

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

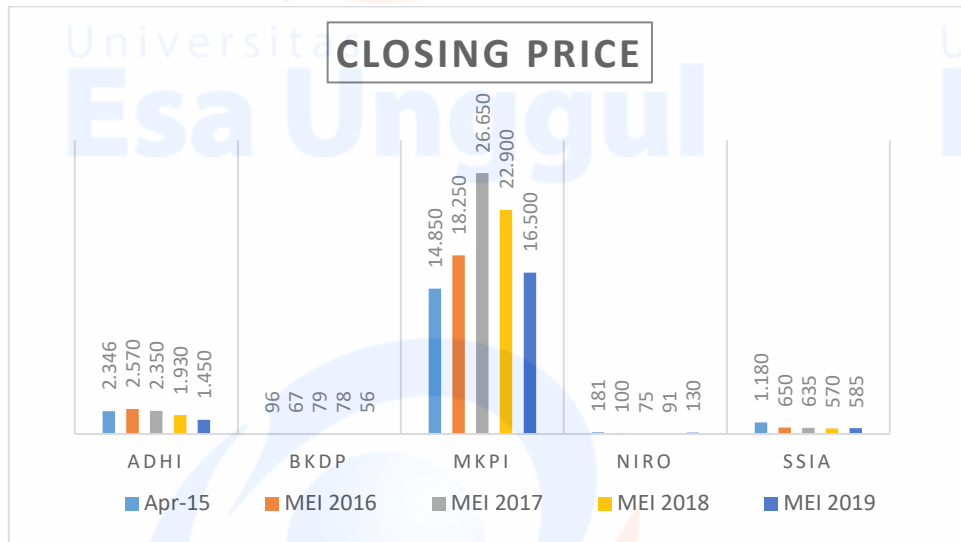
Persaingan bisnis di berbagai sektor pada era globalisasi saat ini sangatlah pesat. Munculnya perusahaan-perusahaan yang baru menimbulkan terjadinya persaingan yang ketat diantara perusahaan-perusahaan tersebut. Perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang. Dalam tujuan perusahaan jangka pendek, perusahaan bertujuan memperoleh laba secara maksimal dengan menggunakan sumber daya yang ada. Sementara dalam jangka panjang, perusahaan bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan dengan menggunakan sumber daya yang ada.

Setiap perusahaan memiliki tujuan utama yaitu mendapatkan laba yang besar. Demi kelangsungan hidup perusahaan, berbagai cara dilakukan oleh perusahaan untuk mendapatkan laba disetiap tahunnya. Menurut terori perusahaan, tujuan normatif perusahaan Tbk. adalah meningkatkan nilai perusahaan (Salvatore, 2005)[1]. Nilai perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual (Husnan,2014:7)[2].

Perusahaan pada dasarnya didirikan untuk menciptakan nilai tambah, terutama menghasilkan laba. Nilai perusahaan yang tinggi akan meningkatkan rasa percaya seorang investor terhadap perusahaan tersebut. Perusahaan dalam mencapai tujuannya akan berusaha melakukan perubahan-perubahan baru yang bersifat positif dan memperhatikan kinerja keuangan perusahaan guna meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan mencerminkan keadaan perusahaan saat ini serta menggambarkan prospek perusahaan di masa mendatang, sehingga nilai perusahaan dianggap mempengaruhi penilaian para investor terhadap harga yang akan dibeli investor jika perusahaan dijual.

Perusahaan yang menerapkan prinsip-prinsip ekonomi, umumnya tidak hanya berorientasi pada pencapaian laba maksimal, tetapi juga berusaha meningkatkan nilai perusahaan dan kemakmuran pemiliknya (Safitri, 2016)[3]. Perusahaan yang berusaha meningkatkan nilai perusahaan akan memberikan jaminan kepada para investor, sehingga investor akan semakin percaya untuk menanamkan modalnya.

Harga saham merupakan salah satu penilaian dari nilai perusahaan. Jika harga saham meningkat, maka nilai perusahaan juga akan meningkat, sehingga berdampak pada peningkatan nilai pemegang saham yang dibuktikan dengan tingginya tingkat pengembalian bagi pemegang saham.



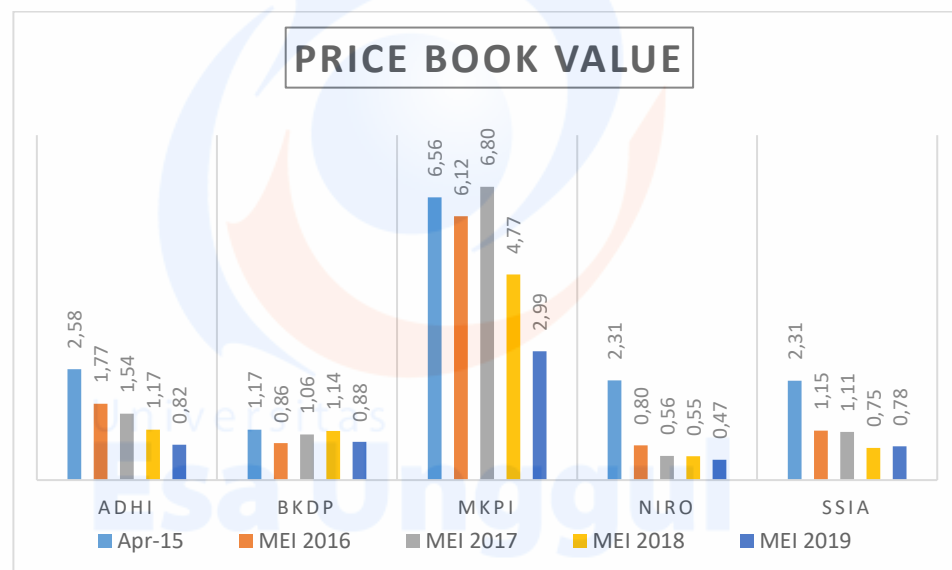
Grafik 1.1 - Pergerakan Beberapa Harga Saham Perusahaan

Pada grafik diatas dapat dilihat terjadi penurunan harga saham ADHI (Adhi Karya Tbk.) secara terus-menerus dari harga Rp. 2.346 pada akhir April 2015 menjadi Rp. 1.450 pada akhir Mei 2019. Pada harga saham BKDP (Bukit Darmo Property Tbk.) terjadi penurunan harga dari harga Rp. 96 pada akhir April 2015 menjadi Rp. 67 pada akhir Mei 2016, kemudian naik menjadi harga Rp.79 pada akhir Mei 2017 dan pada akhir Mei 2019 turun menjadi Rp. 56. Pada harga saham MKPI (Mertropolitan Kentjana Tbk.) terjadi kenaikan dari harga Rp. 14.850 pada akhir April 2015 menjadi Rp. 26.500 hingga akhir Mei 2017. Namun terjadi penurunan harga saham MKPI di akhir Mei 2019 menjadi Rp. 16.500.

Berdasarkan Grafik 1.1, harga saham NIRO (City Retail Developments Tbk.) terjadi penurunan harga saham NIRO pada akhir April 2015 dari harga Rp. 181 menjadi Rp. 75 pada akhir Mei 2017 dan pada akhir Mei 2019 harga saham menjadi Rp. 130. Pada harga saham SSIA (Surya Semesta Internusa Tbk.) terjadi penurunan dari Rp. 1.180 pada akhir April 2015 menjadi Rp. 570 pada akhir Mei 2018 dan pada akhir Mei 2019 naik menjadi Rp.515. Namun pada Desember 2018 harga saham SSIA turun menjadi Rp.585.

Perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi perusahaan yang memperoleh laba besar, maka dapat dikatakan berhasil atau memiliki kinerja baik, dan jika laba yang diperoleh perusahaan relatif kecil atau menurun dari periode sebelumnya, maka dapat dikatakan perusahaan kurang berhasil atau memiliki kinerja yang kurang baik (Prasetyorini, 2013)[4].

Indikator nilai perusahaan dalam penelitian ini menggunakan *price book value* (PBV). PBV merupakan salah satu pendekatan dalam menentukan nilai instrinsik saham dan memberikan ukuran kemampuan manajemen menciptakan nilai pasar usahanya diatas biaya investasi dengan membandingkan nilai pasar saham terhadap nilai buku perusahaan (Kasmir, 2009)[5]. Semakin tinggi rasio PBV maka semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham, yang akan berdampak juga pada nilai perusahaan.

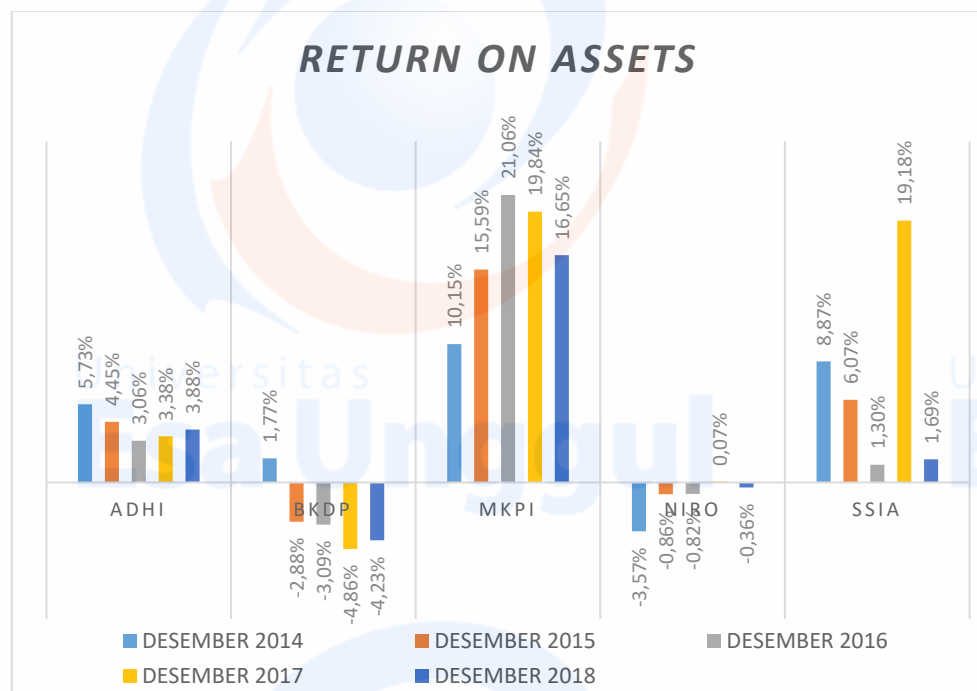


Grafik 1.2 - Nilai PBV Pada Beberapa perusahaan

Pada Grafik diatas dapat dilihat terjadi beberapa penurunan nilai perusahaan pada ADHI, BKDP, MKPI, dan SSIA dari tahun 2014 ke tahun 2018. Semakin tinggi rasio PBV maka dapat diartikan perusahaan tersebut dapat menciptakan nilai bagi pemegang saham. Namun dalam kasus beberapa perusahaan tersebut, terjadi penurunan atas rasio PBV, sehingga dapat menimbulkan hilangnya daya tarik di pasar modal. Hal ini akan menyebabkan investor kurang percaya terhadap kinerja perusahaan sehingga investor akan memilih menghindari berinvestasi pada perusahaan tersebut.

Indikator pengukuran nilai perusahaan dapat dilihat dengan besarnya laba yang diperoleh perusahaan dalam periode waktu tertentu. Besarnya laba perusahaan merupakan salah satu hal penting yang dipertimbangkan oleh calon investor sebelum menanamkan modalnya. Karena laba yang dihasilkan dapat memprediksi kinerja perusahaan mempunyai prospek yang baik atau tidak di masa depan (Yustisia, 2014)[6]. *Return on asset*) dipilih untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan.

Return on assets merupakan bagian dari rasio kinerja operasi yang berfungsi untuk menunjukkan pengaruh gabungan dari likuiditas, manajemen aktiva serta utang terhadap hasil operasi. Kinerja keuangan dikatakan baik jika besarnya rasio keuangan perusahaan sama atau lebih dari standar rasio keuangan.



Grafik 1.3 - Tingkat ROA Pada Beberapa Perusahaan

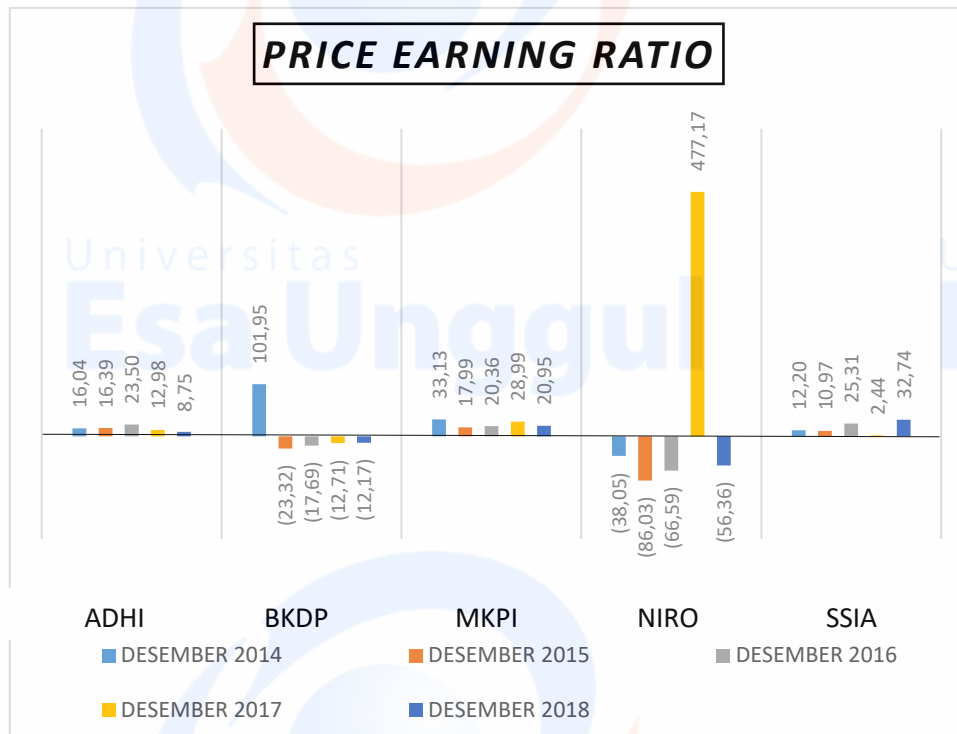
Pada Grafik 1.3 dapat dilihat tingkat ROA dari perusahaan ADHI BKDP, MKPI, NIRO dan SSIA periode 2014-2018. Pada ADHI, MKPI dan NIRO memiliki tingkat ROA yang fluktuatif cenderung menurun dari tahun 2014 ke tahun 2018. Namun pada BKDP memiliki tingkat ROA yang fluktuatif

cenderung menurun dari tahun 2014 ke tahun 2018. Dan pada SSIA memiliki tingkat fluktuatif yang terlalu jauh dari tahun 2016 hingga 2018.

Anindyati (2011)[7] menunjukkan bahwa ROA berpengaruh positif pada nilai perusahaan. Mutmainah (2012)[8] menunjukkan bahwa variabel ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Carningsih (2009)[9] menunjukan bahwa ROA berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. ROA yang positif menunjukkan bahwa total dari aktiva yang digunakan untuk operasi perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan. Namun jika ROA negatif menunjukkan total aktiva yang digunakan tidak memberikan keuntungan. ROA yang positif mengindikasikan perusahaan tersebut mempunyai kinerja yang baik, sehingga menciptakan sentimen positif terhadap para investor dan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

ROA yang positif maka menandakan perusahaan memiliki kinerja keuangan yang baik, sehingga investor pun akan tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut, dan nilai perusahaan pun akan menjadi tinggi. Dengan baiknya kinerja suatu perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan tersebut.

Salah satu rasio yang memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan sehingga dapat digunakan untuk pengambilan keputusan investasi adalah PER (*price earning ratio*). Perhitungan yang paling umum dari *price earning ratio* adalah dengan menggunakan laba per lembar saham untuk tahun buku terbaru, yang menghasilkan *price earning ratio* saat ini. Rasio ini juga dapat digunakan oleh investor sebagai suatu ukuran kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Menurut Bhayo *et al.* (2011)[10] perusahaan dengan tingkat pendapatan yang sama, ukuran yang sama dan memiliki industri yang sama mungkin memiliki *price earning ratio* yang berbeda, hal ini dikarena harga pasar menunjukkan ekspektasi investor tentang laba masa depan dibandingkan dengan laba saat ini.



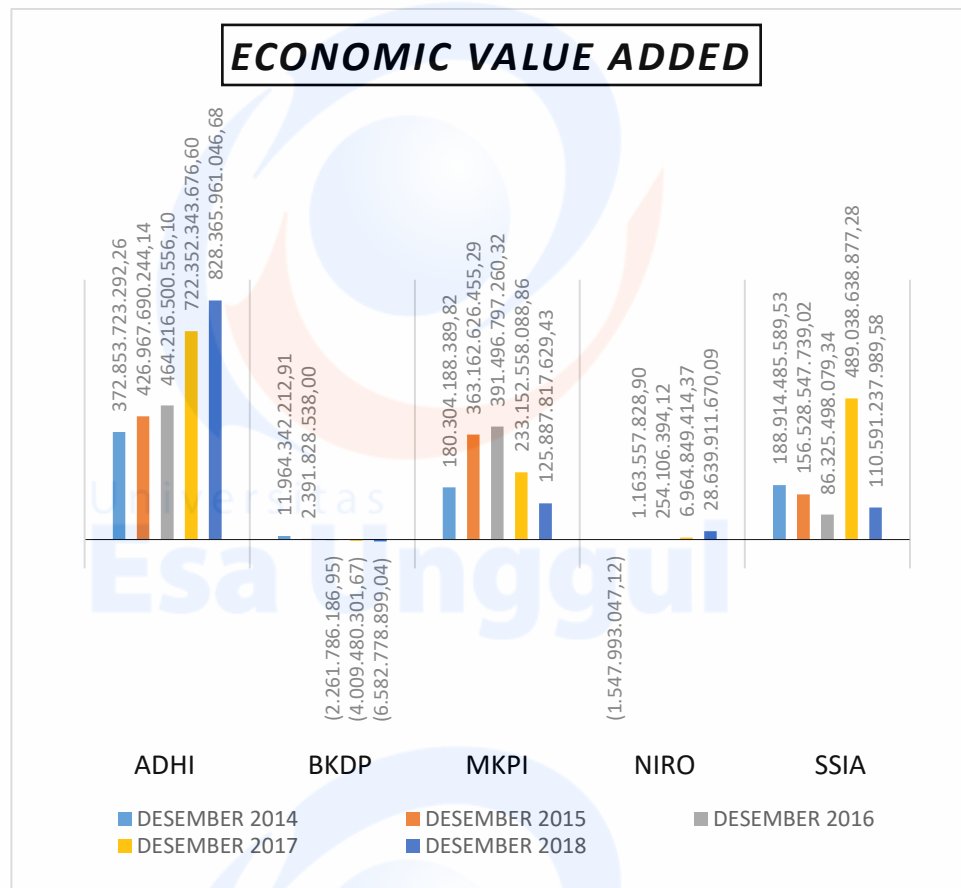
Grafik 1.4 - Tingkat PER Pada Beberapa Perusahaan

Pada Grafik 1.4 dapat dilihat tingkat PER dari perusahaan ADHI, BKDP, MKPI, NIRO dan SSIA periode 2014-2018. Pada ADHI, tingkat PER cenderung menurun dari 16,04 pada tahun 2014 menjadi 8,75 pada tahun 2018. Pada BKDP dan NIRO memiliki tingkat PER yang negatif secara berturut-turut selama beberapa tahun. Pada MKPI, tingkat PER cenderung menurun dari 33,13 pada tahun 2014 menjadi 20,95 pada tahun 2018, namun pada SSIA tingkat PER cenderung naik dari 12,20 pada tahun 2014 menjadi 32,74 pada tahun 2018.

Apabila pertumbuhan laba suatu perusahaan meningkat, maka *price earning ratio* juga akan meningkat dan menggambarkan harga pasar diakui mahal, pasar pun mengharapkan pertumbuhan laba di masa mendatang, maka respon positif ini akan meningkatkan nilai perusahaan tersebut. Prasetyorini (2013)[4] menyatakan *price earning ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun menurut Poernamawatie (2008)[11], menunjukkan bahwa *price earning ratio* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Devianasari (2015)[12] menunjukkan bahwa *price earning ratio* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Salah satu metode yang terbaru untuk menilai kinerja perusahaan yang mencerminkan nilai perusahaan adalah *economic value added* (EVA), atau dikenal dengan istilah Nilai Tambah Ekonomi (NITAMI). R. Agus Sartono dan Kusdhianto Setiawan (1999)[13] mengatakan EVA adalah suatu pengukuran dengan memperhitungkan secara tepat semua faktor-faktor yang berhubungan dengan penciptaan nilai (*value*).

EVA mencoba mengukur nilai tambah yang dihasilkan perusahaan dengan cara mengurangi beban biaya yang timbul sebagai dari investasi yang dilakukan (Handoko, 2010)[14]. EVA berfokus pada efektivitas manajerial pada tahun tertentu dengan memperkirakan keuntungan ekonomi yang diperoleh.



