti membatasi ruang lingkup pembahasan yang hanya menitikberatkan penelitian pada pengaruh *debt to equity ratio* dan *return on assets* terhadap *price to book value*. Penulis membatasi ruang lingkup pembahasan sebagai berikut:

1. Fokus penelitian ini adalah variabel *leverage* yang diproksikan dengan *debt to equity ratio* (DER), profitabilitas yang diproksikan dengan *return on assets* (ROA), dan nilai perusahaan dengan menggunakan *price to book value* (PBV).
2. Periode penelitian dimulai dari tahun 2009 sampai tahun 2018, dan data yang digunakan adalah laporan keuangan yang sudah teraudit terdiri dari neraca dan laporan laba rugi.
3. Perusahaan yang menjadi objek penelitian adalah PT. Pakuwon Jati, Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2009-2018.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembahasan, maka penulis membagi penelitian kedalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Pendahuluan pada bab ini berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

### **BAB II          TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka terdiri dari pembahasan mengenai laporan keuangan, analisis laporan keuangan, nilai perusahaan, nilai saham, rasio keuangan, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio penilaian. Pada bab ini juga mencakup penelitian terdahulu, kerangka penelitian, dan hipotesis penelitian.

### **BAB III        METODE PENELITIAN**

Bab ini terdiri dari desain penelitian, tahapan penelitian, model konseptual penelitian, operasional variabel, waktu dan tempat

penelitian, metode pengambilan data, serta teknik pengolahan data yang digunakan.

#### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan profil perusahaan serta membahas mengenai hasil pengujian secara sistematis kemudian di analisis dengan menggunakan metode penelitian yang telah ditetapkan dan dilakukan pembahasan tentang hasilnya.

#### **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dari perumusan masalah dan tujuan penelitian, implikasi, keterbatasan dalam penelitian serta saran yang dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi pihak yang berkepentingan.

