

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pasar modal merupakan sarana dimana investor dan emiten saling bertemu Dharmawan et al (2021). Dalam menjalankan kegiatan operasional, diperlukannya dana bagi emiten untuk menunjang kelangsungan hidup dari perusahaan agar bisa menghasilkan laba untuk berkembangnya perusahaan. Keberadaan pasar modal erat kaitannya dengan perkembangan perekonomian suatu negara dan dipandang sebagai sarana yang efektif untuk mempercepat pembangunan suatu negara. Industri properti dan *real estate* merupakan sektor yang saat ini sedang berkembang pesat di Indonesia. Diprediksi akan bergerak positif sejalan dengan proyeksi IMF mengenai pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tumbuh 5% pada tahun 2023. Kebutuhan akan hunian, meningkatnya jumlah penduduk Indonesia, dan pertumbuhan infrastruktur di Indonesia merupakan peluang untuk perusahaan properti dan *real estate*. Masing – masing perusahaan memiliki tujuan mereka sendiri. Tujuan jangka panjang perusahaan salah satunya adalah meningkatkan nilai perusahaan agar kekayaan pemegang saham bisa dapat dengan maksimal.

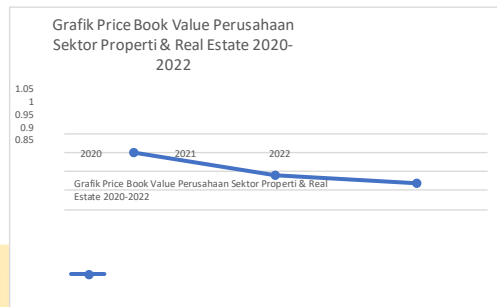
Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dapat dihitung dengan menggunakan rasio profitabilitas. Investor akan menilai suatu perusahaan yang memiliki profitabilitas baik dengan mempertimbangkan bagaimana perusahaan dapat menghasilkan laba dari penjualan dan investasi yang dilakukan. Perusahaan yang baik akan menunjukkan profitabilitas yang tinggi, karena perusahaan akan menerima keuntungan yang besar. Semakin besar keuntungan yang dimiliki perusahaan, akan ada banyak investor yang mempercayai menanamkan modalnya dengan berinvestasi saham diperusahaan tersebut sehingga berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Perusahaan bisa memperoleh keuntungan dengan menggunakan aset yang dimiliki. Investor dapat menggunakan rasio *return on asset* untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mendapatkan keuntungan menggunakan aset yang dimilikinya. *Return on asset* dapat diketahui dengan membandingkan

laba bersih perusahaan dengan total aset yang perusahaan miliki. Jika nilai rasio ini semakin tinggi, maka dapat dikatakan semakin baik pengelolaan perusahaan dalam menghasilkan laba. Pemilik perusahaan dituntut untuk bisa menjadikan perusahaan mereka alternatif yang tepat bagi investor dalam berinvestasi. Perusahaan harus mampu memberikan data yang baik terkait nilai perusahaan akan berada diatas atau dibawah nilai sesungguhnya. Kebijakan dividen Nirawati et al (2022) merupakan salah satu informasi perusahaan yang dapat diberikan kepada pihak eksternal khususnya investor. Dengan memberikan informasi terkait kebijakan dividen, bisa menjadi cara perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Investor dapat menerima laba berdasarkan presentasi saham yang dimilikinya dalam bentuk dividen jika perusahaan memilih untuk membagikan hasil laba yang diperolehnya.

Pertumbuhan perusahaan yaitu rasio keuangan yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mempertahankan posisi ekonominya ditengah perubahan perekonomian dan sektor perusahaan yang sejenis Fajariani (2022). Berkembang atau tidaknya suatu perusahaan dapat dilihat dengan pertumbuhan perusahaan menggunakan *Total sales Growth*. Pengertian *total sales growth* adalah hasil selisih positif besarnya penjualan dimasa sekarang dengan besarnya penjualan ditahun sebelumnya, Fajariani (2022).

Nilai perusahaan yaitu pandangan baik publik terhadap perusahaan dalam mengelola aktivitas perusahaan dalam jangka waktu tertentu Digdowiseiso & Rianasari (2023). Untuk menghitung nilai perusahaan dapat menggunakan *Price to Book Value* (PBV). PBV merupakan rasio keuangan untuk menilai besarnya perbandingan antara harga saham dengan keuntungan yang akan diperoleh oleh pemegang saham Digdowiseiso & Rianasari (2023). Dengan mengetahui nilai perusahaan, investor bisa mendapatkan informasi apakah harga saham perusahaan tersebut berada diatas atau dibawah nilai bukunya. Prospek perusahaan jangka panjang bisa ditentukan oleh besarnya nilai perusahaan. Untuk itu, PBV sangat berperan penting bagi investor atau calon investor dalam menetapkan keputusan investasi. Nilai perusahaan nilai saat ini yang didapat dari arus pendapatan yang diharapkan diterima di masa

depan Yanti & Abundanti (2019). Nilai perusahaan yang tinggi bisa terlihat dari tingginya harga saham pada perusahaan.



Sumber: Data diolah, 2023

**Gambar 1.1**

**Perkembangan Nilai Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2018 - 2022**

Berdasarkan gambar 1.1 menunjukkan bahwa rasio *price to book value* perusahaan sub sektor properti dan *real estate* pada tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 terus mengalami penurunan. Tahun 2020 rata-rata nilai perusahaan properti dan *real estate* sebesar 1.00 dan mengalami penurunan pada tahun 2021 menjadi 0.94. Pada tahun 2022 kembali mengalami penurunan menjadi 0.92.

Sub sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diperkirakan dan memiliki risiko cukup tinggi. Perusahaan properti dan *real estate* juga memiliki skala produksi yang cukup besar dalam hal pengembangan produk dan pangsa pasar sehingga diperlukan dana yang cukup besar. Saat pertumbuhan ekonomi tinggi, sektor properti dan *real estate* akan mengalami peningkatan, sedangkan pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami

penurunan, sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup cepat. Profitabilitas merupakan rasio yang bertujuan untuk dapat mengetahui kemampuan perusahaan didalam menghasilkan laba selama periode tertentu serta memberikan gambaran mengenai tingkat efektifitas manajemen didalam melaksanakan kegiatan operasinya Karyatun & Ardhana (2022). Dalam penelitian ini, perhitungan profitabilitas menggunakan *rasio return on asset* yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menghasilkan laba bersih. Rasio ini mengukur dari setiap rupiah dalam total aset, berapa besar laba yang dapat dihasilkan. Semakin tinggi rasio profitabilitas, maka semakin besar jumlah laba bersih yang dihasilkan. Perusahaan yang memiliki laba yang tinggi dapat disimpulkan memiliki kinerja yang baik yang berdampak meningkatkan nilai perusahaan.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Karyatun & Ardhana (2022) menyatakan bahwa adanya pengaruh positif dan signifikan *return on asset* terhadap nilai perusahaan, menggambarkan besarnya nilai perusahaan berhubungan dengan besarnya *return on asset*. Penelitian variabel *return on asset* yang sama terhadap nilai perusahaan oleh Digdowiseiso & Rianasari (2023) kemudian penelitian Syam et al (2022) mengungkapkan bahwa *return on asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Tingginya nilai *earnings power* atau *profit margin* mengindikasi perputaran aset yang efisien. Hal ini mengakibatkan meningkatnya nilai perusahaan untuk *return* saham satu tahun kedepan. Berbeda dengan penelitian Ayu Andriani et al (2022) menunjukkan bahwa *return on asset* bernilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini senada dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Juliartha Maharani & Dewi Purnamasari, (2021) dimana *return on asset* bernilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan juga bisa menurun meskipun *return on asset* yang tinggi dan menyebabkan harga saham menurun. Terdapat faktor-faktor lain bagi investor dalam memutuskan berinvestasi, yaitu fluktuasi, *volume* transaksi,

industri sejenis, kurs, kondisi politik, ekonomi, sosial dan stabilitas nasional di negara tersebut.



Perusahaan dikatakan likuid bila perusahaan memiliki kemampuan dalam menghasilkan laba. Ciri perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik bisa dilihat dari *volume* rutin dividen yang dibagikan oleh perusahaan. Nilai perusahaan dapat meningkat dengan dibagikannya dividen dari sisa laba perusahaan. Kebijakan dividen adalah keuntungan yang dibagikan perusahaan atas modal yang ditanamkan oleh pemegang saham dalam bentuk dividen tunai yang diukur dengan menggunakan *dividend payout ratio* yang membandingkan dividen dibagi dengan penghasilan setelah pajak atau *Earning After Tax* EAT Senata (2021).

Hasil penelitian Zunita & Daniel Bagana (2022) mengungkapkan adanya pengaruh positif dan signifikan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini sejalan dengan yang dilakukan oleh Akbar & Gustyana n.d (2021) yang mengatakan kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan manajer dan investor yang memiliki informasi asimetri dikedua pihak, membagikan dividen bisa memberikan sinyal positif terkait performa terkini perusahaan dan peluang di masa depan. Penelitian lain dengan variabel kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan juga dilakukan oleh Rakhmat & Rosadi (2022) dengan hasil kebijakan dividen bernilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Mokoginta et al (2022) menunjukkan bahwa kebijakan dividen bernilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan dapat dinyatakan dengan pertumbuhan penjualan dimana pertumbuhan penjualan di masa lalu akan menggambarkan keuntungan yang akan datang. Pertumbuhan (*growth*) adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama Yasin et al (2022)

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Muhamad Alfarizi et al (2022) menyatakan pertumbuhan perusahaan memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan penelitian

sebelumnya oleh Abriani Intan (2021) dimana pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang sedang berkembang akan menunjukkan pertumbuhan yang tinggi. Di masa depan dengan tingkat pertumbuhan perusahaan yang tinggi akan menghasilkan arus kas yang tinggi dengan begitu investor akan tertarik untuk berinvestasi maka harga saham akan meningkat dan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian Hutabarat (2022) yang menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan bernilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang sedang tumbuh pesat membutuhkan modal yang cenderung besar. Investor akan merespon negatif dikarenakan perusahaan memilih menggunakan dana untuk keperluan ekspansi dan operasional dibanding mengeluarkan dividen. Dengan seperti itu, maka nilai perusahaan akan menurun karena berkurangnya minat investor berinvestasi. Hasil penelitian yang sama dilakukan oleh Ollie & Zahra Solikahan dan Ariawan (2021) yang menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan bernilai negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan beberapa hasil penelitian terdahulu masih terdapat perbedaan antar peneliti sehingga membuat penulis termotivasi untuk melakukan penelitian kembali dengan judul **“Pengaruh Return on Asset, Kebijakan Dividen, dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia (Periode 2018-2022)”**.

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah diatas, maka perumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *return on asset* berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (Periode 2018 – 2022)?
2. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (Periode 2018 – 2022)?
3. Apakah pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (periode 2018 – 2022)?

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dijalankan ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi serta data yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Kemudian, informasi serta data tersebut akan digunakan sebagai dasar acuan untuk penyusunan penelitian ini. Adapun tujuan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *return on asset* terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (Periode 2018 – 2022).
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (Periode 2018 – 2022).
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (Periode 2018 – 2022).



## 2. Kegunaan Penelitian

### a. Kegunaan Teoritis

Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai alat referensi untuk menambah dan memperdalam informasi tentang *return on asset*, kebijakan dividen, dan dampak pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada suatu perusahaan.

### b. Kegunaan bagi Praktisi

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagian atau sebagai acuan bagi perusahaan untuk mempertimbangkan dalam menentukan kebijakan perusahaan di masa yang akan datang khususnya terkait nilai perusahaan.