Grafik 1.5 - Nilai EVA Beberapa Perusahaan

Pada Grafik 1.5 dapat dilihat nilai EVA dari perusahaan ADHI, BKDP, MKPI, NIRO dan SSIA periode 2014-2018. Pada ADHI terus mengalami kenaikan nilai EVA dari tahun 2014 hingga 2018. Pada MKPI, NIRO dan SSIA

mengalami kenaikan dan penurunan EVA yang fluktuatif dari tahun 2014 hingga 2018. Sedangkan nilai EVA pada BKDP terus mengalami penurunan dari tahun 2014 hingga 2018.

EVA yang positif menandakan perusahaan berhasil menciptakan nilai bagi pemilik modal karena perusahaan mampu meningkatkan penghasilan yang melebihi tingkat biaya modalnya. Hal tersebut sejalan dengan tujuan perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Namun jika EVA yang negatif, menunjukkan bahwa tingkat pengembalian lebih rendah daripada biaya modalnya. Cut dan Maya (2019)[15] menyatakan bahwa *economic value added* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sedangkan Sri Hermuningsih (2018)[16] menyatakan bahwa *economic value added* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan bidang *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia dengan alasan setiap individu pasti membutuhkan sebuah tempat tinggal. Semakin banyaknya jumlah penduduk menyebabkan meningkatnya permintaan atas suatu tempat tinggal. Karena permintaan yang selalu meningkat maka menyebabkan meningkatnya harga *property* dan *real estate*. Harga properti yang selalu naik setiap tahunnya menyebabkan penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut pada perusahaan *property* dan *real estate*, dengan judul **“Pengaruh Return On Assets, Price Earning Ratio dan Deviden Payout Ratio Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2014-2018”**

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada masalah penelitian diatas, maka identifikasi permasalahan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Banyak faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan dari berbagai hal sehingga menyebabkan kesulitan untuk menetapkan nilai perusahaan.
2. Terjadinya penurunan nilai perusahaan secara terus-menerus terhadap beberapa perusahaan.
3. Terjadi penurunan *return on assets* pada beberapa perusahaan, bahkan beberapa perusahaan memiliki nilai *return on assets* yang negatif.
4. Fluktuasi *price earning ratio* dengan jarak naik turun yang terlalu jauh dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan.
5. Terjadinya penurunan nilai *economic value added* pada beberapa perusahaan secara terus-menerus selama beberapa tahun.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan pada masalah penelitian diatas, maka terdapat pembatasan masalah tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan jika peneliti melakukan penelitian pada semua faktor. Agar pembatasan masalah memperoleh hasil yang terfokus dan tidak menghasilkan penafsiran yang tidak tepat, oleh karena itu peneliti membatasi masalah pada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain : *return on assets*, diukur dengan laba bersih sebelum pajak dibagi dengan total aset; *price earning ratio*, diukur dengan harga saham dibagi dengan *earning per share*; *economic value added*, diukur dengan NOPAT dikurang dengan *capital charge*; Nilai perusahaan diukur dengan PBV, dengan cara harga saham dibagi dengan *book value*. Penelitian ini berfokus pada masalah analisis pengaruh *return on assets*, *price earning ratio* dan *economic value added* terhadap nilai perusahaan. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data dari perusahaan *property* dan *real estate* periode 2014-2018.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Apakah *return on assets*, *price earning ratio* dan *economic value added* berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018?
2. Apakah *return on assets* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018?
3. Apakah *price earning ratio* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018?
4. Apakah *economic value added* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis signifikansi pengaruh *return on assets* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018
2. Untuk menganalisis signifikansi pengaruh *price earning ratio* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018.
3. Untuk menganalisis signifikansi pengaruh *economic value added* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018.
4. Untuk menganalisis signifikansi pengaruh *return on assets*, *price earning ratio* dan *economic value added* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018.

1.6. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan dan informasi dalam pengembangan penelitian yang lebih baik lagi dan menjadi bahan perbandingan bagi peneliti yang akan mengambil topik yang serupa.

2. Manfaat Praktis

- Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan dalam menilai kinerja keuangan perusahaan sehingga dapat membantu dalam pengambilan keputusan ketika menanamkan modalnya pada perusahaan

- Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam mengaplikasikan variabel-variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan.