

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Masyarakat pada umumnya mengukur keberhasilan suatu perusahaan berdasarkan dari kinerjanya. Kinerja keuangan adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengendalikan sumber daya yang dimilikinya. Setiap entitas baik badan maupun perseorangan pasti tidak terlepas dari kebutuhan informasi mengenai laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan catatan informasi keuangan suatu perusahaan pada suatu periode tertentu yang digunakan untuk menggambarkan kinerja suatu perusahaan.

Nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran di pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan (Santoso, 2016). Nilai perusahaan dijadikan fokus utama dalam pengambilan keputusan oleh investor untuk melakukan investasi pada suatu perusahaan. Untuk dapat menarik minat investor, perusahaan mengharapkan manajer keuangan akan melakukan tindakan terbaik bagi perusahaan dengan memaksimalkan nilai perusahaan sehingga kemakmuran pemegang saham dapat tercapai. Dengan baiknya nilai perusahaan maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor (Analisa, 2015).

Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli (investor) apabila perusahaan tersebut dijual. Tujuan normatif perusahaan

adalah memaksimalkan kekayaan pemegang saham (Sudana dalam Prasetyorini, 2013:185). Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi, dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa mendatang. Nilai perusahaan dalam penelitian ini memiliki unsur harga saham. Bagi perusahaan yang menerbitkan saham di pasar modal, harga saham yang diperjualbelikan di bursa merupakan indikator nilai perusahaan.

Tabel I.1
Nilai Perusahaan pada Perusahaan Real Estate Tahun 2014-2018

EMITEN	Nilai Perusahaan				
	2014	2015	2016	2017	2018
ASRI	1,02	0,94	0,82	0,67	0,76
BAPA	0,33	0,32	0,51	0,58	0,44
BCIP	4,77	0,52	0,49	0,31	0,34
BKSL	0,31	0,47	0,75	0,59	0,66
BSDE	1,57	1,44	1,12	0,81	0,85
COWL	2,49	4,2	3,64	2,21	2,23
CTRA	1,72	1,52	1,47	1,17	1,13
DUTI	1,73	1,48	1,2	0,89	0,89
GMTD	1,37	1,17	1,47	2,03	2,41
KIJA	1,03	1,1	1,02	1,03	0,97
LPCK	1,39	0,85	0,3	0,14	0,22
LPKR	1,26	0,76	0,43	0,22	0,24
MDLN	0,97	0,7	0,52	0,41	0,41
MKPI	5,66	7,13	6,07	4,28	3,23
OMRE	0,81	0,1	0,38	0,81	0,81
PLIN	5,9	8,3	12,77	9,73	11,83
PWON	2,53	2,56	2,58	2,06	2,16
RBMS	0,12	0,17	0,44	0,63	0,72
RODA	3,22	2,15	0,84	1,99	2,16
SMDM	0,18	0,15	0,2	0,26	0,31
SMRA	3,16	2,48	1,65	1,34	1,72
Rata-Rata	1,978	1,834	1,841	1,531	1,642

Sumber : www.idx.co.id (2020)

Dari tabel di atas dapat dinyatakan bahwa rata-rata nilai perusahaan pada tahun 2014 sebesar 1,978 turun menjadi 1,834 tahun 2015. Tahun 2016 kembali

mengalami kenaikan menjadi 1,841 dan turun kembali tahun 2017 menjadi 1,531 serta tahun 2018 kembali naik menjadi 1,642. Dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan *property* dan *real estate* cenderung mengalami penurunan sehingga investor menjadi kurang berminat untuk menanamkan modalnya. Nilai perusahaan yang tinggi merupakan keinginan setiap pemilik perusahaan karena nilai yang tinggi menunjukkan besarnya kemakmuran para pemegang saham. Untuk mencapai hal tersebut, perusahaan mengharapkan manajer keuangan akan melakukan tindakan terbaik bagi perusahaan dengan memaksimalkan nilai perusahaan sehingga kemakmuran (kesejahteraan) pemilik atau pemegang saham dapat tercapai (Suad, 2015). Menjaga kepercayaan dari investor tidaklah mudah, dibutuhkan nilai perusahaan atau produk yang bisa dipercaya oleh pasar dalam hal ini investor. Permasalahan yang sering muncul adalah ketidakcocokan antara keinginan manajer dengan para pemegang saham. Sering sekali manajer mempunyai tujuan dan kepentingan lain yang bertentangan dengan tujuan utama perusahaan dan sering mengabaikan kepentingan pemegang saham.

Salah satu aspek yang menjadi perhatian investor adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan bagi para pemegang saham merupakan konsep yang penting, karena dinilai sebagai indikator bagaimana pasar tersebut menilai perusahaan secara keseluruhan. Sebuah perusahaan dikatakan mempunyai nilai yang baik jika kinerja perusahaannya baik. Nilai perusahaan yang baik ini dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Menurut Harmono (2012:233) nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan

penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan yaitu dengan menggunakan rasio Tobin's Q yang merupakan perbandingan antara nilai pasar ditambah total hutang terhadap total asset. Berdasarkan beberapa penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan suatu perusahaan diantaranya yaitu rasio keuangan. Faktor-faktor tersebut diantaranya adalah *net profit margin* (NPM), *return on equity* (ROA) dan *debt to equity* (DER).

Atkinson (2012 : 381), *net profit margin* adalah rasio yang digunakan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih. Dengan demikian disimpulkan bahwa *net profit margin* adalah suatu rasio yang mengukur proporsi pendapatan total yang tersedia untuk dibagikan ke pemegang saham dengan cara membandingkan laba bersih dengan penjualan. Semakin tinggi persentase *Net profit margin* maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan yang akan diperolehnya. Semakin besar NPM, maka kinerja perusahaan akan semakin produktif, sehingga laba bersih yang diperoleh juga akan semakin besar dengan demikian akan semakin besar pula nilai perusahaannya. Margin Laba Bersih (*Net Profit Margin*) menghitung proporsi pendapatan total yang tersedia untuk dibagikan ke pemegang saham.

Tabel I.2
Data *Net Profit Margin* pada Perusahaan Real Estate Tahun 2014-2018

EMITEN	NPM				
	2014	2015	2016	2017	2018
ASRI	32,41	24,58	18,79	35,36	19,94
BAPA	4,99	4,88	28,45	17,4	13,99
BCIP	14,13	3,14	21,7	28,32	30,74
BKSL	5,72	11,02	46,61	28,86	5,4
BSDE	71,73	37,87	31,24	50,15	18,32
COWL	29,2	30,63	4,11	13,14	60,06
CTRA	28,28	25,09	17,37	15,81	14,01
DUTI	45,46	39,78	41,63	37,74	49,19
GMTD	37,9	39,06	31,46	28,76	25,24
KIJA	14,08	10,56	14,55	5	24,46
LPCK	47,1	44,96	36,36	24,54	161,89
LPKR	26,9	11,77	11,89	7,75	20,72
MDLN	25,04	29,48	20,34	19,24	4,34
MKPI	37,88	42,47	46,76	46,96	47,63
OMRE	43,29	8,83	131,44	36,27	49,13
PLIN	23,54	17,01	43,73	17,79	2,83
PWON	67,11	30,28	36,77	35,41	38,25
RBMS	6,09	18,18	37,41	19,84	3,55
RODA	75,55	45,42	11,89	13,97	0,28
SMDM	10,57	13,02	4,13	4,21	11,6
SMRA	26,01	18,92	11,21	9,44	9,75
Rata-Rata	32,047	24,140	30,850	23,617	29,110

Sumber : www.idx.co.id (2020)

Dari tabel di atas dapat dinyatakan bahwa rata-rata *net profit margin* pada tahun 2014 sebesar 32,047 turun menjadi 24,140 tahun 2015. Tahun 2016 kembali mengalami kenaikan menjadi 30,850 dan turun kembali tahun 2017 menjadi 23,617 serta tahun 2018 kembali naik menjadi 29,110. Persentase *net profit margin* masih turun naik sehingga nilai perusahaan yang diperolehnya juga turun naik. Semakin tinggi nilai NPM, semakin baik operasi suatu perusahaan. Dapat disimpulkan bahwa nilai NPM perusahaan *property* dan *real estate* cenderung mengalami penurunan sehingga mempengaruhi nilai perusahaan, hal ini

menyebabkan investor berkurang minatnya untuk menanamkan modalnya pada perusahaan *property* dan *real estate*. Penelitian yang mendukung teori ini adalah Apsari dkk (2015) yang menyatakan bahwa *net profit margin* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian Rahayu (2015), Anggraini dan Lestariningsih (2019) menyatakan bahwa *net profit margin* tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain *net profit margin*, maka *return on assets* (ROA) juga berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Menurut Kasmir (2012:201), *return on assets* (ROA) adalah hasil yang menunjukkan hasil (*return*) dalam jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Selain itu, ROA memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektivitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan. Semakin besar ROA menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik, karena tingkat pengembalian (*return*) semakin besar.

