

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perusahaan harus dapat beroperasi secara optimal guna mencapai tujuan utama perusahaan yaitu optimalisasi nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi tercermin dari kesejahteraan para pemegang saham. Bagi perusahaan terbuka, nilai perusahaan dapat ditentukan oleh mekanisme penawaran dan permintaan pasar saham, yang tercermin dalam harga saham atau harga pasar. Menurut I Gusti Made (2015), nilai perusahaan mencerminkan harga pasar perusahaan, dimana harga saham yang tinggi berarti akan ada permintaan saham tersebut dari investor, dan permintaan saham yang meningkat menyebabkan nilai suatu perusahaan untuk meningkat, dan menjadi lebih tinggi. Peningkatan nilai perusahaan ini dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya. Menurut Tanjung & Halawa (2022) Nilai perusahaan merupakan pendapat investor terhadap perusahaan dan sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan yang tinggi meningkatkan kepercayaan pasar terhadap perusahaan, tidak hanya saat ini tetapi juga di masa depan. Dalam suatu perusahaan, nilai perusahaan sangatlah penting karena nilai perusahaan mencerminkan keadaan atau kondisi dan kinerja perusahaan. Investor menjauhi dan menghindari resiko serta mendekati pengembalian yang maksimal dari setiap investasi yang dilakukan dan menggunakan hasil investasi tersebut untuk berinvestasi di tempat lain dengan resiko yang rendah

dan seterusnya. Nilai perusahaan menggambarkan seberapa baik atau buruk manajemen mengelola asetnya, dan ini tercermin dalam hasil yang dicapai. Dalam hal ini perusahaan berusaha, untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Sebuah perusahaan bernilai baik jika kinerja perusahaan juga baik tentunya.

Menurut Islamie and Mildawati (2022) Nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan beberapa rasio, salah satunya adalah rasio *Price to Book Value* (PBV). Rasio ini merupakan rasio yang membandingkan harga pasar per saham dengan nilai buku per lembar saham. Salah satu cara untuk mengoptimalkan nilai perusahaan adalah membuat pemegang saham sukses. Nilai suatu perusahaan dapat memberikan kekayaan maksimum kepada pemegang saham ketika harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham, semakin besar kekayaan pemegang saham. Untuk mencapai nilai perusahaan, investor biasanya menyerahkan pengelolaannya kepada para profesional.

Harga saham ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Jika laba perusahaan relatif tinggi, kemungkinan besar dividen yang dibayarkan juga akan relatif tinggi. Jika dividen yang akan dibayarkan tinggi, hal ini berdampak positif terhadap harga saham dan minat investor untuk membeli. Hal ini meningkatkan permintaan saham, dan pada akhirnya harga saham juga naik. Kenaikan harga saham ini menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham. Rasio ini juga dapat menunjukkan berapa banyak pemegang saham yang membiayai kekayaan bersih perusahaan.

Menurut Anggraini & Lestariningsih (2019) rasio profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Indikator ini bertujuan untuk mengukur efektivitas manajemen dalam pelaksanaan kegiatan operasional perusahaan. Rasio profitabilitas dapat diukur dengan membandingkan berbagai bagian laporan laba rugi dan neraca perusahaan dari beberapa periode. Rasio profitabilitas dapat dinyatakan dalam margin keuntungan, profitabilitas dasar, laba atas investasi, dan laba atas ekuitas. Disamping itu, rasio ini bertujuan untuk mengukur tingkat efektivitas manajemen dalam menjalankan kegiatan operasional perusahaan. Pengukuran rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan cara membandingkan antara berbagai komponen yang ada di dalam laporan laba rugi dan neraca perusahaan untuk beberapa periode. Peningkatan pendapatan menunjukkan potensi pendapatan dan prospek bisnis yang lebih baik.

Menurut Sondakh et al (2019) *Return On Asset* (ROA) adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya didalam total aktiva. *Return On Assets* (ROA) dapat diartikan sebagai rasio antar laba bersih yang berbanding terbalik dengan keseluruhan aktiva untuk menghasilkan laba. Rasio ini menunjukkan berapa laba bersih yang diperoleh perusahaan diukur dari nilai aktiva. *Return On Assets* (ROA) adalah penilaian dari profitabilitas dengan total aset, penilaiannya dapat dilakukan dengan cara membandingkan keuntungan bersih setelah pajak

dengan total aset. Jika semakin tinggi nilai *Return On Assets* (ROA) maka dapat memberikan sinyal positif bagi investor.

Analisis *Return on Asset* (ROA) atau sering diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia sebagai rentabilitas ekonomi merupakan rasio yang mengukur perkembangan perusahaan menghasilkan laba pada masa lalu. *Return On Assets* (ROA) adalah suatu bentuk rasio profitabilitas keuntungan yang bertujuan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menggunakan seluruh aktiva yang digunakan dalam operasi perusahaan dengan harapan dapat menghasilkan keuntungan. Serta guna mencerminkan kemampuan perusahaan untuk memanfaatkan asetnya (Islamie and Mildawati, 2022).

Debt To Equity Ratio (DER) adalah kemampuan perusahaan untuk membayar hutang dengan memperhitungkan modal (Azizah & Cahyono, 2022). Rasio utang merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total kewajiban dengan aset. *Debt To Equity Ratio* (DER) digunakan sebagai ukuran untuk menganalisa laporan keuangan suatu perusahaan untuk dapat menunjukkan seberapa besar jaminan perusahaan yang tersedia untuk kreditor. *Debt To Equity Ratio* (DER) digunakan untuk mengetahui besarnya perbandingan dana yang ditawarkan kreditor. Dengan kata lain, rasio utang mengukur seberapa besar aset perusahaan yang dibiayai dengan utang. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan kreditor dengan pemilik perusahaan, dan setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang.

Net Profit Margin digunakan untuk mengukur persentase keuntungan bersih dari penjualan (Aulia, 2021). *Net Profit Margin* merupakan salah satu jenis profitabilitas. *Net Profit Margin* (NPM) juga menunjukkan berapa besar presentase pendapatan bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin tinggi rasio ini semakin baik, karena kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba cenderung cukup tinggi. Semakin tinggi margin laba bersih mengindikasikan semakin tinggi pula laba bersih yang dihasilkan dari penjualan bersih perusahaan.

Sejak awal tahun 2020, indeks properti, *real estate*, dan perumahan mencatatkan penurunan tertajam yang pernah ada, yakni penurunan sebesar 19,69%. Dari 97 saham di sektor ini, 58 saham turun, 24 naik dan 15 berhenti (Kompas, 2020). Ini karena investor menghadapi banyak ketidakpastian, baik secara fisik maupun finansial, tentang dampak *Covid-19* (Baek et al., 2020). Efek negatif *Covid-19* juga terlihat di pasar modal. Investigasi dampak pandemi *Covid-19* terhadap pasar modal Indonesia sudah dilakukan. Nasuton, dkk. (2020) mencatat bahwa pandemi *Covid-19* telah menggerakkan pasar modal ke arah negatif akibat sentimen investor terhadap pasar. Salah satu poin tersebut dapat dilihat dengan menggunakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) saat pandemi berbeda dengan sebelum pandemi.

Penelitian ini merupakan kelanjutan dari penelitian sebelumnya yang telah banyak dilakukan. Perusahaan yang dipilih dalam penelitian ini adalah perusahaan di sektor *property*, dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) karena saham sektor *property*, dan *real estate* merupakan

salah satu sektor yang paling diminati oleh investor. Melibatkan investasi jangka panjang untuk memainkan peran besar dalam menjaga dan meningkatkan ekonomi Indonesia, terutama di era bebas seperti ini.

Menurut Sondakh et al (2019) sektor *property*, dan *real estate* merupakan bisnis yang dikenal dengan karakteristik perubahan yang cepat (*volatile*), persaingan yang ketat, berkelanjutan dan kompleks. Kenaikan harga *real estate* disebabkan oleh kenaikan harga tanah, persediaan tanah tetap, sedangkan permintaan selalu meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, para pembangun mendapatkan keuntungan besar dari harga *property*, dan dengan keuntungan yang diperoleh perusahaan pengembang dapat memperoleh manfaat dari peningkatan kinerja keuangannya untuk meningkatkan harga saham. Di bidang sektor *property*, dan *real estate*, beberapa fenomena menarik baru-baru ini muncul di lingkungan global dan regional, seperti pesatnya pertumbuhan sektor *property*, dan *real estate* Indonesia setelah krisis keuangan. Pertumbuhan tersebut terutama disebabkan oleh banyaknya proyek pembangunan pusat perbelanjaan, apartemen mewah, dan gedung perkantoran. Dan industri sektor *property* dan *real estate* dikenal sebagai bisnis dengan siklus yang berubah dengan cepat, berkelanjutan, dan kompleks. Gambaran fenomena tersebut tentunya dapat mempengaruhi tingkat kinerja saham-saham di sektor *property* dan *real estate*. Gambaran yang bagus diprediksi untuk pasar *real estat* untuk paruh pertama tahun 2018. Namun,

pada paruh kedua tahun 2018, kerangka politik akan mempengaruhi industri *real estate*.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk menyelidiki dan menentukan apakah hal tersebut terjadi berdasarkan perbedaan antara fenomena di atas dengan hasil beberapa penelitian sebelumnya apakah *return on assets*, *debt to equity ratio*, dan *net profit margin* mempunyai pengaruh terhadap peningkatan atau penurunan nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate*.

1.2. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan penelitian terdahulu, serta agar tidak memperluas dan mengembangkan pembahasan dalam penelitian ini, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM), dan Nilai Perusahaan.
2. Periode pada tahun 2018 - 2021.

1.3. Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah tentang pengumpulan data secara umum dan khususnya seperti yang telah dijelaskan pada latar belakang masalah. Berdasarkan latar belakang masalah dan penelitian terdahulu, serta agar tidak memperluas dan mengembangkan pembahasan dalam penelitian ini, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return on Asset* (ROA) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di Perusahaan Real Estate dan Property?

2. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di Perusahaan Real Estate dan Property?
3. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di Perusahaan Real Estate dan Property?

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian untuk mencapai hal yang diinginkan dalam penelitian ini untuk menguji:

1. Pengaruh *Return on Asset* (ROA) terhadap nilai perusahaan di Perusahaan Real Estate dan Property
2. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap nilai perusahaan di Perusahaan Real Estate dan Property
3. Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap nilai perusahaan di Perusahaan Real Estate dan Property

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis, antara lain:

- a. Bagi penulis untuk mempelajari dan menerapkan ilmu yang didapatkan dibangku kuliah kedalam dunia kerja perusahaan.
- b. Bagi pembaca merupakan bahan informasi tentang pengaruh *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM) terhadap Nilai Perusahaan.