

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengambilan keputusan dalam berinvestasi sangat memperhitungkan perusahaan sebagai tempat investor dalam menanamkan modalnya. Nilai dari suatu perusahaan harus tinggi jika ingin memperoleh persepsi yang baik dari calon investor.

Nilai perusahaan erat kaitannya dengan harga saham perusahaan. Apabila harga saham perusahaan yang beredar tinggi, maka nilai yang tercermin dari perusahaan tersebut juga ikut meningkat (Nugroho, 2019). Nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham akan sangat diperhatikan oleh investor karena dinilai berkaitan pula dengan tingkat kemakmuran yang akan diperoleh dari pemegang saham perusahaan (Kusumadinata, 2019).

Dalam penelitian ini, peneliti mengambil studi kasus pada sub sektor *property* dan *real estate*. Alasan yang melatarbelakangi pemilihan studi kasus ini salah satunya yaitu karena bisnis *property* dan *real estate* dinilai memiliki peluang yang cukup kompetitif.

Perusahaan *property* dinilai memiliki prospek bisnis yang menjanjikan dan berpotensi pula mendorong pertumbuhan pembiayaan di masa depan. Direktur Departemen Kebijakan Makroprudensial Bank Indonesia – Widi Agustin menyebutkan bahwa kebangkitan sektor *property* didukung oleh adanya prospek ekonomi positif baik di tingkat nasional maupun global. Oleh karena itu, investor perlu mengetahui bagaimana nilai

dari masing-masing perusahaan sektor *property* dan *real estate* sebelum memutuskan berinvestasi (Haryanti, 2020).

Faktor yang menjadi penggerak harga saham *property* dan *real estate* ada dua, yaitu faktor fundamental yang mencakup kinerja perusahaan dalam hal pembukuan profit per tahun, dan faktor teknikal berupa persepsi dari investor maupun trader saham dalam penilaian tingkat kewajaran harga saham yang beredar di pasar modal (Belajarcuan, 2019).

Sebelum memutuskan untuk menginvestasikan modalnya pada suatu perusahaan, seorang calon investor pasti akan terlebih dahulu melakukan analisis yang akurat mengenai kinerja perusahaan. Pasar akan mempercayai kinerja perusahaan apabila nilai perusahaannya tinggi, bukan hanya pada prospek jangka pendek, namun juga prospek perusahaan di masa depan (Salempang et al., 2016). Nilai perusahaan dalam penelitian ini diprosikan dengan *price to book value* (PBV) untuk melihat bagaimana nilai pasar saham terhadap nilai buku perusahaan.

Harga saham yang tinggi mencerminkan nilai positif perusahaan bagi investor yang ingin menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut, sebaliknya jika harga saham suatu perusahaan rendah dapat menunjukkan nilai yang negatif di mata para investor yang mengakibatkan beralihnya penanaman modal ke perusahaan yang memiliki tingkat keuntungan lebih tinggi (Indriawati & Nurfadillah, 2020).

Investor juga melihat bagaimana cara kerja suatu perusahaan yang ditinjau dari segi kinerja keuangannya. Kinerja keuangan yang dimiliki suatu

perusahaan adalah salah satu bentuk gambaran mengenai kondisi keuangan perusahaan yang dianalisis menggunakan alat analisis yang mudah dipahami semua pihak baik internal maupun eksternal perusahaan.

Saat investor mengambil keputusan berinvestasi, pasti akan mempertimbangkan perusahaan mana yang mampu menghasilkan profit yang lebih tinggi. Rasio profitabilitas perusahaan akan diperhitungkan sebelum pengambilan keputusan investasi. Rasio tersebut digunakan oleh seorang investor untuk menilai jumlah keuntungan atau laba dari investasi yang akan diperoleh.

Rasio profitabilitas meliputi beberapa indikator perhitungan antara lain *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) (Utami & Murwaningsari, 2017) yang sekaligus menjadi variabel independen dalam penelitian ini. Sedangkan variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan dengan *Price to Book Value* (PBV) sebagai indikatornya.

Dalam berbagai penelitian terdahulu, terdapat beberapa *research gap* hasil penelitian. Penelitian (Karakus & Bozkurt, 2017) memperoleh hasil bahwa *return on assets* (ROA) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian (Jufrizen & Al Fatin, 2020) memperoleh hasil bahwa ROA tidak terdapat pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

Variabel kedua dari rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *return on equity* (ROE). Menurut (Ulfa & Asyik, 2018)

ROE tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian dari (Duhriansyah & Asyik, 2018) menyebutkan bahwa ROE memiliki pengaruh yang positif serta signifikan terhadap nilai dari suatu perusahaan.

Dari hasil penelitian (Nengsih, 2020) menyebutkan bahwa variabel *net profit margin* (NPM) memiliki pengaruh positif dengan signifikansi yang sedang terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian lain disebutkan bahwa NPM memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Pasukodewo & Susanti, 2020).

Variabel penelitian yang juga dianggap memiliki pengaruh terhadap harga saham suatu perusahaan adalah variabel *earning per share* (EPS). Menurut (Musayyana et al., 2019) EPS memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Rasio profitabilitas menunjukkan gambaran kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba melalui sumber daya dan kemampuan yang dimiliki, termasuk penjualan, penggunaan modal, serta penggunaan aset perusahaan. Dalam penelitian ini aset dijadikan sebagai variabel moderasi.

Aset adalah kekayaan atau aktiva perusahaan yang digunakan dalam berbagai kegiatan operasional. Semakin besar aset diharapkan mampu berpengaruh terhadap besarnya hasil operasional suatu perusahaan. Jika aset meningkat kemudian hasil operasional perusahaan ikut meningkat, hal ini akan semakin meyakinkan pihak eksternal (calon investor atau investor) terhadap kinerja perusahaan (Sulia, 2018).

Penelitian terdahulu (Sulia, 2018) menyebutkan bahwa nilai aset yang semakin besar akan berpengaruh positif terhadap harga saham yang semakin besar pula. Nilai perusahaanpun akan turut meningkat karna harga saham yang dimiliki itu tinggi.

Adanya *research gap* yang terjadi antara variabel independen (ROA, ROE, NPM dan EPS) terhadap variabel dependen nilai perusahaan, menjadi salah satu hal yang melatarbelakangi peneliti untuk melakukan penelitian ini. Peneliti juga menambahkan aset sebagai variabel moderasi sebagai bentuk diferensiasi dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, peneliti tertarik untuk menulis dan melakukan penelitian dengan Judul “**Analisis Pengaruh Return On Asset (ROA), Return On Equity (ROE), Net Profit Margin (NPM), Dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Aset Sebagai Variabel Moderasi (Studi kasus pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang mengenai adanya *research gap* hasil penelitian terdahulu, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Assets* (ROA) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019?

2. Apakah *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019?
3. Apakah *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019?
4. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019?
5. Apakah Aset dapat memoderasi *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan:

1. Menganalisis pengaruh secara parsial *Return On Assets* (ROA) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019.
2. Menganalisis pengaruh secara parsial *Return On Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019.

3. Menganalisis pengaruh secara parsial *Net Profit Margin* (NPM) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019.
4. Menganalisis pengaruh secara parsial *Earning Per Share* (EPS) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019.
5. Menganalisis pengaruh Aset dalam memoderasi *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari adanya penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan rujukan untuk melakukan penelitian selanjutnya terkait aspek rasio profitabilitas perusahaan dan aset sebagai variabel moderasi penelitian.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Investor

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan pertimbangan investor maupun calon investor dengan memperhatikan variabel penelitian antara lain *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan

Earning Per Share (EPS) serta Aset sebagai variabel moderasi dalam proses pengambilan keputusan investasi di bidang *real estate* dan *property*.

b. Bagi Perusahaan *Real Estate* dan *Property*

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan pengambilan keputusan maupun evaluasi kinerja keuangan perusahaan dalam dunia industri agar dapat mengoptimalkan kinerja dan nilai perusahaannya.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman dan gambaran kepada pembaca, dalam penulisan ini terdapat lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab satu pendahuluan memaparkan tentang latar belakang penulisan penelitian mengenai pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) serta Aset sebagai variabel moderasi terhadap Nilai Perusahaan di Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya, dijelaskan pula mengenai rumusan masalah dalam penulisan, tujuan penelitian, manfaat dari penelitian, serta sistematika penulisan yang dibahas pada setiap bab.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab dua menjelaskan mengenai tinjauan pustaka yang berisi landasan-landasan teori mengenai setiap variabel penelitian dan pengaruh *Return On Assets* (ROA), *Return On Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Earning Per Share* (EPS) serta Aset sebagai variabel moderasi terhadap Nilai Perusahaan di Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2019. Bahan pustaka yang menjadi tinjauan literatur berasal dari jurnal, naskah publikasi, penelitian-penelitian terdahulu, hipotesis, dan kerangka pemikiran.

BAB III: METODE PENELITIAN

Pada bab tiga peneliti menguraikan tentang jenis penelitian, definisi operasional dan variabel, data dan sumber data, populasi dan sampel, serta metode yang digunakan dalam analisis data penelitian.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab empat memaparkan tentang hasil dari penelitian dan pembahasan yang menjelaskan tentang deskripsi objek penelitian, analisis data dan interpretasi hasil olah data.

BAB V: PENUTUP

Bab lima berisikan tentang penutup yang memaparkan kesimpulan hasil penelitian, keterbatasan penelitian serta saran untuk penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN