

PENDAHULUAN

Pertimbangan bagi investor dalam menanamkan modalnya ke perusahaan dengan melihat nilai perusahaan (Markonah et al., 2020), dengan melihat informasi keuangan suatu perusahaan melalui laporan keuangan maka investor dapat menilai bagaimana kinerja keuangan suatu perusahaan untuk menentukan besarnya nilai perusahaan (Tahu & Susilo, 2017). Tingginya nilai perusahaan akan diiringi meningkatnya kemakmuran pemegang saham. Sehingga nilai perusahaan yang baik juga akan berdampak baik bagi investor, dan akan menarik investor untuk menanamkan modalnya di dalam perusahaan tersebut (Oktarina, 2018).

Untuk menentukan besarnya nilai perusahaan dapat menggunakan analisis rasio untuk membandingkan satu angka dengan yang lain yang kemudian digunakan untuk menilai apakah rasio tersebut menunjukkan kelemahan atau kekuatan dalam perusahaan. Rasio tersebut akan membantu pemegang saham perusahaan dan calon investor lainnya untuk menilai bagaimana nilai dan kualitas suatu perusahaan (Marsha & Murtaqi, 2017).

Menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Perumahan (<https://www.medcom.id/>, 2020) menjelaskan bahwa sektor *property* dan *real estate* mampu mendorong pertumbuhan berbagai kegiatan sektor ekonomi, tidak hanya dimensi ekonomi, namun juga dimensi sosial, keuangan dan juga fiskal. Dimana industri *property* dan *real estate* telah memiliki kontribusi terhadap PDB Nasional sebesar 2,77 persen pada tahun 2019 yang mana potensi tersebut dapat berkembang lebih besar karena sektor *property* dan *real estate* sendiri dapat membantu dalam Program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) sehingga minat investor terhadap sektor ini pun akan meningkat.

Lumoly et al., (2018) melakukan penelitian bahwa semakin tinggi nilai *Return on Assets* (ROA) perusahaan menunjukkan efektifnya suatu perusahaan dalam memperoleh keuntungan. Investor akan menerima sinyal positif tersebut dan beranggapan bahwa perusahaan mampu dalam memperoleh tingkat pengembalian yang tinggi (Aulia et al., 2018). Laba yang tinggi akan mengindikasikan prospek perusahaan yang baik sehingga akan memicu minat investor terhadap saham yang akan meningkatkan nilai perusahaan (Husna & Satria, 2019).

Rudangga dan Sudiarta (2016) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki nilai yang positif terhadap nilai perusahaan. DER dapat digunakan sebagai acuan untuk menentukan strategi investasi bagi investor untuk melihat bagaimana pengelolaan hutang perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan (Atidhira & Yustina, 2017) yang mana semakin tinggi perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal dari hutang (Megawati & Laily 2017) dengan diikuti pengelolaan hutang yang baik maka kepercayaan investor akan meningkat sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan (Manoppo & Arie, 2016).

Dang et al., (2019) melakukan penelitian bahwa ukuran perusahaan (SIZE) bernilai positif terhadap nilai perusahaan. Meningkatnya ukuran perusahaan maka nilai perusahaan juga akan meningkat (Hirdinis, 2019) dikarenakan investor lebih tertarik dengan perusahaan dengan ukuran yang besar karena kualitasnya akan lebih dikenal oleh masyarakat. Sehingga untuk memperoleh modal di pasar modal akan lebih mudah sehingga secara tidak langsung akan meningkatkan nilai perusahaan (Sari & Priyadi, 2016).

Namun demikian, penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yaitu dalam penelitian ini menggunakan populasi yang berbeda dengan menggunakan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), menggunakan tahun penelitian yang berbeda, dan ukuran perusahaan diukur menggunakan Ln Total Penjualan.

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan adalah untuk mengetahui dan menganalisis bukti empiris antara *return on assets*, *debt to equity ratio*, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dan untuk mengetahui dan menganalisis bukti empiris antara *return on assets*, *debt to equity ratio*, dan ukuran perusahaan masing-masing variabel terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Sinyal (Signalling Theory)

Signaling theory atau teori sinyal merupakan petunjuk yang diberikan oleh manajemen perusahaan untuk investor mengenai pandangan manajemen terhadap prospek perusahaan di masa mendatang (Brigham & Houston, 2019). Sinyal yang diberikan oleh pihak manajemen berupa informasi mengenai apa yang telah dilakukan manajemen (Oktarina, 2018) berupa laporan keuangan yang diberikan kepada investor sehingga kemudian pihak investor dapat memilih keputusannya berdasarkan sinyal yang telah diterima (Supriyadi, 2020).

Jika setiap investor dan manajer memiliki informasi yang sama mengenai prospek kinerja perusahaan maka hal tersebut merupakan informasi yang simetris. Namun, faktanya manajer mempunyai informasi yang lebih baik daripada pihak investor. Maka hal tersebut merupakan asimetri informasi (Brigham & Houston, 2019). Asimetri informasi dapat menimbulkan keraguan bagi investor yang memungkinkan adanya kesenjangan informasi yang relevan dan berkualitas (Taj, 2016). Asimetri antara manajemen dengan pemilik akan memberikan kesempatan kepada manajer untuk mengambil tindakan mendapatkan keuntungan pribadi. Jika manajemen tidak sepenuhnya menyampaikan semua informasi tentang segala hal yang terjadi maka dapat mempengaruhi perusahaan. Untuk itu, perusahaan harus mengurangi asimetri informasi agar nilai perusahaan dapat meningkat dengan memberikan sinyal kepada pihak investor dengan penyajian laporan keuangan yang lengkap dan relevan (Aulia et al., 2018).

Teori Relevansi Nilai (Value Relevance)

Relevansi nilai merupakan angka akuntansi yang dikatakan *value relevance* jika angka tersebut memiliki informasi yang relevan bagi pihak investor dalam menilai perusahaan dan diukur dengan cukup reliabel yang terlihat dalam harga/pengembalian saham (Barth et al., 2001). Jika informasi yang diberikan menggambarkan hal yang sebenarnya terjadi tanpa adanya rekayasa dalam penyajiannya, maka informasi tersebut dapat digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dan tidak menyesatkan. Namun, apabila informasi laporan keuangan yang diberikan tidak bersifat relevan maka informasi tersebut tidak memiliki manfaat bagi penggunaannya untuk dilakukan evaluasi (Alamsyah, 2017).

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan nilai aktual per lembar saham yang diterima saat modal perusahaan dijual sesuai dengan harga pasar (Gitman & Zutter, 2015) yang dimana apabila