

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

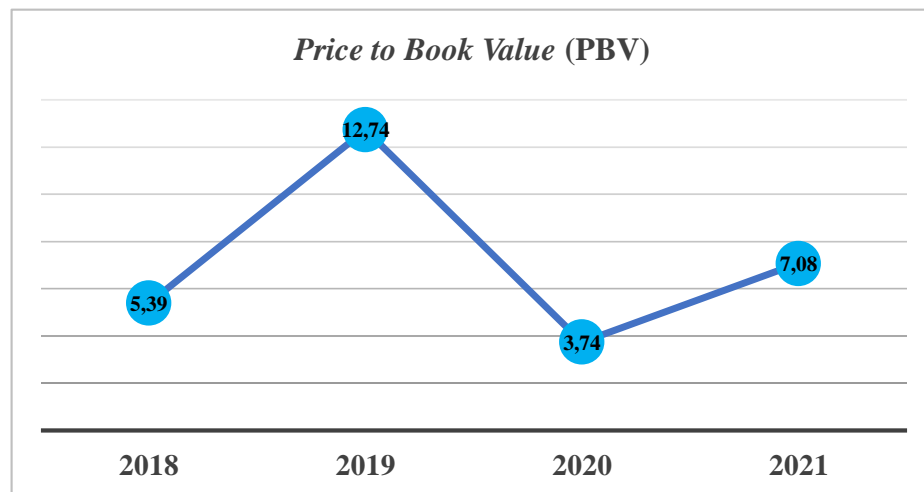
Awal berdirinya suatu perusahaan dipastikan memerlukan modal sebagai penentuan struktur modal, dan jika berencana memperluas usaha atau menggabungkan perusahaan, kemungkinan besar akan mengubah struktur modal karena akan ada perubahan atau penambahan modal. Semakin maju dunia bisnis, semakin banyak pula perusahaan yang tercipta, yang menyebabkan persaingan sengit. Sebagai hasil dari persaingan saat ini, perusahaan terus meningkatkan kinerjanya untuk mencapai tujuan perusahaan, (Ernawati, 2022:1).

Tujuan utama dari perusahaan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan, jika suatu perusahaan memiliki harga saham yang cukup tinggi, maka semakin baik nilai perusahaannya, (Dewantari, Cipta, & Susila, 2020:2). Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021. Perusahaan ini memiliki fitur produk yang dibutuhkan banyak orang. Industri *Property* dan *Real Estate* merupakan industri terpenting di negara. Investasi *Property* dan *Real estate* biasanya bersifat tahan lama dan tumbuh searah dengan ekonomi dan sebagai satu investasi yang sangat menjanjikan, (Maulidina, 2020:166). Perkembangan industri *Property* dan *Real Estate* selalu menarik minat investor karena harga tanah terus menerus naik dan bangunan selalu bertambah, namun ketersediaan lahan semakin terbatas, (Asti & Ayuningtyas, 2020:1). Sedangkan permintaan meningkat seiring pertumbuhan penduduk sebab kebutuhan seperti tempat tinggal, pusat perbelanjaan, dan perkantoran juga akan bertambah, (Pingsan & Pertiwi, 2022:2).

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor, seperti pertumbuhan perusahaan. Pertumbuhan perusahaan mendapat sambutan baik dari para investor, yang mana hal ini akan meningkatkan harga saham perusahaan.

Peningkatan harga saham akan meningkatkan juga nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar kekayaan pemegang saham, (Wijoyo, 2018:50). Harmono (2017:114) mengemukakan bahwa *Price Book Value* (PBV) mempengaruhi nilai perusahaan, komponen PBV sering dijadikan bahan pertimbangan untuk para investor ketika menentukan saham yang akan dibeli, (Dewanti & Handayani, 2019:1). Berikut ini data rata-rata nilai perusahaan yang diprosikan dengan *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

Grafik 1. 1 Rata-Rata *Price Book Value* (PBV) di Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2018-2021



Sumber: *Indonesia Stock Exchapes* Data diolah, 2022.

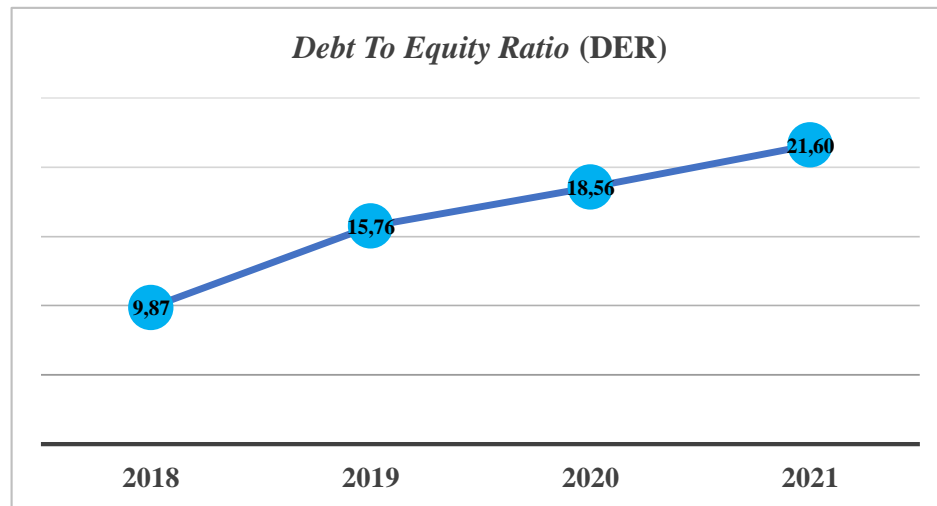
Dilihat dari grafik 1. 1 menggambarkan bahwa nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real estate* jika dirata-ratakan 4 tahun penelitian adalah 7.24 jika dibandingkan dengan *Price Book Value* pada industri barang konsumsi di ketahui

industri ini memiliki rata-rata *Price Book Value* sebesar 7.54 pada periode tahun yang sama. Artinya bahwa *Price Book Value* untuk industri *Property* dan *Real estate* lebih rendah dibandingkan dengan industri barang konsumsi. Penurunan ini dapat menurunkan tingkat kepercayaan dan minat berinvestasi investor terhadap perusahaan. Menurut Rofifah (2019:13) PBV yang rendah menandakan penurunan kualitas dan fundamental emiten tersebut. Dari sini dapat disimpulkan bahwa kinerja dan kualitas perusahaan *Property* dan *Real estate* semakin memburuk sehingga perlu melihat faktor apa saja yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor eksternal dan faktor internal. Ernawati (2022:17), berpendapat bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh DER, profitabilitas, Asset Growth. Sedangkan Hernita (2019:18), menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh ROE dan DER. Febriana (2019:15), menyatakan bahwa ROA dan DER berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Wicaksana & Abdul Qodir Djailan, Bs (2016:12) menyatakan bahwa ROA dan DER memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Mutammimah (2019:15), menyatakan bahwa DER, Asset Growth dan ROE berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selain itu Sarmigi et al (2022:10) menyatakan bahwa asset growth memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini peneliti hanya memfokuskan pada variabel *Debt to equity ratio*, Asset Growth, Return On Aset, dan *Return On Equity* sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen.

Debt to equity ratio ialah rasio modal dan hutang untuk mengukur besar rasionya. *Debt to equity ratio* adalah gambaran terkait kesanggupan perusahaan ketika mencukupi kewajibannya yang digambarkan dengan modal yang mana modal ini akan digunakan untuk pembayaran hutang, maka semakin bertambah hasil *Debt to equity ratio*, semakin tinggi resiko yang akan diterima, (Anna & Asakdiyah, 2020:30). Berikut ini data rata-rata *Debt To Equity Ratio* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

Grafik 1. 2 Rata-Rata *Debt To Equity Ratio* di Perusahaan *Property* dan Real Estate Periode 2018-2021



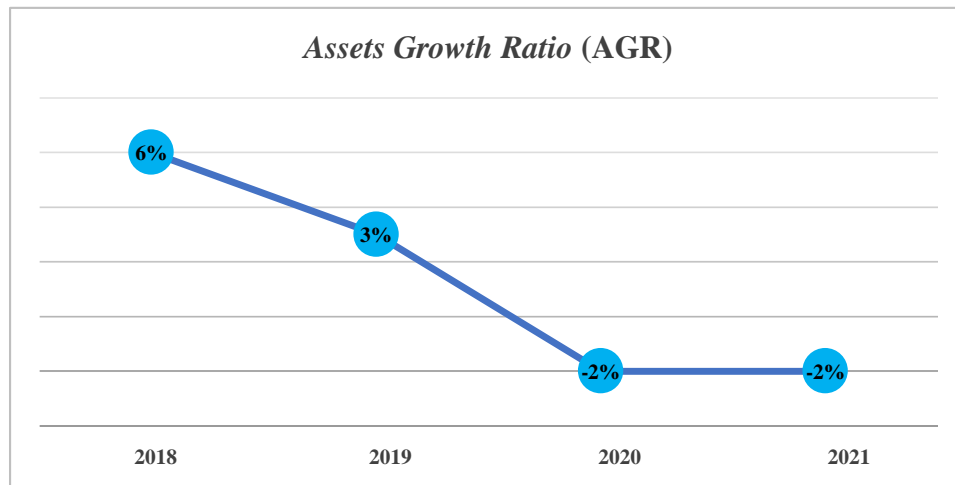
Sumber: *Indonesia Stock Exchanges* Data diolah, 2022.

Berdasarkan Grafik 1. 2 menggambarkan bahwa nilai *Debt to equity ratio* pada tahun 2018-2021 memperoleh peningkatan. Peningkatan yang paling ekstrim terjadi di tahun 2021 yaitu sebesar 21,60. *Debt to equity ratio* dapat menunjukkan tingkat risiko perusahaan, semakin tinggi hasil *Debt to equity ratio* maka semakin besar risiko perusahaan, karena biaya hutang lebih besar dari modal. Berarti perusahaan tersebut tidak mampu menghasilkan modal yang cukup untuk memenuhi kewajibannya. Jika hutang terus menerus bertambah maka beban perusahaan juga akan semakin besar dalam menanggung hutang. Menurut Kasmir (2019:159) *Debt to equity ratio* diaplikasikan untuk menilai utang dengan modal, dengan cara melakukan perbandingan total utang dan total modal. Hasil penelitian Sukoco (2013:11) dan Hernita (2019:18) menghasilkan bahwa *Debt to equity ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Assets growth ratio adalah gambaran perkembangan asset, yang mana asset ini merupakan aset yang dipakai sebagai aset operasional pada suatu perusahaan. Asset growth diartikan sebagai suatu perubahan atau perkembangan pertahun dari total aset, (Hindriari, 2015:146). Asset digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan. Semakin besar aset yang diharapkan, semakin besar laba operasi

perusahaan. Pertumbuhan aset dan peningkatan operasional maka akan meningkatkan kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan. Berikut ini data rata-rata *Assets growth ratio* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

Grafik 1. 3 Rata-Rata *Assets growth ratio* di Perusahaan *Property* dan Real Estate Periode 2018-2021

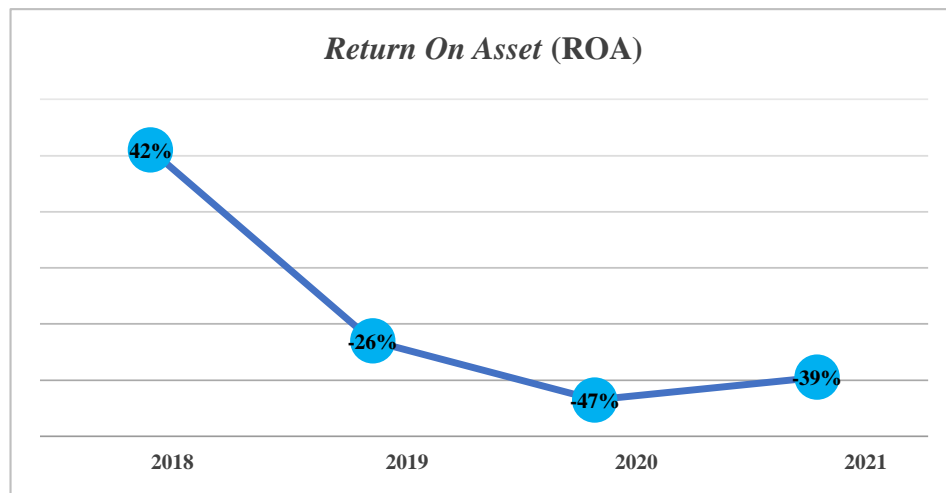


Sumber: *Indonesia Stock Exchanges* Data diolah, 2022.

Berdasarkan Grafik 1. 3 menyatakan bahwa *Assets growth ratio* pada tahun 2018-2021 mengalami penurunan. Penurunan yang paling mengesankan terjadi pada tahun 2020 dan 2021 yaitu sebesar -2%. Penurunan ini diakibatkan oleh pandemi covid-19 yang menyebabkan kinerja operasi perusahaan berkurang. *Assets Growth* Dihitung untuk melihat berapa besar persentase perubahan aset jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya (Novitasari, 2021:73). Menurut Sari and Husni (2021:4), *assets growth* ditunjukkan sebagai pertumbuhan aset yang mana aset ini digunakan untuk kegiatan operasional, semakin cepat tingkat perkembangan perusahaan maka semakin banyak biaya yang diperlukan untuk membiayai pertumbuhannya. Hasil penelitian Indah et al (2017:9) dan Putra (2021:14) menghasilkan bahwa *Assets Growth* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Return on asset (ROA) adalah rasio laba bersih setelah pajak terhadap total aset, *Return on asset* digunakan untuk menunjukkan seberapa efektif manajemen dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba. ROA merupakan ukuran kinerja yang terdiri dari komponen-komponen kinerja operasional, kegiatan operasional ini merupakan bisnis inti perusahaan, hasil ROA yang positif atau meningkat menunjukkan bahwa perusahaan dapat menghasilkan keuntungan, (Yahya & Fietroh, 2019:60).

Grafik 1. 4 Rata-Rata *Return On Asset* (ROA) di Perusahaan *Property* dan Real Estate Periode 2018-2021

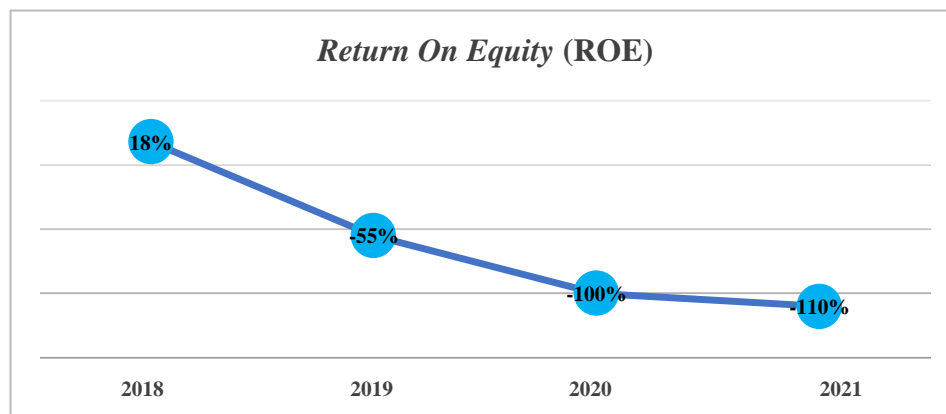


Sumber: *Indonesia Stock Exchanges* Data diolah, 2022.

Berdasarkan grafik 1.4 menunjukkan bahwa ROA pada tahun 2018-2021 mengalami penurunan. Penurunan paling tragis terjadi pada tahun 2020 yaitu sebesar -47%. Dengan adanya penurunan ini berarti perusahaan tidak dapat menggunakan asetnya secara efektif. Menurut Siswanto (2019 : 35) ROA digunakan untuk memperkirakan keahlian suatu perusahaan dalam menggunakan total aset untuk memperoleh laba, serta memperlihatkan kualitas efisiensinya, semakin tinggi hasil ROA maka semakin tinggi keuntungan yang diperoleh. Hasil penelitian Sofiani & Siregar (2022:8) dan Krisnando (2019:10) menghasilkan bahwa ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Return On Equity (ROE) adalah rasio profitabilitas untuk mengukur tingkat perubahan perusahaan, atau efisiensi perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dengan modal sendiri, semakin tinggi hasil ROE maka semakin banyak pendapatan yang dihasilkan perusahaan, (Yahya & Fietroh, 2019:60). ROE juga dapat dikatakan sebagai laba atas equity, yang mana rasio ini meninjau sejauh mana sebuah perusahaan memanfaatkan sumber dayanya untuk menghasilkan laba atas equity, (Languju et al, 2016:1).

Grafik 1. 5 Rata-Rata *Return On Equity* (ROE) di Perusahaan *Property* dan Real Estate Periode 2018-2021



Sumber: *Indonesia Stock Exchapes* Data diolah, 2022.

Berdasarkan grafik 1. 5 menunjukkan bahwa pada tahun 2018-2021 mengalami penurunan. Penurunan yang paling tragis terjadi pada tahun 2020 sebesar 100% dan tahun 2021 sebesar 110%. Berarti perusahaan tidak mendapatkan laba dengan modal yang dimiliki. Menurut Siswanto (2019 : 36) ROE digunakan untuk melihat kemampuan perusahaan dalam menerapkan modal yang dimiliki untuk memperoleh laba, semakin tinggi hasil ROE maka semakin efisien perusahaan dalam memperoleh laba. Hasil penelitian Triagustina et al (2015:11) dan Languju et al (2016:8) menghasilkan bahwa ROE memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena tersebut peneliti tertarik untuk menguji variabel tersebut. Adapun variabel yang digunakan adalah *Debt to equity ratio* , Asset Growth Ratio, Return On Aset dan *Return On Equity* apakah berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Pemilihan variabel ini didasari oleh penelitian-penelitian terdahulu yang menyatakan adanya hubungan antara variabel-variabel tersebut terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu peneliti memutuskan untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh *Debt to equity ratio* , *Assets growth ratio* , *Return On Asset* dan *Return On Equity* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021?
2. Bagaimana pengaruh *Assets growth ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021?
3. Bagaimana pengaruh *Return On Aset* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021?
4. Bagaimana pengaruh *Return On Equity* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

a) Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Assets Growth Ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh Return On Aset terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Equity* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.

b) Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan pihak manajemen perusahaan untuk bahan dasar acuan ketika pengambilan kebijakan perusahaan.

2. Bagi Investor

Diharapkan penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk gambaran pertimbangan ketika ingin melakukan pengambilan keputusan investasi.

3. Bagi Peneliti Lain

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan untuk perbandingan serta referensi oleh peneliti selanjutnya.

1.4 Pembatasan Masalah

Penulis membatasi ruang lingkup masalah penelitiannya agar penelitian yang dilakukan lebih terarah yaitu :

1. Permasalahan yang akan dibahas dibatasi dengan hanya membahas Pengaruh Debt To Equity Ratio, *Assets Growth Ratio*, Return On Aset dan Return On Equity Terhadap Nilai Perusahaan.
2. Untuk analisis data penelitian difokuskan pada Perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2021.

1.5 Sistematika Pelaporan

Agar penyusunan laporan dalam penelitian ini dapat lebih sistematis dan lebih dipahami, maka sistematika pelaporan penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan latar belakang masalah penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup dan pembatasan masalah serta sistematika pelaporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan mengenai landasan teori sebagai dasar yang digunakan dalam pembahasan masalah penelitian dan acuan dalam melakukan penelitian, serta bahasan tentang hasil-hasil penelitian sebelumnya yang sejenis, kerangka pemikiran serta model dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan beberapa hal antara lain tentang metode penelitian seperti lokasi penelitian, waktu penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data, model penelitian serta metode analisis.

BAB IV PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dari perumusan masalah.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini diuraikan mengenai simpulan dari hasil penelitian terhadap masalah yang diteliti dan juga saran yang diberikan sebagai masukan dari hasil penelitian.