

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat investor untuk menentukan pilihan dalam membeli saham. Analisis kinerja keuangan untuk mengetahui sejauh mana kondisi perusahaan saat ini, apakah kondisi baik atau buruk. Selain kinerja keuangan, indikator lain yang dimanfaatkan pelaku pasar dalam menyeleksi saham di pasar yaitu perbandingan harga pasar dengan nilai buku perusahaan atau PBV.

PBV dapat memberikan gambaran berapa kali investor mengapresiasi suatu saham berdasarkan nilai buku perlembar sahamnya. Nilai buku persaham didapat dari total asset dikurangi total hutang kemudian hasilnya dibagi jumlah saham. Beberapa keunggulan PBV, pertama nilai buku merupakan ukuran yang stabil dan sederhana yang dapat dibandingkan dengan harga pasar. Kedua, PBV dapat dibandingkan antar perusahaan sejenis untuk menunjukkan tanda mahal atau murahnya harga suatu saham, maka dengan membandingkan rasio keuangan perusahaan lainnya yang sejenis atau dengan rata – rata dua industri pada satu titik yang sama berdasarkan nilai pasar perusahaan dapat diperoleh gambaran tentang kondisi keuangan dan

prestasi perusahaan sehingga para investor dapat menentukan pilihan tepat yang menurut penilaiannya memiliki prospek yang menguntungkan.¹

Sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang diminati investor, dimana investasi sektor ini merupakan investasi jangka panjang karena properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan. Bisnis industri *property* dan *real estate* penuh dengan perubahan dan tantangan seperti perubahan selera konsumen, keadaan ekonomi, politik, kemajuan teknologi, pesaing baik lokal maupun global, pemasok, serta kebijakan pemerintah, sehingga berdampak pada semakin ketatnya persaingan antar perusahaan. Dalam menghadapi persaingan tersebut, maka perusahaan diharapkan tidak hanya sebagai perusahaan yang sehat dan inovatif namun perusahaan juga harus mampu memanfaatkan peluang-peluang yang ada agar perusahaan tetap dapat bertahan dan berkembang.

Semakin berkembangnya kegiatan operasional, perluasan atau pengembangan perusahaan serta persaingan antar perusahaan tentunya membutuhkan pendanaan yang besar. Untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut diperlukan usaha untuk mencari *fresh money* untuk disuntikkan ke dalam perusahaan untuk pelaksanaan dan pengembangan bidang usaha. Pasar modal merupakan sarana pembentuk modal dan

¹ http://id.wikipedia.org/wiki/Rasio_finansial

akumulasi dana yang diarahkan untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pengarahannya guna menunjang pembiayaan pembangunan.

Segala keputusan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan akan selalu menjadi pertimbangan investor dalam menginvestasikan dananya melalui pembelian saham perusahaan. Apabila kinerja keuangan perusahaan menunjukkan adanya prospek yang baik maka saham tersebut akan diminati investor sehingga PBV dan nilai perusahaan juga akan semakin meningkat, tetapi sebaliknya berita buruk tentang kinerja keuangan perusahaan menunjukkan prospek yang buruk dimasa mendatang, hal ini akan diikuti penurunan PBV di pasar modal yang diikuti penurunan nilai perusahaan. Dalam hal ini telah terjadi mekanisme pasar modal, dimana kinerja keuangan merupakan sumber informasi yang akan selalu dipantau oleh investor. Dengan demikian, agar dapat menghimpun dana dari masyarakat atau para pemegang saham, perusahaan berkewajiban untuk memelihara kondisi keuangan perusahaan dengan baik serta memperhatikan prospek dan kinerja perusahaan agar dapat meyakinkan pihak investor bahwa mereka akan memperoleh return atas investasinya.

Berdasarkan pernyataan tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan berdasarkan rasio keuangan yaitu likuiditas untuk mengukur kecukupan sumber kas perusahaan untuk memenuhi kewajiban yang berkaitan dengan kas dalam jangka pendek, aktivitas untuk mengevaluasi *revenue* dan *output* yang dihasilkan oleh asset perusahaan, leverage

untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban investasi dan utang jangka panjang termasuk sumber dana jangka panjang dan profitabilitas untuk mengukur laba perusahaan relatif terhadap *revenue* dan modal yang diinvestasikan,.

Penelitian ini mengamati kinerja keuangan pada perusahaan properti dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2005 - 2009. Variabel – variabel penelitian yang digunakan adalah *Quick Ratio* (QR), variabel ini mewakili kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan tidak memperhitungkan persediaan, *Total Asset Turn Over* (TATO), mewakili seberapa efisiensi aktiva perusahaan untuk menunjang kegiatan penjualan, *Debt To Equity Ratio* (DER), mewakili proporsi hutang terhadap modal perusahaan, *Return On Asset* (ROA), mewakili efektivitas perusahaan yang mencerminkan kinerja manajemen dalam menghasilkan laba, dan *Price Book Value* (PBV) mencerminkan aktiva bersih yang dimiliki pemegang saham dengan memiliki satu lembar saham, serta membandingkan kinerja keuangan perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan untuk melihat apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan antara perusahaan properti dan konstruksi bangunan.

Alasan penulis memilih sektor *property* dan *real estate* karena booming properti yang terjadi sebelum krisis pada tahun 1998. Setelah itu, pertumbuhan pasar properti di Indonesia mengalami masa pasang surut seiring dengan perbaikan ekonomi nasional. Namun di tahun 2005, pertumbuhan properti kembali menguat dan saat ini industri *Property* dan *Real Estate* Indonesia sedang berkembang pesat dan

kebutuhan perumahan semakin meningkat seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan penduduk.² Faktor lain yang mendukung perkembangan industri *property* dan *real estate* di Indonesia adalah ketika pemerintahan Indonesia berkomitmen mempermudah regulasi bagi investor asing untuk menanamkan modal di Indonesia dan kawasan pusat bisnis tumbuh dengan pesat terutama di kota Jakarta. Hal ini dapat terlihat dari pembangunan beberapa proyek properti terus meningkat pesat mulai dari permintaan gedung perkantoran yang berasal dari ekspansi para penyewa, terutama penyewa dari sektor perbankan yang melakukan perluasan kantor, kawasan perumahan, hotel dan resort, hingga pusat perbelanjaan. Di saat bersamaan, jasa konstruksi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan keberadaan properti ikut berakselerasi pula. Kebutuhan dunia *property* dan *real estate* terhadap jasa konstruksi terlihat dalam keterlibatan awal pembentukan atau pembangunan suatu *property* saat pemeliharaan dan renovasi di pasar sekunder. Jasa Konstruksi terlibat penuh dalam proses perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, instalasi dan pemeliharaan konstruksi tanah dan bangunan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perbandingan Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Dengan Perusahaan Konstruksi Bangunan Ditinjau Berdasarkan *Price Book Value (PBV)*”**.

² [http://www.pdfstation.com/pertumbuhan-perkantoran-\(office-building-\)-di-indonesia](http://www.pdfstation.com/pertumbuhan-perkantoran-(office-building-)-di-indonesia)

B. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Identifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Perbedaan jenis perusahaan membuat struktur modal masing-masing perusahaan berbeda khususnya perusahaan properti berbeda dengan perusahaan konstruksi bangunan.
- b. Tingkat *Quick Ratio*, *Total Asset Turn Over*, *Debt To Equity Ratio* , dan *Return On Asset* yang berfluktuatif.
- c. Perubahan PBV pada suatu perusahaan akan berdampak pada pengambilan keputusan investor dalam berinvestasi pada perusahaan tersebut.

2. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Observasi yang dilakukan periode 2005 – 2009.
- c. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode QR, TATO, DER, ROA dan PBV.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah, rumusan masalah yang diajukan yaitu sebagai berikut :

1. Apakah secara simultan kinerja keuangan berpengaruh terhadap *Price Book Value* pada perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah secara parsial kinerja keuangan berpengaruh terhadap *Price Book Value* pada perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah terdapat perbedaan kinerja keuangan antara perusahaan properti dengan perusahaan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan kinerja keuangan terhadap *Price Book Value* pada perusahaan properti dan perusahaan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial kinerja keuangan terhadap *Price Book Value* pada perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk mengetahui perbedaan kinerja keuangan antara perusahaan properti dengan perusahaan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

E. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Industri

Memberikan informasi mengenai kinerja keuangan dari perusahaan yang tergabung dalam masing – masing industri yaitu perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan yang diharapkan dapat berguna untuk kemajuan perusahaan khususnya perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan.

2. Bagi Investor

Memberikan informasi mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap *price book value* bagi investor yang berkepentingan untuk berinvestasi di pasar modal sehingga dapat di gunakan sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan di masa yang akan datang.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Dapat dijadikan sebagai salah satu bahan acuan bagi penulis lain yang ingin melakukan penulisan sejenis.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh dan sistematis atas alur pemikiran penulis yang akan dituangkan dalam skripsi ini, maka penulis akan menjabarkan garis besar sistematika penulisan skripsi ini ke dalam 6 (enam) bab yaitu sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini membahas secara singkat mengenai latar belakang masalah, identifikasi dan pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

Bab II : Landasan Teori

Bab ini menguraikan tentang teori – teori atau konsep yang relevan dengan masalah penelitian. Selain itu, bab ini juga berisi tinjauan penelitian terdahulu, kerangka pikir penelitian dan hipotesis penelitian.

Bab III : Metode Penelitian

Bab ini menguraikan tentang tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, metode analisis dan definisi operasional variabel.

Bab IV : Gambaran Umum Perusahaan

Bab ini berisi gambaran umum objek penelitian, berisikan sejarah singkat perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Bab V : Hasil dan Pembahasan

Bab ini memuat gambaran umum objek penelitian yaitu tentang data – data yang telah dikumpulkan yang meliputi deskripsi data, analisis data, pengujian hipotesis dan hasil pembahasan penelitian secara rinci.

Bab VI : Kesimpulan dan Saran

Bab ini mengemukakan kesimpulan hasil penelitian dan saran yang diberikan oleh penulis kepada perusahaan properti dan perusahaan konstruksi bangunan yang diharapkan dapat berguna bagi kemajuan perusahaan, investor dan pembaca.