

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor properti merupakan bisnis padat modal yang melibatkan banyak *multiplier effect* hingga pemerintah menjadikan sektor ini sebagai lokomotif perekonomian. Properti juga dianggap sebagai salah satu aset yang bisa berfungsi untuk melindungi bahkan menambah nilai aset kekayaan karena *value*-nya yang akan terus meningkat. Adanya *value* yang terus meningkat membuat sektor properti menjadi pilihan yang tepat untuk berinvestasi karena properti yang dibeli lima tahun lalu *value*-nya akan jauh berbeda dibandingkan saat ini. (Aditiasari, 2023).

Hasil penelitian Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (LPEM FEB UI) memperlihatkan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan selama periode 2018-2022 berkontribusi terhadap produk domestik bruto (PDB) nasional sebesar Rp 2.349 triliun - Rp 2.865 triliun per tahun atau setara dengan 14,63-16,3 persen terhadap PDB nasional. Sektor properti tercatat memiliki keterkaitan dengan 185 sektor industry lain.

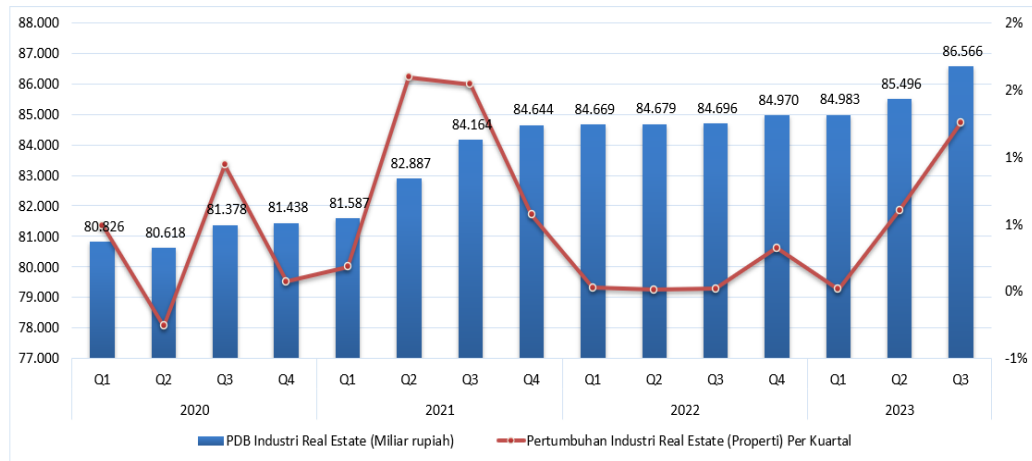
Masih berdasarkan penelitian tersebut, sektor properti, *real estate* dan jasa konstruksi menciptakan nilai perekonomian atau omzet sebesar Rp 4.740-Rp 5.788 triliun per tahun. Ketiga sektor itu menyediakan kesempatan kerja 13,8 juta orang, setara dengan 9,6 persen angkatan kerja nasional atau 10,2 persen penduduk bekerja pada 2022.

Saham di sektor properti dianggap masih diminati masyarakat untuk dikoleksi dalam jangka Panjang. Apalagi kebutuhan akan properti di Indonesia terus meningkat setiap tahun. Properti dianggap sebagai salah satu instrument investasi yang aman di tengah tantangan ekonomi global pada 2023. Investasi saham properti 2023 dianggap menjanjikan karena memiliki keuntungan yang tinggi dan berkelanjutan. Meski terdapat berbagai isu dan tantangan di tingkat makro dan ekonomi global, sektor properti tetap menunjukkan potensi yang baik. (Dewi, 2023).

Menurut DataIndustri Research (2023), kinerja tahunan (*year on year*) sektor industri properti sampai kuartal ke-3 2023 tumbuh positif senilai Rp. 86.566 Miliar dari sebelumnya Rp. 84.696 Miliar di Q3 2022.

