

# 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 baik atau buruk. Selain kinerja keuangan, indikator lain yang di manfaatkan oleh pelaku pasar dalam menyeleksi saham di pasar yaitu perbandingan harga pasar dengan nilai buku.

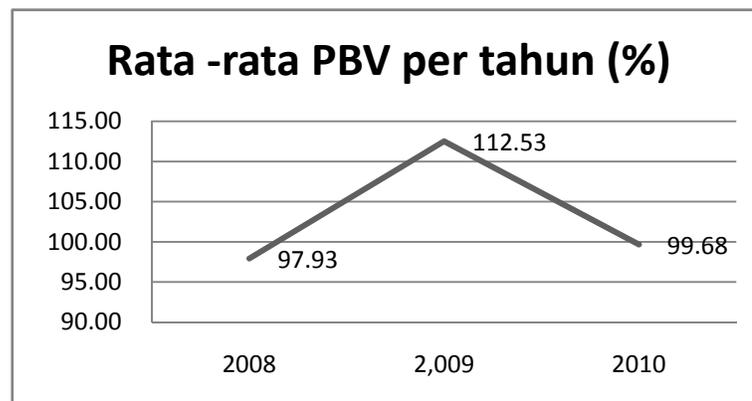
*Price Book Value* ( PBV ) merupakan salah satu bentuk penilaian rasio yang mencerminkan saham di bursa pada tanggal neraca atau pada tanggal yang lain dibandingkan dengan nilai saham ( *Book Value* ) selama satu periode<sup>1</sup>. Saham yang memiliki PBV yang tinggi mencerminkan kinerja dan prospek badan usaha tersebut bagus, sehingga investor tertarik untuk membeli saham badan usaha tersebut. Besar kecilnya PBV dipengaruhi oleh setiap perubahan variabelnya. Setiap perubahan harga saham maupun nilai buku saham mengakibatkan perubahan terhadap PBV.

---

<sup>1</sup> Arief Sugiono, *Manajemen Keuangan Untuk Praktisi Keuangan*, PT.Grasindo, Jakarta 2009, hal 85

*Price Book Value* ( PBV ) dapat memberikan gambaran berapa kali investor mengapresiasi suatu saham berdasarkan nilai buku perlembar sahamnya. Nilai buku persaham di dapat dari total *asset* dikurangi oleh total hutang kemudian hasilnya dibagi dengan jumlah saham. Adapun beberapa keunggulan *Price Book Value* ( PBV ) yaitu Nilai buku merupakan ukuran yang stabil dan sederhana yang dapat di bandingkan dengan harga pasar dan *Price Book Value* juga dapat dibandingkan antar perusahaan sejenis untuk menunjukkan tanda mahal atau murahnya harga suatu saham.

Berikut ini adalah gambar 1.1, grafik nilai PBV yang akan diteliti penulis pada 24 perusahaan yang terdapat di Perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terjadi pada tahun 2008 sampai dengan 2010.



Sumber : Data di olah Penulis

**GAMBAR 1.1**

***RATA – RATA PRICE BOOK VALUE PER TAHUN***

Grafik perubahan rata – rata *Price to Book Value* pada 24 perusahaan dari Industri *Property* dan *Real estate* yang terlihat pada gambar 1.1 dari tahun 2008 – 2010, mengalami fluktuatif karena terjadi kenaikan dan penurunan harga saham rata – rata.

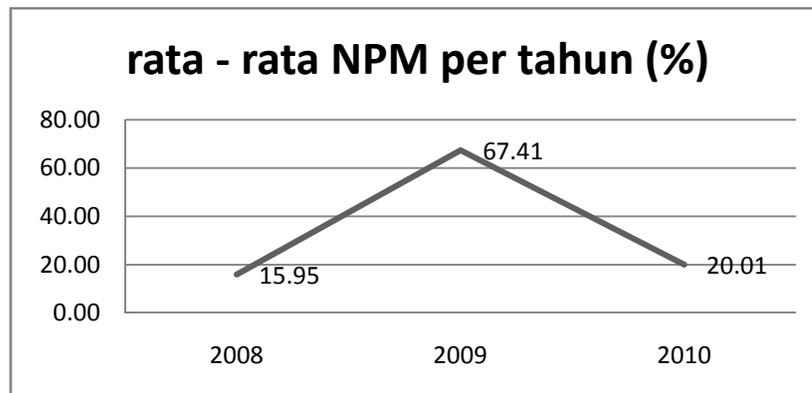
Pada tahun 2008 ke 2009 mengalami kenaikan yang cukup tinggi tetapi pada tahun 2009 ke 2010 mengalami penurunan tetapi masi diatas rata – rata pada tahun 2008. *Price to book value* merupakan rasio pasar dimana nilai buku pada lembar saham menunjukkan jumlah rupiah yang akan dibayarkan pada setiap pemegang saham apabila perusahaan pada saat itu dibubarkan ( dilikuidasi ) dengan asumsi bahwa semua aktiva dapat direalisir atau dijual dengan harga yang sama nilai bukunya.

Dipilihnya Perusahaan *Property* dan *Real Estate* dalam penelitian ini karena Perusahaan *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang diminati oleh 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 tetap dapat bertahan dan berkembang. Faktor yang mendukung perkembangan industri *Property* dan *Real Estate* di Indonesia adalah ketika pemerintah Indonesia berkomitmen mempermudah regulasi bagi investor asing untuk menanamkan modal di Indonesia dan kawasan pusat bisnis tumbuh dengan pesat terutama di kota Jakarta.

Penelitian ini mengamati kinerja keuangan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2008-2010. Adapun variabel – variabel yang digunakan dalam penelitian ini yang pertama yaitu ***Net Profit Margin*** ( NPM ). *Net Profit Margin* merupakan salah satu rasio yang termasuk pada rasio profitabilitas, *Net Profit Margin* digunakan untuk mengukur kembali keuntungan bersih terhadap penjualan bersih.

Berikut ini adalah gambar 1.2, grafik nilai NPM pada 24 perusahaan yang terdapat di Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terjadi pada tahun 2008 sampai dengan 2010.



Sumber : Data di olah penulis

**GAMBAR 1.2**

***RATA – RATA NET PROFIT MARGIN PER TAHUN***

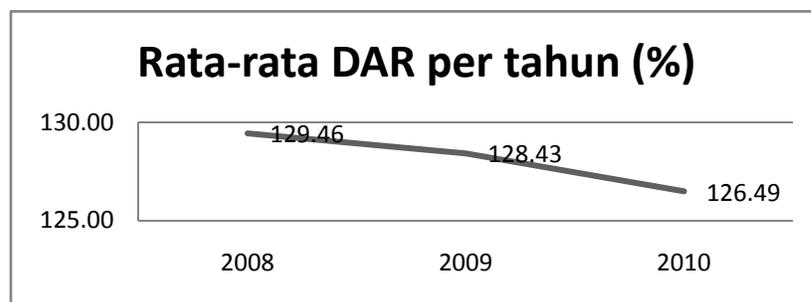
Dari gambar 1.2 di atas, tahun 2008 berada di rata – rata minimal, sedangkan tahun 2009 mengalami kenaikan yang cukup baik dari tahun 2008, kemudian pada tahun 2010 mengalami penurunan yang hampir berada di rata-rata minimal perusahaan.

Dari gambar di atas dapat menunjukkan kepada investor, sehingga investor akan tertarik untuk membeli saham, maka terjadilah *demand* yang mengakibatkan harga saham menjadi naik, maka dampak terhadap PBV semakin meningkat.

Variabel yang ke dua yaitu ***Debt Asset Ratio*** ( *DAR* ). *Debt Asset Ratio* merupakan salah satu rasio yang termasuk dalam *Ratio Lverage*. *Debt*

*Asset ratio* digunakan untuk membandingkan antara total hutang dan total aktiva.

Berikut ini adalah gambar 1.3, grafik nilai *Debt Asset Ratio* pada 24 perusahaan yang terdapat di Perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terjadi pada tahun 2008 sampai dengan 2010.



Sumber : Data di olah Penulis

**GAMBAR 1.3**

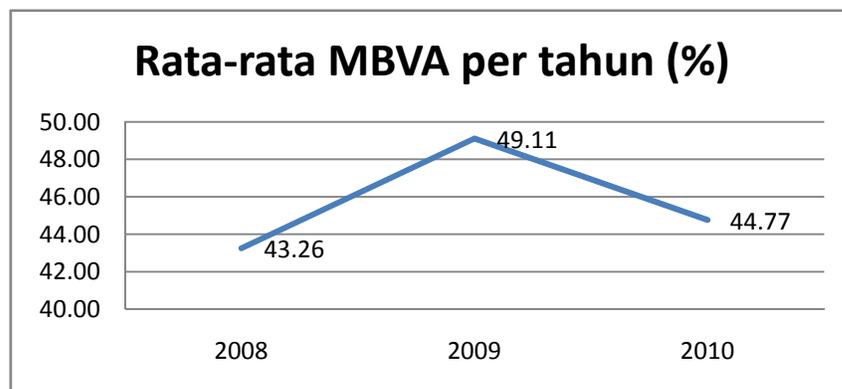
***RATA – RATA DEBT ASSET RATIO PER TAHUN***

Dari gambar 1.3 diatas, pada tahun 2008 ke tahun 2009 terjadi sedikit penurunan, dan dari tahun 2009 ke 2010 mengalami penurunan kembali, karena faktor tersebut untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban investasi dan hutang jangka panjang termasuk sumber dana jangka panjang.

Variabel yang ke tiga yaitu *Market to Book Value of Asset* ( MBVA ). *Market to Book Value of Asset* yaitu salah satu indikator yang berpengaruh terhadap

*Price Book Value*. Rasio ini dapat diperoleh dengan mengalikan jumlah lembar saham beredar dengan harga penutupan saham terhadap total asset.

Berikut ini adalah gambar 1.4, grafik nilai *Market to Book Value of Asset* pada 24 perusahaan yang terdapat di Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terjadi pada tahun 2008 sampai dengan 2010.



Sumber : Data di olah Penulis

#### **GAMBAR 1.4**

##### ***RATA – RATA MARKET TO BOOK VALUE OF ASSET***

Dari gambar 1.4 diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2008 – 2010, mengalami fluktuatif karena terjadi penurunan dan kenaikan harga saham rata – rata. Pada tahun 2008 ke 2009 mengalami kenaikan yang cukup baik, tetapi pada tahun 2010 mengalami penurunan yang masih diatas rata rata tahun 2008.

Setelah melihat grafik – grafik diatas, bahwa variabel – variabel diatas tersebut berpengaruh terhadap kinerja keuangan berdasarkan PBV, karena terjadinya fluktuatif yang menarik untuk diteliti lebih lanjut dalam Perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Properti dan pasar modal memiliki hubungan yang saling berkaitan karena investor dapat mengambil keputusan melakukan aktivitas investasinya dalam bentuk saham/obligasi. Perubahan ini bergantung pada return, dan risiko yang ditanggung investor. Gejolak pasar modal mencerminkan perubahan perilaku investor dalam berinvestasi. Data yang dianggap penting dan dimunculkan untuk dianalisis oleh pemerhati pasar modal adalah harga, perubahan harga, EPS, PER,PBV, volume perdagangan saham.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Analisis Faktor – Faktor yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan ( Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Periode 2008 – 2010 )** “.

## **B. Identifikasi dan Pembatasan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

- a. *Price Book Value* menunjukkan bahwa terjadinya fluktuatif yang mengakibatkan kinerja keuangan menurun.
- b. *Net Profit Margin* menunjukkan bahwa terjadinya fluktuatif yang mengakibatkan kinerja keuangan menurun.
- c. *Debt Asset Ratio* menunjukkan bahwa terjadinya fluktuatif yang mengakibatkan kinerja keuangan menurun.
- d. *Market to Book Value of Asset* menunjukkan bahwa terjadinya fluktuatif yang mengakibatkan kinerja keuangan menurun.

### **2. Pembatasan Masalah**

- a. Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Observasi di lakukan periode 2008 sampai dengan 2010.
- c. Penelitian dilakukan dengan menggunakan rasio NPM, DAR, MBVA serta pengaruhnya terhadap *Price Book Value* ( PBV ).

### C. Perumusan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini masalah yang ingin di bahas adalah sebagai berikut :

1. Apakah secara parsial *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap *Price Book Value* ?
2. Apakah secara parsial *Debt Asset Ratio* berpengaruh terhadap *Price Book Value* ?
3. Apakah secara parsial *Market to Book Value of Asset* berpengaruh terhadap *Price Book Value*?
4. Apakah secara simultan variabel NPM, DAR, MBVA berpengaruh terhadap PBV?

### D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yang ada sebagai berikut :

1. Untuk membuktikan dan menjelaskan pengaruh secara parsial *Net Profit Margin* terhadap *Price Book Value*.
2. Untuk membuktikan dan menjelaskan pengaruh secara parsial *Debt Asset Ratio* terhadap *Price Book Value*.

3. Untuk membuktikan dan menjelaskan pengaruh secara parsial *Market to Book Value of Asset* terhadap *Price Book Value*.
4. Untuk membuktikan dan menjelaskan pengaruh secara simultan antara variabel NPM, DAR, MBVA terhadap PBV.

## **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1. Bagi Perusahaan**

Penulis mengharapkan agar data dan informasi yang diperoleh dapat digunakan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan dan di harapkan bahwa hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menilai kinerja perusahaan.

### **2. Bagi Investor**

Memberikan informasi mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap *Price Book Value* bagi investor, sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan investasi.

### **3. Bagi Akademis**

Diharapkan dalam penelitian ini dapat mengembangkan penelitian akuntansi, khususnya akuntansi keuangan.

### **4. Bagi Peneliti Berikutnya**

Dapat mengembangkan ilmu akuntansi atau bagi peneliti berikutnya dapat dijadikan sebagai salah satu bahan acuan untuk melakukan penelitian berikutnya.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pembahasan dan memberikan gambaran yang lebih jelas, penulis membagi penulisan skripsi menjadi enam bab yang setiap babnya terdiri dari sub bab – sub bab. Dengan demikian sistematika pembahasan dapat diuraikan sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan penjelasan secara singkat meliputi latar belakang permasalahan, identifikasi dan pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

**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 : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini membahas mengenai tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sample, metode pengumpulan data, metode analisis dan definisi operasional variable.

**BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini menguraikan gambaran umum objek penelitian, berisikan sejarah singkat Perusahaan *Properti dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ( BEI ).

**BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini membahas inti dari permasalahan skripsi ini, yaitu mengenai penilaian terhadap kinerja keuangan perusahaan serta faktor – faktor yang mempengaruhinya.

**BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini memuat kesimpulan dan saran yang di berikan oleh penulis kepada Perusahaan *Properti dan Real Estate* yang di harapkan dapat berguna bagi kemajuan perusahaan, investor, dan pembaca.