Tabel I.3
Data *Return On Assets* pada Perusahaan Real Estate Tahun 2014-2018

EMITEN	ROA				
	2014	2015	2016	2017	2018
ASRI	6,95	3,66	2,53	6,68	3,04
BAPA	0,69	0,93	7,38	2,87	2,01
BCIP	5,17	0,8	6,26	6,35	5,82
BKSL	0,42	0,55	4,95	3,13	0,27
BSDE	14,2	6,53	5,32	11,29	1,67
COWL	4,49	5,05	0,67	1,93	5,74
CTRA	7,71	7,18	4,03	3,21	1,96
DUTI	8,74	7,44	8,67	6,13	6,8
GMTD	7,87	9,3	7,07	5,49	3,7
KIJA	4,63	3,4	3,97	1,33	3,35
LPCK	19,59	16,71	9,55	2,98	30,92
LPKR	8,3	2,48	2,69	1,51	3,31
MDLN	6,81	6,8	3,45	4,21	0,47
MKPI	10,14	15,58	18,14	17,48	11,67
OMRE	13,13	2,82	7,47	1,56	1,3
PLIN	7,88	5,99	15,82	6,17	0,67
PWON	15,5	7,46	8,61	8,67	8,12
RBMS	1,92	1,69	4,01	6,64	0,49
RODA	16,87	14,84	1,78	1,15	0,01
SMDM	1,4	2,39	0,66	0,63	1,37
SMRA	9,02	5,67	2,91	2,46	1,71
Rata-Rata	8,163	6,060	5,997	4,851	4,495

Sumber : www.idx.co.id (2020)

Dari tabel di atas dapat dinyatakan bahwa rata-rata *return on assets* pada tahun 2014 sebesar 8,163 turun menjadi 6,060 tahun 2015. Tahun 2016 kembali turun menjadi 5,997 dan turun kembali tahun 2017 menjadi 4,851 serta tahun 2018 kembali turun menjadi 4,495. ROA belum memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena belum menunjukkan efektivitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan. Hal ini secara tidak langsung juga mempengaruhi investor untuk menanamkan modalnya

dalam perusahaan karena ROA kecil maka keuntungan yang diperoleh dari perusahaan juga kecil sehingga tidak menguntungkan bagi investor. Penelitian yang mendukung teori ini adalah Khairunnisa (2019), Rahayu (2015), Anggraini dan Lestariningsih (2019) yang menyatakan bahwa *return on assets* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain *net profit margin* (NPM) dan *return on assets* (ROA), maka *debt to equity ratio* juga berpengaruh terhadap nilai perusahaan Menurut Kasmir (2012), “DER merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas”. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan pinjaman (kreditor) dengan pemilik perusahaan atau untuk mengetahui jumlah rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan uang. Bagi perusahaan semakin besar rasio ini maka akan semakin baik. Sebaliknya, jika rasio ini rendah maka akan semakin tinggi pendanaan yang disediakan pemilik dan semakin besar batas pengamanan bagi peminjam jika terjadi kerugian terhadap nilai aktiva.

Tabel I.4
Data *Debt to Equity Ratio* pada Perusahaan Real Estate Tahun 2014-2018

EMITEN	DER				
	2014	2015	2016	2017	2018
ASRI	1,66	1,83	1,81	1,42	1,28
BAPA	0,74	0,67	0,49	0,35	0,02
BCIP	1,36	1,64	1,58	1,34	1,06
BKSL	0,58	0,7	0,59	0,51	0,54
BSDE	0,52	0,63	0,57	0,57	0,75
COWL	1,73	2,02	1,91	2,17	2,87
CTRA	1,04	1,01	1,03	1,05	1,1
DUTI	0,28	0,32	0,24	0,27	0,31
GMTD	1,29	1,36	0,92	0,77	0,67
KIJA	0,82	0,96	0,9	0,91	1,07
LPCK	0,61	0,51	0,33	0,6	0,25
LPKR	1,14	1,18	1,07	0,9	0,95
MDLN	0,96	1,12	1,2	1,06	1,25
MKPI	1	1,02	0,78	0,5	0,35
OMRE	0,26	0,26	0,04	0,06	0,1
PLIN	0,92	0,94	1,01	3,7	3,76
PWON	1,02	0,99	0,88	0,83	0,7
RBMS	0,18	0,08	0,03	0,24	0,47
RODA	0,46	0,29	0,24	0,3	0,43
SMDM	0,43	0,29	0,25	0,26	0,26
SMRA	1,57	1,49	1,55	1,59	1,63
Rata-Rata	0,884	0,920	0,830	0,924	0,944

Sumber : www.idx.co.id (2020)