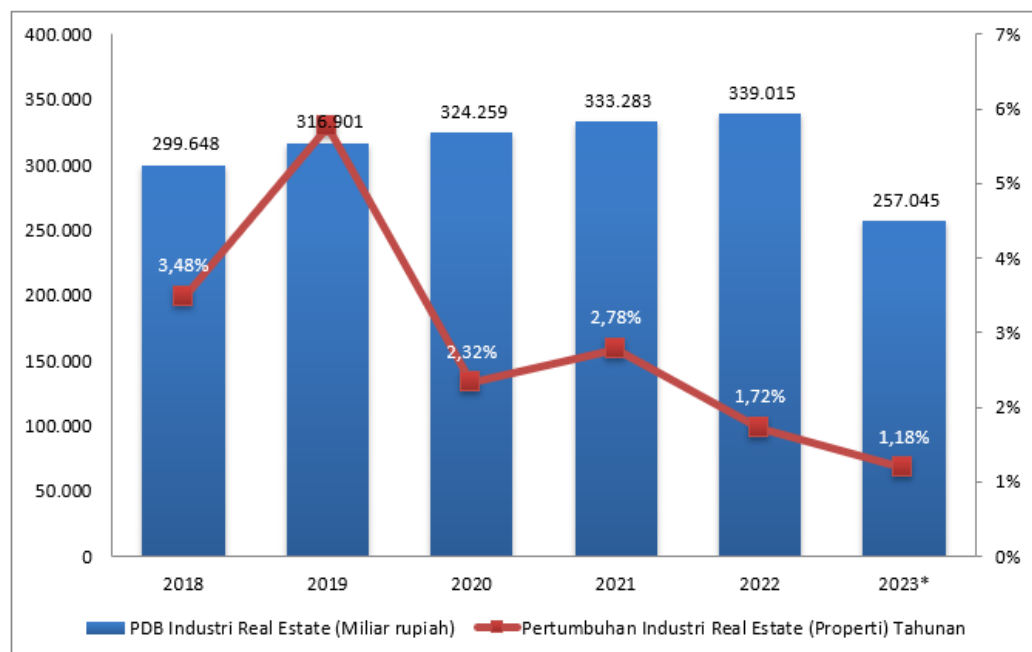
Gambar I. 1
Data Pertumbuhan Industri Properti Q1 2020 s.d. Q3 2023

Sumber: Data Industri Research, diolah dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan



Bank Indonesia (BI)

Gambar I. 2
Data Pertumbuhan Industri Properti Tahun 2018 – 2023



Sumber: DataIndustri Research, diolah dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bank Indonesia (BI)

Berdasarkan Gambar 1.1 dan Gambar 1.2, dapat disimpulkan bahwa industri properti teruji tahan banting dalam menghadapi krisis ekonomi di masa pandemik Covid-19. Pertumbuhan PDB Industri Properti terus meningkat lima tahun terakhir.

Potensi yang baik di sektor properti dan *real estate* tentunya akan menimbulkan persaingan bisnis yang sangat ketat dan mendorong pemilik perusahaan melakukan berbagai cara agar tujuannya tetap tercapai. Salah satu aspek yang perlu diperhatikan adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi mencerminkan kesejahteraan pemiliknya serta akan menarik investor untuk menanamkan modalnya. Nilai perusahaan ini dapat dicerminkan melalui harga sahamnya di pasar. Nilai perusahaan yang *go public* di pasar modal tercermin dalam harga saham perusahaan, sedangkan nilai perusahaan yang belum *go public* nilainya terealisasi apabila perusahaan akan dijual, prospek perusahaan, risiko usaha, lingkungan usaha dan lain-lain. (Karyatun dan Ardhana, 2022).

Nilai perusahaan merupakan suatu kondisi tertentu yang telah dicapai perusahaan sebagai contoh kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan selama bertahun-tahun sejak didirikan hingga saat ini. Nilai perusahaan dapat mewakili keadaan perusahaan tersebut. Tergantung pada nilai perusahaan, perusahaan dapat diklasifikasikan baik atau buruk, tergantung pada laporan keuangan tahunan perusahaan, terutama laporan manajemen keuangan perusahaan yang mencangkum informasi keuangan historis dan laporan pendapatan untuk menilai pendapatan tahunan perusahaan. (Herijawati dan Siahaan, 2023).

Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan saat ini. Semakin baik suatu perusahaan maka akan semakin baik dilihat oleh calon investor. Nilai perusahaan dapat diukur dengan *Price to Book Value* (PBV), *Market to Book Ratio* (MBR), *Price Earning Ratio* (PER), dan Tobin's Q (Septiani, dkk., 2023).

Nilai perusahaan dapat dilihat dari *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan antara harga saham dan nilai buku (*book value*) yang

diberikan pasar keuangan untuk mengukur nilai perusahaan, atau *Price to Book Value* merupakan rasio pasar yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai buku suatu saham (Brigham dan Houston, 2013). PBV yang tinggi akan membuat pasar percaya terhadap kinerja dan prospek perusahaan. Jika harga saham lebih tinggi dari nilai buku perusahaan, nilai PBV akan meningkat, memberikan nilai lebih bagi perusahaan di pasar keuangan. Keberadaan PBV sangat penting karena nilai PBV dapat dijadikan sebagai strategi investasi bagi calon investor (Haya, 2019).

Lebih lanjut, nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh *Return on Assets* (ROA), yaitu rasio keuangan yang mengukur seberapa efisien suatu perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba. Semakin tinggi ROA, semakin efisien perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari asetnya. Nilai perusahaan cenderung meningkat jika ROA tinggi, karena tingkat profitabilitas yang baik dapat meningkatkan daya tarik perusahaan bagi investor dan pemegang saham. ROA juga merupakan indikator kinerja operasional perusahaan. Tingkat ROA yang tinggi menunjukkan bahwa manajemen mampu mengelola aset dengan baik untuk mencapai hasil yang optimal. Kinerja operasional yang baik dapat menciptakan nilai tambah bagi perusahaan, yang dapat tercermin dalam peningkatan nilai perusahaan (Baron, 2013).

Selain *return on assets*, volatilitas nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh *debt to asset ratio* (DAR), DAR adalah rasio keuangan yang mengukur sejauh mana suatu perusahaan bergantung pada utang untuk mendanai asetnya. Adanya penggunaan utang, perusahaan dapat memperoleh dana tambahan untuk investasi atau ekspansi, yang pada gilirannya dapat meningkatkan potensi keuntungan. Namun meskipun leverage dapat meningkatkan keuntungan, tingkat utang yang tinggi juga membawa risiko yang lebih besar. Bunga yang harus dibayar terus-menerus dapat memberikan beban finansial yang signifikan, terutama jika perusahaan mengalami kesulitan keuangan atau jika suku bunga naik (Utama dan Muid, 2014).

Kemudian, faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah *cash ratio*, yaitu rasio keuangan yang mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan kas dan

setara kas. Cash Ratio mencerminkan tingkat likuiditas perusahaan. Nilai perusahaan dapat dianggap lebih tinggi jika perusahaan memiliki tingkat likuiditas yang cukup untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Keberadaan kas yang cukup memberikan keamanan keuangan dan dapat meningkatkan keyakinan investor serta kreditur terhadap kemampuan perusahaan untuk mengatasi krisis likuiditas. Cash Ratio yang tinggi memberikan fleksibilitas finansial kepada perusahaan. Fleksibilitas ini memungkinkan perusahaan untuk menanggapi peluang bisnis atau mengatasi tantangan ekonomi tanpa tergantung pada pembiayaan eksternal, yang pada gilirannya dapat meningkatkan nilai perusahaan (Arif, 2018).

Oleh karena itu, dalam upaya untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, terdapat variable yang perlu di pertimbangkan, diantaranya adalah (1) *return on assets*, yaitu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki. Variabel ini berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Herijawati dan Siahaan, 2023). Namun terdapat penelitian yang menyatakan bahwa *return on assets* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Miranda dan Ferdian, 2023). (2) *debt to assets ratio*, yaitu mengukur sejauh mana perusahaan bergantung pada utang untuk mendanai asetnya, variable ini berpengaruh positif terhadap perusahaan (Herijawati dan Siahaan, 2023). Namun menurut penelitian Miranda dan Ferdian (2023), variabel *debt to assets ratio* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. dan (3) *cash ratio*, yaitu mengukur sejauh mana perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendek nya.

Adanya gap dalam penelitian sebelumnya menunjukkan adanya kebutuhan untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang lebih komprehensif. Dalam penelitian ini, gap tersebut akan penulis isi dengan menggunakan pendekatan yang lebih menyeluruh. Struktur modal akan dimasukkan sebagai variabel interting untuk memahami peran antara *return on assets*, *debt on assets ratio* dan *cash ratio* terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal adalah campuran atau kombinasi dari pendanaan jangka panjang perusahaan yang direpresentasikan dengan hutang, saham preferen, dan saham biasa. Secara umum perusahaan dapat memilih di antara banyak struktur

modal alternatif. Sebagai contoh, perusahaan dapat mengeluarkan obligasi konversi, tanda kontrak berjangka atau perdagangan Obligasi swap. Perusahaan juga dapat mengeluarkan puluhan efek yang berbeda dalam kombinasi yang tak terhitung untuk memaksimalkan nilai pasar keseluruhan (Mudjijah, dkk., 2015).

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membahas dan mengangkat judul penelitian “**Pengaruh *Return on Assets*, *Debt To Assets Ratio* Dan *Cash Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variable Intervening (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022)**”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Apakah *Return on Assets* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
2. Apakah *Debt to Assets Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
3. Apakah *Cash Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
4. Apakah *Return on Assets* berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
5. Apakah *Debt to Assets Ratio* berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
6. Apakah *Cash Ratio* berpengaruh terhadap Struktur Modal perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?

7. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
8. Apakah *Return on Assets* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
9. Apakah *Debt to Assets Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
10. Apakah *Cash Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Assets* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Assets Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Cash Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
4. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Assets* terhadap Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
5. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Assets Ratio* terhadap Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

6. Untuk mengetahui pengaruh *Cash Ratio* terhadap Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
7. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
8. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Assets* terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
9. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Assets Ratio* terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
10. Untuk mengetahui pengaruh *Cash Ratio* terhadap Nilai Perusahaan melalui Struktur Modal Pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan positif bagi investor dalam menyikapi permasalahan terkait *Return on Assets*, *Debt to Assets Ratio* Dan *Cash Ratio* yang berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan, sehingga investor dapat lebih bijaksana dalam mengambil keputusan investasi.

2. Bagi Perusahaan

Sebagai salah satu sumber informasi untuk mengetahui faktor apa saja yang berpengaruh pada nilai perusahaan dan menjadi bahan masukan bagi perusahaan dalam upaya meningkatkan nilai perusahaan agar menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya.

3. Bagi Penulis

Bagi penulis diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh *Return on Assets*, *Debt to Assets Ratio* Dan *Cash Ratio* yang berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

E. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian.

2. BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini berisi tentang landasan teori yang terdiri dari, tinjauan pustaka, hasil penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis.

3. BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang metodologi penelitian yang terdiri dari, tempat dan waktu penelitian, metode penelitian yang digunakan, populasi dan sample penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data yang digunakan.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN HASIL

Dalam bab ini berisi tentang pembahasan atau penjabaran bagaimana hasil dari analisis yang telah dilakukan.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisi tentang Kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya.