

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Sektor properti dan *real estate* adalah suatu sektor yang mencakup berbagai jenis kegiatan terkait dengan kepemilikan, pengembangan, pengelolaan, dan penjualan properti. Sektor ini termasuk properti residensial, komersial, industri, dan lahan. Sepanjang tahun 2020 pandemi global seperti COVID-19 telah menunjukkan bagaimana krisis kesehatan dapat mengganggu pasar properti, dengan penurunan permintaan untuk ruang komersial dan residensial. Di tahun-tahun selanjutnya, pengembang pada bisnis properti dihadapi oleh permasalahan dan tantangan. Analisis Henan Putihrai Sekuritas mengakui saham properti dan *real estate* memiliki *market cap* (kapitalisasi pasar nilai perusahaan berdasarkan harga pasar sekarang) yang lebih rendah dari sektor lain sehingga kurang menjanjikan untuk berinvestasi ([investasi.kontan.co.id](http://investasi.kontan.co.id)).

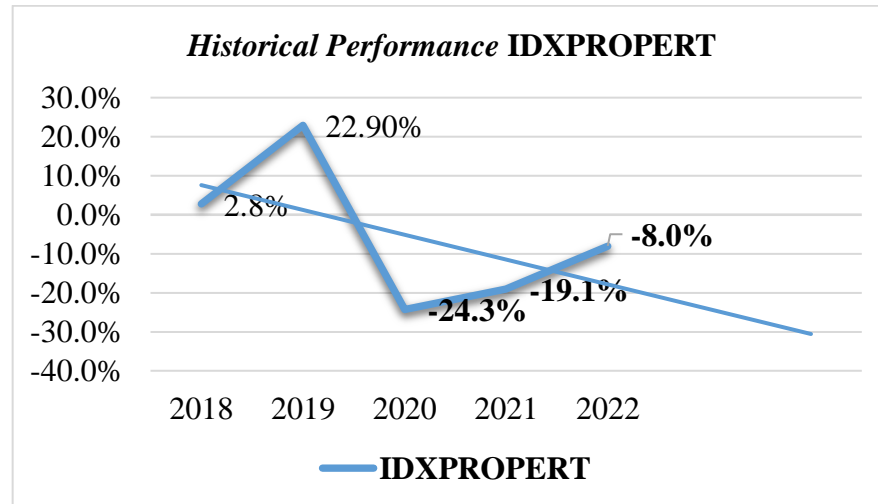
Dipengaruhi suku bunga yang tinggi tentu menjadi tekanan bagi emiten properti, lalu terjadinya inflasi menyebabkan kenaikan harga material ([investasi.kontan.co.id](http://investasi.kontan.co.id)). Tidak berhenti pada permasalahan tahun tersebut saja, karena di tahun 2022 sektor ini masih belum kuat untuk kembali bergerak signifikan. Bank Indonesia (BI) mempertinggi suku bunga acuan dari sekitar 5.75% mutlak menjadi 6% ([cnbcindonesia.com](http://cnbcindonesia.com)). Kapitalisasi pasar yang rendah dapat membuat investor enggan untuk berinvestasi, maka ketidakpercayaan dan

keraguan investor ini dapat menyebabkan penurunan harga saham lebih lanjut, yang pada akhirnya mengurangi nilai perusahaan secara keseluruhan (Geralin & Purwanto, 2022). Terjadinya fenomena ini berdampak buruk pada prospek perusahaan.

Persaingan dalam industri semakin meningkat dari waktu ke waktu, sehingga banyak perusahaan yang muncul dalam tempo yang hampir bersamaan. Untuk menghadapi pasar yang kompetitif, setiap perusahaan harus mampu menciptakan nilai perusahaan untuk mencapai tujuannya. Nilai perusahaan adalah kriteria penting dari kesehatan dan potensi masa depan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan, mengelola risiko, dan mempertahankan pertumbuhan. Apabila pendapatan dan keuntungan perusahaan lancar, maka perusahaan akan tumbuh dengan baik (Ghaisani & Takarini, 2022).

Jika dilakukan sejak dini dan proaktif, perusahaan dapat berupaya memecahkan masalah manajemen dan operasional yang berpotensi merugikan penjualan atau transisi organisasi di masa depan. Penilaian suatu perusahaan ditentukan oleh sejumlah faktor, termasuk stabilitas keuangan. Faktor terpenting adalah laba perusahaan. Akan tetapi laba lima perusahaan properti menurun drastis, adapun perusahaan tersebut PT Allam Sutra Realti Tbk, PT Ciputra Development Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, PT Sumarecon Agung Tbk dan PT Bhumi Serpong Dhamai Tbk. Penting untuk diingat bahwa nilai suatu perusahaan tidak statis. Hal ini dapat berubah seiring waktu berdasarkan kinerja perusahaan dan perekonomian secara keseluruhan. Untuk itu, manajemen harus

senantiasa memantau nilai perusahaan dan melakukan penyesuaian bila diperlukan.



**Gambar 1.1 Grafik (Historical Performance) Indeks IDXPROPERT**

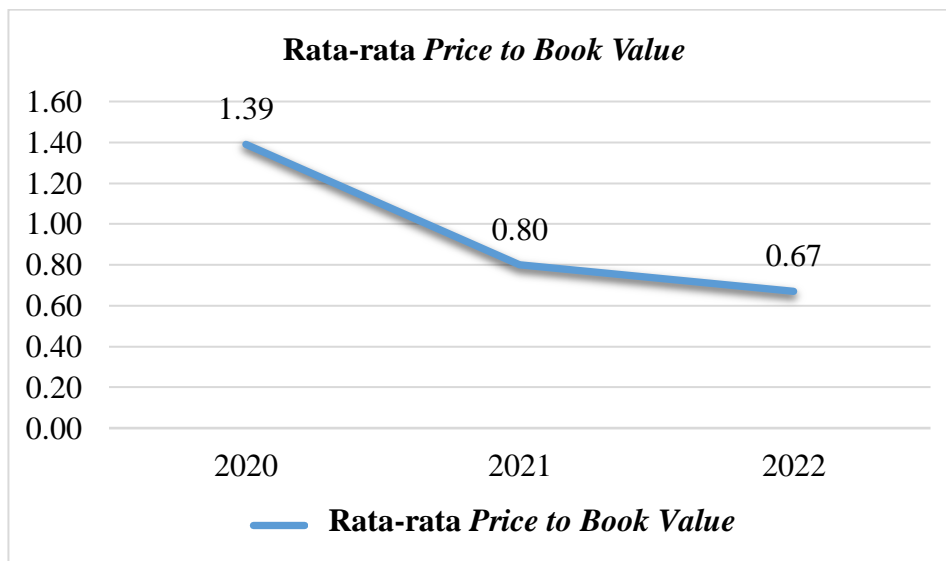
Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah)

IDXPROPERT adalah indeks yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk mengukur kinerja harga saham badan usaha-badan usaha yang bergerak di sektor propert dan *rael estat* ([idx.co.id](http://idx.co.id)). Pergerakan IDXPROPERT dapat mencerminkan kondisi ekonomi sektor *property* dan *real estate*. Dari grafik sektor IDXPROPERT dapat diketahui bahwa indeks IDXPROPERT sangat memprihatinkan, karena perhitungan pada grafik dari tahun 2018-2019 masih menunjukkan presentase positif di 2.8% dan 22.90%. Namun di tahun 2020-2022 jatuh dengan penurunan yang parah sebesar -24.3%, -19.1%, dan -8.0% . Properti dan *real estate* sektor yang menanggung pemerosotan yang sangat drastis juga menyebar luas. Sektor properti mengalami kemerosotan, dampaknya bisa sangat luas, mempengaruhi tidak hanya pengembang dan investor properti, tetapi juga sektor-sektor terkait seperti konstruksi, perbankan,

dan lainnya. Ini juga dapat memiliki dampak sosial ekonomi yang signifikan, seperti penurunan harga properti, kerugian finansial bagi pemilik, dan peningkatan pengangguran di sektor-sektor terkait.

Peningkatan jumlah penduduk tidak menjadikan kongsi industri ini beroperasi pada bidang *properties* dan *real estate*, menjadi perusahaan yang paling menguntungkan. Selama tiga tahun karena pandemi terakhir daya beli properti melemah. Daya beli masyarakat yang lebih memilih akan kebutuhan yang mendasar, akhirnya penjualan berbagai properti melambat. Banyak pengembang yang tetap menjual aset properti mereka, sehingga suplai di pasar meningkat. Namun, permintaan tetap rendah karena orang-orang lebih fokus memenuhi kebutuhan dasarnya. Karena properti adalah aset yang kurang likuid, artinya sulit untuk menjualnya dengan cepat tanpa mengorbankan harga, terutama dalam kondisi pasar yang buruk. Telah dihitung secara cermat informasi terkait rata-rata kalkulasi nilai perusahaan yang diolah peneliti, perincian yakni perusahaan sektor *properties* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2020 hingga 2022. Menurut Weston & Copeland (1995) dalam (Prena & Muliawan, 2020) untuk mengkalkulasi nilai perusahaan dapat dilakukan dengan *Price Earning Ratio* (PER), *Price to Book Value* (PBV), dan TobinQ. Terdapat pengamatan dilakukan, peneliti menggunakan rasio *Price to Book Value* (PBV). *Price to Book Value* (PBV) yakni kalkulasi penggunaan dalam kemanfaatan mengkomparasi harga saham terhadap nilai buku badan usaha. Rasio Jikalau menemukan saham entitas ternyata terhasil angka *Price Book Value*-nya (PBV) lebih rendah daripada

angka 1, maka beracuan bisa dianggap murah karena masih dibawah nilai bukunya. Untuk mendapatkan hasil *aktual Price to Book Value* (PBV) dinilai meningkat atau rendah bahwasanya ditentukan dengan menilai juga pada saham lain, atau *Price to Book Value* (PBV) sektor atau area yang sepadan bagi diadakan pertimbangan.



**Gambar 1.2 Rata-Rata Nilai Perusahaan Sektor *Properties* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2020-2022**

Sumber : Data diolah peneliti (pada lampiran)

Dari perhitungan rata-rata *Price to Book Value* (PBV) di perusahaan sektor *properties* dan *real estate* telah memperoleh dari [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) . Hasilnya menunjukkan kemerosotan sangat signifikansi, nilai rerata di periode 2020 terhitung dihasil 1,39. Harus diakui pada tahun ini sektor *properties* dan *real estate* tergerus dampak pandemi, sehingga banyak proyek baik perkantoran dan pemukiman sepi peminat. Selanjutnya, di tahun 2021 rerata nilai perusahaan sektor *properties* dan *real estate* masih belum menunjukkan tren positif, dengan

rata-rata *Price to Book Value* (PBV) sebesar 0,80. Depresiasi telah terjadi karena semua tak bergerak penjualan rumah juga banyak tidak jalan, musibah pun terjadi penjualan properti turun di angka 70-80% (investor.id). Tidak berhenti pada permasalahan tahun tersebut saja, karena di tahun 2022 sektor ini masih belum kuat untuk kembali bergerak signifikan, terbukti dengan rata-rata *Price to Book Value* (PBV) sektor *properties* dan *real estate* masih terjebak bahkan menurun yakni rata-rata 0,67.

Perlu diakui bahwa rata-rata saham emiten properti masih terdesak di sepanjang tahun. Sejumlah emiten properti yang dinyatakan gulung tikar memberikan penilaian negatif pada bursa saham. Kendati demikian membuat para investor, semakin ragu pada saham yang akan dibelinya. Emiten yang telah dinyatakan pailit diantaranya yaitu Hanson International Tbk (MYRX), Forza Land Indonesia Tbk (FORZ), dan Cowell Development Tbk (COWL). Investor tentu saja akan semakin berhati-hati dalam memilih saham emiten properti, yang memiliki kinerja fundamental yang meyakinkan.

Fakta tersebut didukung oleh perhitungan rata-rata rasio profitabilitas sektor *properties* dan *real estate* dari tahun 2020 hingga tahun 2022. Didapatkan hasil perhitungan rasio provitabilitas memakai *Return on Asets* (ROA) perusahaan sektor *properties* dan *real estate* dari tahun 2020 hingga tahun 2022. Bahwa di tahun 2020 rata-rata *Return on Assets* (ROA) didapatkan hasil -0,011. Seterusnya di periode 2021 naik sebesar 0,025. Namun, di tahun 2022 kembali mengalami penurunan dengan hasil 0,004. Menurut Rudianto (2021:129), profitabilitas adalah ukuran kapabilitas manajemen perusahaan dalam

menciptakan profit atau laba yang bisa diperoleh setiap tahun dari penjualan produk, untuk menciptakan kekayaan bagi perusahaan selama suatu periode tertentu. Peneliti dalam pengukuran laba perusahaan properti dan *real estate* dalam pengamatan memakai rasio *Return on Assets* (ROA). Kasmir (2019) dalam (Nurmiati & Pratiwi, 2022) *Return on Assets* (ROA) rumus pada menilai perhitungan menyeluruh keahlian badan usaha diahlikan memupuk faedah untung tahun berjalan sembari jumlah keseluruhan total aset yang tersedia di perusahaan. Berdasarkan nilai rata-rata rasio *Return On Assets* (ROA) mulai dari periode 2020 hingga tahun 2022 mengalami fluktuasi, namun dengan tren yang cenderung menurun. Terjadinya kasus seperti ini, karena sektor properties dan real estate tidak begitu berhasil kondisi keuangannya, dan diketahui berdasarkan laporan keuangan emiten sektor tidak menguntungkan lantaran laba rendah atau kelebihan investasi dalam aktiva.

Peneliti menggunakan *Current Ratio* (CR) untuk mengukur rasio likuiditas badan usaha sektor *properties* dan *real estate*, periode di 2020 hingga tahun 2022. Berdasarkan perhitungan, rata-rata nilai *Current Ratio* (CR) di tahun 2020 diperoleh hasil sebesar 13,438, setelah itu di tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 11,824. Lalu, dimana di 2022 rerata nilai *Current Ratio* (CR) masih belum mampu menjumpai kenaikan dan justru menurun di angka 9,225. Rasio likuiditas Kasmir (2019) dalam (Putranto & Setiadi, 2023) mengungkapkan nama lainnya ialah rasio modal kerja yang memiliki kegunaan utama sebagai parameter perusahaan dalam menghitung likuiditasnya. Menurut Abdul Halim (2015: 216) rasio likuiditas dengan *Current Ratio* (CR) yakni

perhitungan ukuran pada menguji kecakapan badan usaha terkait pemenuhan liabilitas terjangkau waktu singkat jikalau sudah waktunya. Kriterianya kian meninggi ukuran likuiditas kian menambah sanggup mencukupi tunggakan dimana harus lekas dibayar, begitupun sebaliknya (Putri & Wikartika, 2023).

Rasio solvabilitas dipakai pada penelitian menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR). Perhitungan yang dilakukan menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR) di entitas sektor *properties* dan *real estate* di tahun 2020 terhitung 0,320. Selanjutnya di tahun 2021 hasil perhitungan sebesar 0,413, dan di tahun 2022 diperoleh hasil 0,503. Pada umumnya rasio solvabilitas juga dapat digunakan sebagai acuan untuk nilai perusahaan. Jikalau hasil rasio solvabilitas suatu perusahaan diperoleh rata-rata angka yang relatif menurun dari beberapa tahun, maka dipastikan perusahaan tersebut risiko kerugiannya dapat lebih rendah (Sholeh et al., 2022). Rasio solvabilitas Kasmir (2019) dalam (Margaretha et al., 2021) terdefinisi parameter sebagai dihitung guna mengkalkulasi sekitar banyak aktifa badan usaha disokong melalui pinjaman.

Dari perhitungan yaitu dilakukan peneliti, terbukti bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) badan usaha properti dan *real estate* yaitu mengalami kenaikan, beban hutang naik tanpa disertai pertumbuhan aset yang proporsional, peningkatan DAR bisa menandakan bahwa perusahaan tersebut semakin bergantung pada hutang untuk mendanai operasinya. Rasio aktivitas yakni dipilih pada penelitian menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO). Perhitungan yang dilakukan menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO) di perusahaan sektor *properties* dan *real estate* di tahun 2020 terhitung 0,139.



Selanjutnya di tahun 2021 hasil perhitungan sebesar 0,138, dan di tahun 2022 diperoleh hasil 0,131. Pada umumnya rasio aktivitas juga dapat digunakan sebagai acuan untuk nilai perusahaan. Rendahnya rasio perputaran aset dapat mengekspos sebagaimana badan usaha tidak memakai assetnya dengan berdaya guna sepanjang mewujudkan pendapatan. Semakin tinggi rasio putaran aset, semakin baik perusahaan atau sektor tersebut guna mendatangkan pendapatan melalui aktifa dipunya tersimpan.

Salah satu indikator sebagai memengaruhi nilai perusahaan adalah rasio aktivitas. Apabila hasil rasio aktivitas suatu perusahaan diperoleh rata-rata angka yang relatif menurun dari beberapa tahun, maka dipastikan perusahaan tersebut nilai perusahaannya juga rendah (Julinda et al., 2022). Rasio aktivitas Kasmir (2019) dalam (Kurniawati & Idayati, 2021) adalah rumus sebagai dihitung fungsi mengkalkulasi keefektifan entitas yang bermanfaat mengendalikan aset yang dimiliki. Dari perhitungan yang dilakukan peneliti, terbukti bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) perusahaan properti dan *real estate* yang menurun, mengindikasikan emiten properti dan real estate tidak sanggup dalam melakukan pemanfaatan sumber daya perusahaan.

Rudianto (2021:129), menyebutkan bahwa selama tahap pengukuran kompetensi operasi pengelolaan badan usaha *management*, satu diantara yang ada patokan penting sebagai acuan kualifikasi ukuran kinerja keuangan dalam meningkatkan nilai perusahaan adalah kapabilitas badan usaha mendapatkan hasil untung melimpah dalam ukuran profitabilitas. Bertambahnya besar profit tahunan yang diperoleh melalui perhitungan rasio profitabilitas, semakin besar

pula pertambahan kekayaan perusahaan. Semakin besar kekayaan yang bisa diperoleh profit tahunan antara laba tahun berjalan dan aset yang dimilikinya, semakin tercapai nilai perusahaan dengan tujuan kinerja.

Menurut Rudianto (2021:183) mengungkapkan ukuran rasio likuiditas mengenai keahlian badan usaha berguna menebus utangnya dalam waktu singkat. Badan usaha sebagaimana mengalami gagal bayar utang akan berdampak terhadap nilai perusahaan dan reputasi perusahaan tersebut di mata kreditor. Para kreditor yang melihat sebuah perusahaan mengalami gagal kegagalan membayar sejumlah utangnya, akan lebih berhati-hati atau menolak memberikan pinjaman di masa mendatang. Apalagi jika perusahaan tak bisa sanggup menebus pinjaman di waktu pendek jangkanya yang biasanya timbul dari kegiatan operasi perusahaan.

Rudianto (2021:210) menyebutkan tingkat rasio solvabilitas akan sangat berpengaruh terhadap stabilitas performa nilai perusahaan di masa mendatang. Maka dapat dihubungkan jika perusahaan mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban keuangannya, hal ini dapat mengakibatkan penurunan nilai perusahaan dan merugikan pemegang saham. Penggunaan utang meningkatkan leverage keuangan perusahaan, yang dapat menghasilkan dampak terhadap laba perusahaan. Jika laba yang dihasilkan tidak cukup untuk menutup biaya bunga yang harus dibayar, maka *leverage* dapat menekan laba perusahaan. Juga menyatakan perubahan pada faktor makroekonomi, seperti kenaikan *interest rate* (dimisalkan suku bunga), bisa mendampak performa saham. Jika *interest rate* (dimisalkan suku bunga) pinjaman melonjak, hal ini

didapati berdampak negatif bagi perusahaan karena akan menambah beban bunga dan mengurangi laba bersih. Penurunan laba bersih ini berujung pada penurunan laba per saham, yang akhirnya dapat menyebabkan harga saham di pasar menurun. Dengan demikian, kenaikan suku bunga pinjaman dapat mengakibatkan menjadi rendahnya nilai perusahaan.

Kasmir (2019) menyatakan bahwa rasio aktivitas (*activity ratio*), analisa dengan pemanfaatan untuk mengevaluasi semampu keefisienan sebuah badan usaha dari perolehan aktiva telah dimilikinya guna mewujudkan penjualan atau pendapatan. Kian efisien perusahaan dalam menggunakan aktiva-aktiva tersebut, semakin besar kemungkinan untuk meningkatkan laba dan arus kas. Ini karena penggunaan yang efisien berpotensi untuk menyusutkan pengeluaran juga memaksimalkan pencapaian penghasilan, dimana alhasil akibatnya dapat meningkatkan nilai perusahaan. Kasmir (2019) mengungkapkan semakin tinggi rasio aktivitas, investor cenderung mencari perusahaan yang dapat menggunakan aset mereka dengan efisien, karena ini dapat mengindikasikan potensi pertumbuhan yang lebih baik dan keuntungan didapatkan sangat-sangat banyak di masa depan. Dengan demikian, rasio aktivitas dapat mempengaruhi keputusan investor sebagaimana sanggup mempengaruhi harga saham serta nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dalam (Qomariyah et al., 2022) nilai masa kini sebuah perusahaan terhadap peluang masa depan dalam pengambilan keputusan investasi. Teruntuk perusahaan terbuka (*go public*), kualifikasi nilai perusahaan terlihat jelas di harga saham yaitu dijualbelikan pada kapital *market* pasar

modal, sebab semua ketetapan finansial akan terlihat dengan jelas. Begitupun juga, tujuan target ingin dicapai badan usaha dipandang penting karena memaksimalkan kesejahteraan pemilik perusahaan atau memaksimalkan nilai perusahaan di masa depan (Akustika & Wikartika, 2023). Dalam sejarah, Michael Spence menjadi orang pencetus teori sinyal secara perdana dalam studinya "*Job Market Signaling*" tahun 1973 menyatakan bahwa sebagai tanda atau simbol, pengirim (yang memiliki informasi) berupaya memberikan informasi relevan yang dapat digunakan oleh penerima (Galyani & Henny, 2022).

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi melalui bermacam-macam komponen yang umumnya yaitu *ratio* provitabilitas, solvabilitas, likuiditas dan rasio aktifitas. Pada penelitian ini peneliti mengkalkulasi perhitungan rasio provitabilitas memilih *Return on Assets* (ROA), rasio likuiditas memilih *Current Ratio* (CR), rasio solvabilitas menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR), rasio aktivitas menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO) dan nilai perusahaan dipilih *Price to Book Value* (PBV). *Return on Assets* (ROA) menggambarkan kapabilitas perusahaan dengan memperoleh laba dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki emiten. Karena ketika laba perusahaan meningkat maka nilai perusahaan juga dipersepsikan baik. Kasmir (2019) dalam (Zakiyah et al., 2021) mengungkapkan rasio lancar atau *Current Ratio* (CR) merupakan rasio mengenai perhitungan kesanggupan badan usaha dengan maksud melunasi utang atau utang jangka pendek dengan cepat ketika batas waktu pembayaran atau penerimaan sesuatu dengan yang telah ditetapkan,

saat utang tersebut ditagih. *Current Ratio* (CR) mencerminkan perusahaan yang piawai karena mampu memanfaatkan aktiva lancar dalam hal pelunasan pinjaman-pinjaman lancar atau hutang dengan maksud aktiva dialihkan ke bentuk kas di masa 1 tahun bisa juga rentang siklus waktu bisnis.

Rudianto (2021:200) mendefinisikan *Debt to Asset Ratio* (DAR) merupakan metode *ratio* perhitungan dengan sebagaimana fungsinya memadankan antara jumlah hutang serta jumlah aset perusahaan. Ini menggambarkan proporsi penggunaan dana dari kreditor demi memperoleh aset perusahaan. Secara umum, pengaruh *Debt to Asset Ratio* (DAR) terhadap nilai perusahaan sangat bergantung pada kondisi industri, siklus bisnis, dan strategi manajemen perusahaan itu sendiri. Eugene F. Brigham dengan Jeol F. Huoston (2019) mendefinisikan *Total Asset Turnover* (TATO) merupakan metode perhitungan yang sebagaimana fungsinya perusahaan menggunakan total asetnya untuk menciptakan pendapatan. Dengan kata lain, *Total Asset Turnover* (TATO) menunjukkan berapa jumlah penjualan yang dapat diwujudkan oleh setiap unit mata uang aset yang dimiliki perusahaan.

Kendati demikian, dipilihnya sektor *properties* dan *real estate* sebagai objek penelitian karena perusahaan properti yang terdaftar mengalami penambahan setiap tahunnya. Tentu saja, dengan kondisi harga saham yang tidak menentu kadang terjadi penurunan dan peningkatan. Namun perlu diakui bahwa sektor ini, selalu diminati masyarakat dan menjanjikan sebab penduduk Indonesia yang jumlahnya terus meningkat, dan pastinya membutuhkan tempat tinggal

seperti apartemen, perumahan, gedung-gedung dan bangunan penyokong lainnya

Pada penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan *Return on Assets* (ROA). Penelitian terdahulu oleh (Rivandi & Petra, 2022) dengan hasil penelitian bahwa rasio profitabilitas yang diukur dengan *Return on Assets* (ROA) terdapat pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun hasil yang berbeda ditunjukkan oleh penelitian (Octaviani & Irbayuni, 2020) yang hasilnya menunjukkan bahwa *Return on Assets* (ROA) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Lalu untuk rasio likuiditas diukur dengan *Current Ratio* (CR). Dalam penelitian yang dilakukan (Ramadhany & Suwaidi, 2021) kesimpulan variabel *Current Ratio* (CR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda halnya pada penelitian yang dilakukan (Azriana & Keristin, 2022) disimpulkan tidak ada hubungan atau dampak *Current Ratio* (CR) terhadap nilai perusahaan. Untuk rasio solvabilitas diproksikan dengan *Debt to Asset Ratio* (DAR).

Penelitian oleh (Wijaya & Nur, 2022) menyimpulkan bahwa *Debt to Asset Ratio* (DAR) memiliki pengaruh yang negatif terhadap peningkatan nilai perusahaan. Akan tetapi, pada pengujian yang dilakukan (Astuti et al., 2022) yang hasilnya menguji *Debt to Asset Ratio* (DAR) secara positif memengaruhi nilai perusahaan. Untuk rasio aktivitas diproksikan dengan *Total Asset Turnover* (TATO). Penelitian oleh (Syahputra & Purwanto, 2022) menyimpulkan bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) memiliki pengaruh yang positif signifikan terhadap peningkatan nilai perusahaan. Akan tetapi, pada

pengujian yang dilakukan (Sahyu & Maharani, 2023) yang hasilnya menguji *Total Asset Turnover* (TATO) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dari penjelasan latar belakang sebelumnya, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan menentukan judul **“ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTIES* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah rasio Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah rasio Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah rasio Solvabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah rasio Aktivitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya, maka tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh rasio Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh rasio Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh rasio Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh rasio Aktivitas terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dengan dilakukannya penelitian oleh peneliti diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak sebagai berikut ini:

1. Peneliti

Untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan tugas akhir dalam menempuh pendidikan jenjang S1 Manajemen, dan untuk mempraktekkan edukasi selama melalui pembelajaran dunia Universitas.

2. Investor

Penelitian yang dilakukan peneliti nantinya dapat memberikan bahan informasi apabila investor akan melakukan investasi pada perusahaan, sebagai bentuk pengarahan dan peninjauan sebelum berinvestasi.

3. Penelitian selanjutnya



Bermaksud penelitian dapat berguna sebagai keterangan penjelasan berupa sumber fakta, anjuran serta referensi literatur terhadap berbagai pihak, yang akan melakukan kajian penelitian di prospek waktu esok.