Dari tabel di atas dapat dinyatakan bahwa rata-rata *Debt to Equity Ratio* pada tahun 2014 sebesar 8,163 turun menjadi 6,060 tahun 2015. Tahun 2016 kembali turun menjadi 5,997 dan turun kembali tahun 2017 menjadi 4,851 serta tahun 2018 kembali turun menjadi 4,495. Nilai *debt to equity ratio* yang rendah menunjukkan nilai perusahaan juga semakin berkurang, hal ini akan membuat semakin tinggi pendanaan yang disediakan oleh pemilik dan semakin besar batas pengamanan bagi peminjam jika terjadi kerugian terhadap nilai aktiva. Penelitian

yang mendukung teori ini adalah Aprilia dkk (2018), Apsari dkk (2015), Khairunnisa (2019), Rahayu (2015), Anggraini dan Lestariningsih (2019) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Rahayu (2015). Perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian Rahayu (2015) yaitu adanya variabel *growth* tidak digunakan sebagai variabel independen dan periode pengamatan dari tahun 2010-2013 menjadi tahun 2014-2018 serta perusahaan Manufaktur Sektor Aneka Industri menjadi perusahaan *property* dan *real estate*.

Pada penelitian ini, peneliti memilih perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* sebagai objek penelitian. Bisnis *Property* dan *Real Estate* adalah bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*), persaingan yang ketat persisten dan kompleks. Kenaikan harga properti disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan *supply* tanah bersifat bertambah besar sering dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan, taman hiburan dan lain-lain. Selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga *Property* dan *Real Estate* tersebut dan dengan keuntungan yang diperolehnya, maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan nilai yang ada pada perusahaan tersebut. Ada beberapa fenomena yang muncul akhir-akhir ini pada bisnis *Property* dan *Real Estate* dilingkungan global maupun regional yang

menarik untuk diamati antara lain tingginya tingkat pertumbuhan industri *Property* dan *Real Estate* di Indonesia. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan pusat-pusat perdagangan serta gedung-gedung perkantoran. Industri *Property* dan *Real Estate* dikenal sebagai bisnis yang memiliki siklus yang cepat berubah presistensi dan kompleks. Gambaran fenomena ini tentunya dapat mempengaruhi tingkat opini audit *going concern* dalam perusahaan *Property* dan *Real Estate* (Dewayanto, 2011).

Berdasarkan teori dan fakta yang terjadi pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*, maka dipandang perlu melakukan penelitian tentang rasio keuangan untuk mengukur pengaruhnya terhadap nilai perusahaan dengan judul : “Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Assets* (ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018”.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Nilai perusahaan *property* dan *real estate* cenderung mengalami penurunan pada tahun 2015 dan 2017 sehingga investor menjadi kurang berminat untuk menanamkan modalnya
2. Nilai NPM perusahaan *property* dan *real estate* cenderung mengalami penurunan pada tahun 2015 dan 2017 sehingga mempengaruhi nilai perusahaan, hal ini menyebabkan investor berkurang minatnya untuk menanamkan modalnya.

3. Nilai *debt to equity ratio* yang rendah pada tahun 2016 menunjukkan nilai perusahaan juga semakin berkurang, hal ini akan membuat semakin tinggi pendanaan yang disediakan oleh pemilik dan semakin besar batas pengamanan bagi peminjam jika terjadi kerugian terhadap nilai aktiva

1.3. Batasan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas serta agar penelitian tidak meluas, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan agar dapat diperoleh hasil yang diharapkan. Adapun yang menjadi batasan masalah dalam penelitian ini adalah mengenai *net profit margin*, *return on assets* dan *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang masalah di atas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *net profit margin* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018?
2. Bagaimana pengaruh *return on assets* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018?

3. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018?
4. Bagaimana pengaruh *net profit margin*, *return on assets* dan *debt to equity ratio* secara simultan terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018?

1.5. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *net profit margin* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh *return on assets* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
3. Untuk mengetahui pengaruh *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
4. Untuk mengetahui pengaruh *net profit margin*, *return on assets* dan *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan secara simultan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

1.6. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu :

1. Bagi Peneliti

Manfaat penelitian bagi peneliti selanjutnya adalah sebagai bahan referensi yang tepat menjadi bahan perbandingan dalam melakukan penelitian di masa mendatang, khususnya peneliti yang berkaitan dengan judul mengenai *net profit margin*, *return on assets* dan *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

2. Bagi Perusahaan

Manfaat penelitian bagi perusahaan adalah sebagai bahan masukan pada perusahaan mengenai *net profit margin*, *return on assets* dan *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Sebagai bahan referensi bagi peneliti lain yang berhubungan dengan judul penelitian ini yaitu *net profit margin*, *return on assets* dan *debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan.