

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dalam dunia bisnis mendorong setiap perusahaan untuk meningkatkan kinerjanya agar tetap kompetitif dan berhasil mencapai tujuannya. Persaingan bisnis telah menjadi faktor yang tidak dapat dihindari dalam era yang semakin canggih, di mana semakin banyak perusahaan baru bermunculan dan teknologi terus berkembang. Ini mendorong perusahaan-perusahaan untuk tetap berinovasi, responsif terhadap dinamika bisnis, dan memiliki kebijakan yang tepat guna mengatasi berbagai tantangan yang muncul.

Tujuan utama berbisnis bagi perusahaan adalah untuk menghasilkan laba dan mengoptimalkan nilai perusahaan. Keberhasilan mencapai tujuan tersebut dapat diukur melalui kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan sering tercermin dalam laporan keuangan tahunan yang dipublikasikan. Kinerja yang baik akan terwujud jika perusahaan mampu menghasilkan laba secara berkelanjutan. Keberlanjutan laba ini akan mendorong pertumbuhan perusahaan.

Selain fokus pada pencapaian laba, perusahaan juga bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Berupaya untuk meningkatkan nilai dari sekarang untuk semua manfaat yang akan diterima bagi para investor di masa depan. Dengan penekanan pada aspek jangka panjang, karena nilai perusahaan memiliki perspektif jangka panjang setiap keputusan yang diambil oleh perusahaan harus mempertimbangkan dampaknya terhadap nilai perusahaan.

Fenomena Nilai Perusahaan yang terjadi tercermin dari emiten di sektor properti dan real estat selama tahun 2018-2020 tercermin dalam kinerja emiten di sektor yang sama, contohnya PT. Ciputra Development Tbk. (CTRA), yang mengalami penurunan laba bersih sebesar 48,10% pada paruh

pertama tahun 2020. Dampak dari fenomena ini, jika terus berlanjut, akan menghasilkan dampak berantai di mana perusahaan-perusahaan tersebut akan menghadapi kesulitan dalam memberikan dividen yang memadai kepada para pemegang saham. Para pemegang saham umumnya mencari investasi yang menguntungkan. Jika dividen yang dibayarkan oleh perusahaan tidak memenuhi harapan, hal ini bisa mengakibatkan ketidakminatan terhadap saham tersebut. Akibatnya, harga saham perusahaan dapat mengalami penurunan, yang pada gilirannya akan menurunkan nilai keseluruhan perusahaan.

Salah satu teori yang relevan dengan penelitian ini adalah teori sinyal. Teori ini menjelaskan bagaimana perusahaan seharusnya memberikan sinyal kepada para pengguna laporan keuangan. Sinyal ini bisa berupa informasi mengenai tindakan yang telah diambil oleh manajemen untuk mewujudkan tujuan pemilik perusahaan. Salah satu aspek yang diungkapkan adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, yang tercermin dalam rasio profitabilitasnya (Dewi & Abundanti, 2019). Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dianggap mampu menarik minat investor dan dianggap sebagai sinyal positif untuk berinvestasi dalam perusahaan. Hal ini pada akhirnya dapat meningkatkan nilai perusahaan (Latifa & Luhur, 2017).

Pandangan investor terhadap nilai perusahaan dapat dianggap positif jika perusahaan menunjukkan tingkat profitabilitas yang tinggi. Profitabilitas dapat diartikan sebagai kemampuan manajemen dalam memperoleh laba (Utari dkk, 2014:63). Investor seringkali lebih tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi, karena mereka mengharapkan pengembalian yang maksimal atas laba bersih yang dihasilkan oleh perusahaan. Semakin tinggi laba yang diperoleh, semakin stabil pengembalian yang akan diperoleh oleh investor.

Salah satu indikator yang digunakan oleh investor untuk menilai profitabilitas adalah *Return On Asset* dan *Return On Equity* merupakan rasio profitabilitas yang mencerminkan sejauh mana perusahaan dapat mengelola

modal sendiri dan aset dengan efektif. *Return On Asset* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE) dipengaruhi oleh besarnya *Earning After Tax* (EAT), yaitu laba setelah pajak. Semakin besar EAT, semakin tinggi nilai dari rasio ROA dan ROE. Dengan demikian, kinerja profitabilitas yang kuat cenderung mendapatkan respon positif dari investor, karena hal ini menandakan bahwa perusahaan memiliki potensi untuk menghasilkan pengembalian yang baik dan konsisten atas investasi yang dilakukan oleh para pemegang saham.

Return On Asset (ROA) adalah perbandingan antara laba bersih dengan total aset perusahaan (Kasmir, 2017:156). Dalam konteks teori sinyal, rasio-rasio laporan keuangan memiliki potensi sebagai informasi tambahan bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi, salah satunya adalah rasio ROA. Semakin tinggi nilai ROA, semakin baik kinerja perusahaan karena menunjukkan tingkat pengembalian yang lebih besar. Rasio ini membantu dalam mengevaluasi sejauh mana perusahaan efisien dalam memanfaatkan asetnya (Indasari & Yadnyana, 2018). Hasil penelitian yang dilakukan oleh (Indasari & Yadnyana, 2018) serta (Dewi & Abundanti, 2019) menunjukkan bahwa ROA memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun, hasil penelitian (Oktrima, 2017) berpendapat sebaliknya, bahwa ROA tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Return On Equity (ROE) juga merupakan informasi penting bagi investor dalam mengambil keputusan investasi, sesuai dengan teori sinyal. ROE mengukur presentase laba bersih yang dihasilkan dibandingkan dengan ekuitas atau modal perusahaan (Widayanti & Yadnya, 2020). Semakin tinggi ROE, semakin menarik bagi investor karena hal ini berdampak pada keuntungan yang lebih tinggi bagi pemegang saham dan berpotensi meningkatkan nilai perusahaan (Widayanti & Yadnya, 2020). Penelitian yang dilakukan oleh (Widayanti & Yadnya, 2020) menemukan bahwa ROE memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun, (Manoppo & Arie, 2016) menemukan bahwa ROE tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Perusahaan di sektor *properti* dan *real estate* perlu menjaga nilai perusahaan mereka, mengingat potensi untuk pertumbuhan lebih lanjut. Mempertahankan nilai perusahaan penting untuk menjaga stabilitas harga saham di bursa efek dan melindungi kepentingan investor.

Berdasarkan fenomena dan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul: **“Pengaruh *Return On Asset (ROA)* dan *Return On Equity (ROE)* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022”**.

1.2 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan untuk menghindari melebarnya masalah dan supaya pembahasan lebih berfokus pada permasalahan yang diteliti adalah sebagai berikut:

1. Data yang dipakai yaitu laporan keuangan pertahun perusahaan sektor *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2018-2022 sebagai rujukan penelitian.
2. Fokus penelitian ini hanya membahas tentang rasio keuangan seperti *Return On Asset* dan *Return On Equity*

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti rumusan masalah yang akan diteliti dan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh *Return On Asset (ROA)* terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2018-2022?
2. Bagaimana pengaruh *Return On Equity (ROE)* terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2018-2022?
3. Bagaimana pengaruh ROA dan ROE terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2018 - 2022?

1.4 Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi yang memadai sebagai bahan analisis yang berguna untuk mengetahui Pengaruh *Return On Asset* dan *Return On Equity* terhadap Nilai Perusahaan.

Dari rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang dirumuskan oleh peneliti adalah :

1. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap nilai perusahaan pada sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan pada sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.
3. Untuk menganalisis pengaruh ROA dan ROE terhadap nilai perusahaan pada sektor *properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Kegunaan Teoritis

1. Sebagai kontribusi penting dan wawasan dalam kajian analisis laporan keuangan untuk memperkirakan penurunan suatu perusahaan sehingga dapat dijadikan sebagai acuan terhadap penelitian analisis resiko penurunan perusahaan di masa mendatang.
2. Meningkatkan pemahaman baru yang dapat digunakan sebagai materi acuan penelitian lebih detail bagi pengembang ilmu analisis laporan keuangan.

1.5.2 Kegunaan Praktis

1. Hasil penelitian ini diinginkan mampu menyampaikan informasi tambahan bagi pihak lain yang bersangkutan terhadap perusahaan yang diteliti dalam menentukan keputusan.
2. Hasil penelitian ini diinginkan mampu meningkatkan pengetahuan mengenai ROA dan ROE terhadap Nilai Perusahaan.

