

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Gambaran Objek Penelitian

Bursa Efek Indonesia (BEI) atau *Indonesia Stock Exchange (IDX)* adalah sebuah pasar modal yang ada di Indonesia yang berfungsi untuk memepertemukan para pencari modal dan para investor. Bursa Efek Indonesia terbagi menjadi beberapa sektor yang didalamnya terdiri dari para emiten (perusahaan) kepada publik yang ingin berinvestasi, terdapat 9 sektor kategori yang telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Adapun 9 sektor tersebut adalah Pertanian, Pertambangan, Industri Dasar dan Kimia, Aneka Industri, Industri Barang Konsumsi, Properti *Real estate* dan Konstruksi Bangunan, Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi, Keuangan, Perdagangan, Jasa dan Investasi (www.idx.co.id).

Objek penelitian pada penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang merupakan bagian dari sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2015-2019. Perusahaan sub sektor properti dan *real estate* ini termasuk sub sektor dengan jumlah emiten terbanyak di BEI yaitu sebanyak 62 perusahaan hingga tahun 2019 (www.idx.co.id). *Real estate* adalah suatu istilah yang mengacu pada tanah, fisik bangunan, sumber daya lainnya yang melekat. Sedangkan dalam PMDN No. 3 tahun 1987 Pasal 1 Ayat 1 *real estate* diartikan sebagai sebuah badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman dengan dilengkapi fasilitas sosial, fasilitas umum, dan sarana lingkungan dengan dibentuk oleh badan hukum. Sedangkan menurut (Edusaham, 2019) properti atau *real property* adalah suatu bentuk hak kepemilikan atas *real estate* (tanah, bangunan, sumber daya, dan struktur lain). Maksud hak kepemilikan ini mencakup: hak penggunaan, penyewaan, pemasaran, dan sebagainya. Perusahaan sub sektor properti dan *real estate* memiliki peran penting bagi perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Persaingan bisnis sub sektor properti dan *real estate* merupakan peluang besar para investor dimana investasi ini merupakan investasi jangka panjang.

Perekonomian global saat ini secara tidak langsung berdampak pada

perekonomian negara Indonesia. Hal tersebut pada akhirnya menciptakan suatu persaingan yang sengit antara perusahaan-perusahaan dalam negeri. Persaingan antar perusahaan-perusahaan tersebut membuat setiap instansi perusahaan meningkatkan kinerjanya agar tujuan awal dari sebuah perusahaan dapat tercapai secara optimal. Perkembangan ekonomi nasional tidak lepas dengan peningkatan industri properti yang dapat digunakan sebagai petunjuk membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, kegiatan di bidang properti dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung (Harjono 2016). Menurut Direktur Pusat Studi Properti Indonesia Panangian Simanungkalit saat ini perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di Indonesia kian merosot karena berada jauh di bawah pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) yang mencapai 5,03 persen (Budhiman, 2020). Kementerian perindustrian mengungkapkan bahwa industri properti dan *real estate* menjadi salah satu penyokong utama pertumbuhan ekonomi nasional Indonesia. Data kementerian perindustrian menunjukkan terdapat beberapa sektor unggulan perusahaan sub sektor industri properti dan *real estate* yang meningkatkan produktivitas di kawasan tersebut sehingga dapat bersaing dalam nasional maupun global dan juga diharapkan mampu menunjukkan kemampuan kompetitif nya di pasar internasional (Kemenperin, 2020). Hingga awal tahun 2020, daftar perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia berjumlah ribuan. Perusahaan-perusahaan tersebut tersebar diseluruh provinsi di Indonesia (Chandra, et al. 2020).



Gambar 1. 1 PDB Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate

Sumber: www.bps.go.id data hasil olahan penulis (2022)

Berdasarkan gambar 1.1 pada 5 tahun terakhir perusahaan sub sektor properti dan *real estate* mengalami pengembangan, PDB pada tahun 2015 nilai sebesar 266.980, dan mengalami kenaikan menjadi 279.501, pada tahun 2017 meningkat menjadi 289.569, selanjutnya pada tahun 2018 PDB bernilai sebesar 299.648, hingga tahun 2019 PDB masih meningkat menjadi 316.901, artinya perusahaan sub sektor properti dan *real estate* mampu mendorong berbagai kegiatan di sektor ekonomi, mengembangkan sektor keuangan, dan memberikan dampak pada pertumbuhan ekonomi dan memberikan lapangan kerja yang luas (BAPPENAS, 2020). Akan tetapi menurut Ekonom Bank Central Asia (BCA) David Sumual (2020) pada berita nasional kontan bahwa kontribusi sektor properti terhadap PDB di Indonesia masih terbilang rendah. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) pada gambar 1.1, kontribusi sektor *real estate* terhadap PDB tahun 2015 sebesar 2,97%. Kontribusi sektor *real estate* mencatat penurunan di tahun 2016 menjadi 2,96% dan di tahun 2017 menjadi 2,92%, serta tahun 2018 menjadi 2,87% terhadap PDB, walaupun tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi 2,89% terhadap PDB, namun rata-rata PDB sektor *real estate* mengalami penurunan. Berdasarkan hal tersebut mengapa perusahaan sub sektor properti dan *real estate* hanya memberikan kontribusi yang sedikit, oleh karena itu, perusahaan sub sektor properti dan *real estate* dipilih sebagai

objek dalam penelitian ini.

1.2. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang dan mempunyai penduduk yang cukup besar. Indonesia sendiri mempunyai kekayaan alam yang berlimpah yang terletak pada kondisi geografis yang strategis, tidak mengherankan banyak perusahaan dalam maupun luar negeri yang berada di Indonesia. Dengan banyaknya perusahaan di Indonesia tentulah akan mempengaruhi jalannya roda perekonomian (Danis A dan Zulaika, 2014).

Perekonomian saat ini telah menciptakan suatu persaingan yang ketat antar perusahaan dalam negeri. Persaingan membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Baik tujuan jangka pendek misalnya memaksimalkan laba perusahaan dengan sumber daya yang dimiliki, maupun tujuan jangka panjang misalnya dapat mensejahterakan pemilik perusahaan atau pemegang saham dan meningkatkan nilai perusahaan (Agus, 2017).

Nilai perusahaan akan meningkat apabila harga saham meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Dalam upaya mewujudkan tujuan perusahaan tersebut perusahaan harus mencukupi kebutuhan dananya, agar dapat memaksimalkan kinerjanya. Kinerja yang baik dapat meningkatkan nilai perusahaan serta harga saham perusahaan, hal ini akan mencerminkan kemakmuran para pemegang saham perusahaan (Gede, 2016).

Menurut (Wolk, et al. 2001) teori sinyal menjelaskan alasan perusahaan menyajikan informasi untuk pasar modal. Teori sinyal mengemukakan tentang bagaimana seharusnya perusahaan memberikan sinyal-sinyal pada pengguna laporan keuangan, terkhusus para investor yang akan melakukan investasi.

Harga saham yang tinggi akan berbanding lurus dengan nilai perusahaan yang tinggi pula. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat rasa percaya seorang investor terhadap perusahaan akan meningkat (Wijaya dan Panji, 2015) . Nilai perusahaan tidak hanya dapat digambarkan pada harga saham suatu perusahaan saja, untuk mengukur tingginya nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara, dan salah satu alat ukur yang dapat digunakan yaitu price

to book value. Price to book value (PBV) merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Apabila nilai PBV yang semakin tinggi maka semakin besar pula tingkat kemakmuran dari pemegang saham, sehingga perusahaan dikatakan telah mencapai salah satu tujuannya (Suwardika, 2017).

Adapun fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan terjadi pada perusahaan properti dan real estate yaitu sejak awal tahun hingga kemarin atau year- to-date (ytd), indeks saham properti di Bursa Efek Indonesia sudah menyusut 8,37%. Sebagian besar saham properti yang memiliki kapitalisasi besar memang masih layu. Misalnya, harga saham Ciputra Development (CTRA) yang menyusut 14,35% sejak awal tahun. Saham Metropolitan Kentjana (MKPI) juga merosot 38,38%. Di periode yang sama, saham Summarecon Agung (SMRA) dan PP Properti (PPRO) juga melemah masing-masing sebesar 9,52% dan 21,16%. Adapun harga saham Bumi Serpong Damai (BSDE) cuma menurun tipis 1,47% (investasi.kontan.co.id, 2018). Tahun 2016 dan 2017 menjadi tahun yang buruk bagi properti dan tahun 2018 properti memperlihatkan pertumbuhan namun cukup lambat.

Menurut Penelitian (Chandra, *et al.* 2020) terdapat beberapa fenomena pada sektor ini: (1) Pasca krisis moneter di Indonesia, tingkat pertumbuhan sub sektor properti dan *real estate* semakin tinggi dengan adanya pembangunan gedung kantor dan perdagangan. (2) Dalam industri bisnis ini dikenal memiliki siklus yang sangat cepat berubah menjadi kompleks dan presistensi, pastinya juga akan mempengaruhi tingkat nilai perusahaan *property* dan *real estate*. Sub sektor properti dan *real estate* merupakan sub sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek besar terhadap sektor-sektor ekonomi lainnya.

Adapun Fenomena yang berhubungan dengan nilai perusahaan adalah kasus PT Fast Food Indonesia Tbk (FAST). Jelang akhir tahun 2016 perusahaan merealisasi pencairan utang dari pasar lewat penerbitan obligasi. Rencana perusahaan mengelola resto cepat saji KFC di Tanah air dengan surat utang 200 miliar. Dana tersebut digunakan untuk mengembangkan usaha dan ekspansi. Pembayaran bunga lancar selama periode 2016 - 2017. FAST akhirnya

memperoleh pertumbuhan laba bersih 55.79 persen dengan pendapatan perseroaan tercatat Rp2,31 triliun atau naik 11,05 persen dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini direspon oleh pasar dengan meningkatnya harga saham perusahaan yang menunjukkan peningkatan nilai perusahaan (Probowo, 2016).

Untuk mengukur kinerja dapat diukur melalui tingkat profitabilitas *Return on Asset* (ROA). *Return on Asset* (ROA) digunakan untuk mengukur besarnya laba bersih yang dapat diperoleh dari operasional dari operasional perusahaan dengan menggunakan seluruh kekayaannya. Tinggi rendahnya *Return on Asset* (ROA) tergantung pada pengelolaan asset perusahaan yang menggambarkan seberapa efisiensi operasional perusahaan. Semakin tinggi *Return on Asset* (ROA) semakin efisien operasional perusahaan dan semakin rendah *Return on Asset* (ROA) semakin tidak efisien operasional perusahaan. Rendahnya *Return on asset* (ROA) dapat disebabkan oleh banyaknya investasi/persediaan perusahaan yang mengganggu dan aktiva tetap perusahaan beroperasi di bawah kapasitas normal. Dalam sebuah Penelitian yang dibuat oleh sekelompok orang yang bernama (Trang, Murni, dan Pantow, 2015) mendapatkan bahwa ukuran dari rasio menggunakan ROA memiliki kondisi pengaruh secara positif serta signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Namun berbeda dengan (Oktrima, 2017) yang mendapatkan bahwa nilai rasio *Return On Asset* (ROA) tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Return On Equity*. Dimana peningkatan pendapatan bersih perusahaan dapat meningkatkan profitabilitas yang diukur dengan variabel ROE (*Return On Equity*). Sehingga dapat dikatakan bahwa dengan meningkatnya profitabilitas ini maka harga saham perusahaan meningkat sehingga meningkatkan nilai perusahaan. Signalling theory menjelaskan hasil penelitian, dimana investor akan meningkatkan permintaan saham apabila profitabilitas perusahaan meningkat, dan di sisi lain juga meningkatkan nilai perusahaan. Investor akan tertarik dengan nilai ROE yang tinggi karena ROE adalah rasio yang langsung menghitung pengembalian terhadap ekuitas yang ditanamkan oleh investor. ROE yang meningkat tentu meningkatkan permintaan terhadap saham dari perusahaan terkait, sehingga nilai dari perusahaan pun ikut terdongkrak (Hamidy, dkk 2015). Berdasarkan

penelitian yang dilakukan oleh (Amalya, 2018), menunjukkan bahwa *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap harga saham. Artinya disaat *Return on Equity* (ROE) meningkat, maka harga sahampun akan meningkat. Selain itu (Nurlia, 2016), menunjukkan bahwa *Return on Equity* (ROE) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Terdapat faktor lain juga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Debt to Asset Ratio*. Secara umum, analisis keuangan berkaitan dengan utang jangka panjang perusahaan. DAR memperlihatkan besarnya kebutuhan pendanaan dibiayai oleh utang. Dalam penelitian ini penulis menggunakan *Debt to Assets Ratio* (DAR) untuk mengukur seberapa banyak aktiva perusahaan yang dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. Semakin tinggi rasio ini maka semakin kurang baik, karena adanya peningkatan risiko yang dihadapi oleh kreditor berupa ketidak mampuan perusahaan dalam membayar seluruh kewajibannya. Menurut (Rompas, 2017), (Gisela Prisilia, 2017) *Current Ratio* dan *Debt to Assets Ratio* (DAR) berpengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian (Chaidir, 2018) yg menyatakan bahwa DAR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain DAR, rasio untuk mengukur hutang dapat menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER mencerminkan proporsi besarnya total hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Hutang yang semakin besar menyebabkan beban perusahaan menjadi besar karena beban biaya hutang yang harus ditanggung. Semakin besar hutang akan menyebabkan prioritas perusahaan untuk membayar dividend akan semakin kecil karena keuntungan perusahaan berkurang dengan adanya biaya hutang perusahaan (Al Najjar, 2016). Hasil penelitian (Al Najjar, 2016) menunjukkan bahwa DER berpengaruh signifikan negatif terhadap nilai perusahaan, sedangkan (Mehta, 2017) menunjukkan adanya pengaruh positif DER terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian teori dan fenomena di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Debt to Asset Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang**

Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015 -2019)”.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan di atas adalah nilai perusahaan merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan, maka perusahaan harus dapat mengelola aset dan kinerja perusahaan agar tetap mempertahankan nilai perusahaan yang baik agar para investor tetap menginvestasikan sejumlah dananya. Sehingga calon investor pun akan tertarik menginvestasikan sejumlah dananya ke dalam perusahaan tersebut. Penurunan nilai perusahaan akan berdampak terhadap penurunan harga saham yang akan mengakibatkan para investor berpikir bahwa perusahaan tidak mampu mengelola perusahaan dengan baik dan akan beralih ke perusahaan lain.

Pada perusahaan *property* dan *real estate* terjadinya kenaikan maupun penurunan pada setiap variabel penelitian yang diakibatkan pendapatan yang mengalami kerugian sehingga harga saham pun mengalami pergerakan yang tidak stabil. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi naik turunnya nilai perusahaan akan dikaji oleh penulis di dalam penelitian ini. Maka pertanyaan penelitian yang diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Debt to Asset Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* dan Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019?
2. Apakah terdapat pengaruh secara simultan dari *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Debt to Asset Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019?
3. Apakah ada pengaruh secara parsial dari:
 - a. *Return on Asset* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015- 2019?
 - b. *Return on Equity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015- 2019?
 - c. *Debt to Asset Ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2019?
 - d. *Debt to Asset Ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property*

dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015- 2019?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk dapat menjelaskan kondisi *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Debt to Asset Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan dari *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Debt to Asset Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019.
3. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh secara parsial dari:
 - 1.4.1.1. *Return on Asset* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2019.
 - 1.4.1.2. *Return on Equity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015- 2019.
 - 1.4.1.3. *Debt to Asset Ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015 – 2019.
 - 1.4.1.4. *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015 – 2019.

1.5. Manfaat Penelitian

1.5.1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian dan acuan ilmiah untuk para akademisi dan peneliti selanjutnya mengenai Nilai Perusahaan.

1.5.2. Aspek Praktis

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan dalam meningkatkan nilai perusahaan, serta dapat memberi masukan untuk perusahaan kedepannya.

b. Bagi Investor

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi informasi tambahan yang berguna bagi investor dan calon investor dalam memutuskan investasi dan menilai perusahaan yang sesuai dengan performanya

1.6. Sistematika Penulisan

Secara garis besar, sistematika dalam penulisan tugas akhir terdiri dari lima bab yaitu:

a. **BAB I PENDAHULUAN**

Bab I berisikan gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian disertai fenomena, perumusan masalah berdasarkan latar belakang, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, ruang lingkup, serta sistematika penulisan penelitian.

b. **BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN**

Bab II berisikan penjelasan mengenai landasan teori yang berkaitan dengan *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Debt to Asset Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio*. Selain itu, bab ini juga menjabarkan penelitian terdahulu yang menjadi acuan dari penelitian ini, kerangka berpikir teoritis serta hipotesis.

c. **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab III menjelaskan tentang jenis penelitian, variabel operasional, tahapan dan penelitian, populasi dan sampel, pengumpulan data, jenis data, serta teknik analisis data dan pengujian hipotesis.

d. **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab IV menampilkan hasil dari penelitian secara deskriptif dari data yang telah diolah, analisis hipotesis serta pembahasan mengenai pengaruh *Return on Asset*, *Return on Equity*, *Debt to Asset Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab V berisikan kesimpulan penelitian dan saran untuk penelitian selanjutnya.