

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi saat ini mempunyai peranan penting dalam memastikan tingkat kesejahteraan salah satunya pada perusahaan. Dengan begitu, diperlukannya sebuah perusahaan yang bergerak dibidang jasa atau layanan bagi masyarakat. Saat ini adanya tujuan dari sebuah perusahaan yang pada umumnya sudah diketahui oleh publik baik itu jangka pendek seperti memaksimalkan laba ataupun jangka panjang seperti meningkatkan Nilai Perusahaan. Salah satu fungsinya yaitu untuk menjaga keseimbangan serta pengembangan dalam memperluas pangsa pasar.

Perkembangan usaha dalam situasi perekonomian yang terjadi saat ini sangatlah pesat. Perusahaan yang dituntut untuk mampu menyediakan sarana dan sistem penilaian yang dapat mendorong persaingan kearah peningkatan efisiensi dan daya saing. Disamping itu perusahaan harus meningkatkan penjualan dan perdagangan yang sempat menurun di masa pandemi ini. Dengan adanya pergerakan harga satuan saham yang terjadi pada bursa efek merupakan suatu yang sangat menarik bagi investor untuk melakukan sebuah analisis, sebab pergerakan saham yang stabil akan menumbuhkan kepercayaan para investor untuk melakukan investasinya dalam bentuk saham.

Umumnya tujuan para investor melakukan investasi pada sekuritas adalah untuk mendapatkan *return* yang maksimal dengan risiko yang minimal. Untuk itu para investor berusaha membuat prediksi dan informasi yang diperolehnya. *Return*

yang diharapkan para investor biasanya lebih besar dari tingkat bunga yang diberikan pihak perbankan. Oleh karena itu investor melakukan usaha penilaian terhadap kinerja keuangan di mana mereka akan menanamkan investasi, salah satunya dengan menganalisis Nilai Perusahaan.

Nilai Perusahaan tidak hanya dilihat dari harga saham suatu perusahaan saja, namun ada beberapa alat ukur yang bias digunakan untuk menghitung Nilai Perusahaan. Salah satu yang dapat digunakan untuk mengetahui nilai suatu perusahaan yaitu dengan *price to book value* (PVB). Menurut Brigham dan Houston (2011:152) menyatakan bahwa *price to book value* atau PVB merupakan suatu perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Ketika PVB semakin tinggi maka semakin tinggi pula tingkat kemakmuran dari pemegang saham, di mana hal ini merupakan salah satu tujuan utama dari suatu perusahaan. (Suryanawa, 2019)

Ulupi (2007) Menyatakan dalam penelitiannya bahwa Nilai Perusahaan ditentukan oleh *earnings power* dari asset perusahaan. Semakin tinggi efisiensi perputaran asset dan atau semakin tinggi profit margin maka *erning power* akan semakin tinggi. Hal ini yang akan berdampak pada peningkatan Nilai Perusahaan. Oleh karena itu, *Return On Assets* (ROA) merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan. (Kusuma, 2015)

Return On Assets (ROA) merupakan salah satu jenis rasio keuangan dalam rasio profitabilitas di mana rasio profitabilitas ini merupakan jenis rasio yang bertujuan untuk memperoleh laba atau keuntungan. tingkatan dari rasio profitabilitas yang stabil akan menjadi tolak ukur bagaimana perusahaan mampu

bertahan dalam bisnis dengan memperoleh *return* yang memadai dibandingkan dengan risikonya. (Hery, 2017) *Return On Assets* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi asset dalam menciptakan laba bersih. Dengan kata lain, rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap dana yang tertanam dalam total asset. Semakin tinggi hasil pengembalian asset maka semakin tinggi pula jumlah laba yang dihasilkan dalam total asset.

Selain *Return On Assets*, salah satu faktor lainnya yang dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah *Leverage Ratio*. Hal ini dikarenakan *Leverage Ratio* merupakan salah satu alat yang dipergunakan untuk meningkatkan modal dalam suatu perusahaan. Jadi (Suryanawa, 2019) *Leverage Ratio* adalah suatu rasio yang digunakan untuk mengukur pendanaan suatu perusahaan yang berasal dari penggunaan hutang. Banyaknya anggapan yang menyatakan bahwa apabila perusahaan terlalu banyak melakukan pendanaan dengan menggunakan *Leverage Ratio*, maka dianggap tidak sehat karena dapat mengakibatkan penurunan laba.

Beberapa alat ukur yang digunakan dalam menghitung *Leverage Ratio*. Salah satunya dengan menggunakan perhitungan DAR (*Debt to Assets Ratio*). Dimana perhitungan DAR ini dapat digunakan untuk mengetahui seberapa jauh perusahaan dapat membiayai asset dengan utang. Selain itu juga DAR menunjukkan hubungan antara dana dari pemegang saham dengan kreditur sebagai pemberi utang.

Hal ini adanya pembahasan mengenai dua faktor yang dianggap dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan yaitu *Return On Assets* dan *Leverage Ratio*.

Dengan adanya dorongan keingintahuan peneliti mengenai perbedaan pengaruh *Return On Assets* dan *Leverage Ratio* terhadap Nilai Perusahaan dalam suatu perusahaan maka dilakukanlah sebuah penelitian. Hal ini diperoleh dari hasil penelitian sebelumnya yang masih menimbulkan perdebatan. Maka penelitian ini menarik untuk membuktikan hasil yang sebenarnya.

Hubungan antara *Return On Assets* dan *Leverage Ratio* terhadap Nilai Perusahaan dapat disimpulkan dalam beberapa penelitian terdahulu yaitu seperti pada salah satu skripsi yang menyatakan bahwa *Return On Assets (ROA)* berpengaruh positif secara signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Begitupun *Leverage Ratio*. Menurut Yunita dalam skripsinya menyatakan bahwa *Leverage Ratio* berpengaruh positif secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Seperti yang telah dipaparkan bahwa *Return On Assets (ROA)* dan *Leverage Ratio* berpengaruh positif secara signifikan terhadap nilai perusahaan. (Yunita, 2019)

Studi yang digunakan dalam penelitian yaitu pada PT MNC Land Tbk. Di mana perusahaan ini bergerak dalam bidang pengembangan, pembangunan, akuisisi properti dan kawasan wisata terpadu serta dalam jasa properti. Sejak tahun 2007 Perseroan telah bergiat melakukan perluasan usaha melalui berbagai akuisisi dan investasi kepemilikan saham, sehingga saat ini telah memiliki sejumlah entitas anak perusahaan yaitu PT GLD Property, PT Swarna Citra Sentosa, PT Investasi Karya Gemilang, PT Investasi Hasil Sejahtera, PT Global Jasa Sejahtera, PT Nusadua Graha International dan PT Bali Nirwana Resort, serta entitas asosiasi yaitu PT Aston Inti Makmur dan PT Plaza Indonesia Realty. (Land, 2021)

Sejak pada tanggal 30 Maret 2000 perusahaan resmi mencatatkan saham

perdanya di Bursa Efek Jakarta yang sekarang menjadi Bursa efek Indonesia. Secara garis besar, jenis kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan dan Entitas Anak/Asosiasi dapat dikategorikan sebagai berikut: a) Pembangunan properti; b) Penyewaan ruang kantor/bisnis dan apartemen, jasa akomodasi dan manajemen fasilitas; dan c) Akuisisi properti. (Land, 2021)

Berikut ini adalah data empiris mengenai *Return On Assets* (ROA), *Leverage Ratio*, dan Nilai Perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini:

Tabel 1.1
Data Return On Assets, Leverage Ratio, dan Nilai Perusahaan pada PT. MNC Land Tbk. Periode 2011-2020 per Tahun

Tahun	Return On Assets (%)		Leverage Ratio (%)		Nilai Perusahaan (%)	
2011	2,34		7,06		13,43	
2012	4,02	↑	18,95	↑	24,04	↑
2013	3,78	↓	17,17	↓	107,20	↑
2014	3,89	↑	19,57	↑	80,27	↓
2015	2,05	↓	20,24	↑	102,77	↑
2016	12,51	↑	20,44	↑	76,45	↓
2017	8,45	↓	19,33	↓	89,82	↓
2018	3,54	↓	26,15	↑	7,96	↓
2019	0,91	↓	19,23	↓	4,75	↓
2020	1,05	↑	20,89	↑	3,58	↓

Sumber: www.emtek.co.id Laporan Keuangan PT. MNC Land Tbk. 2011-2020

Keterangan:

↑ = Mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya.

↓ = Mengalami penurunan dari tahun sebelumnya.

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa adanya ketidaksesuaian antara teori dengan data yang ada di lapangan. Dari tabel di atas, tampaknya

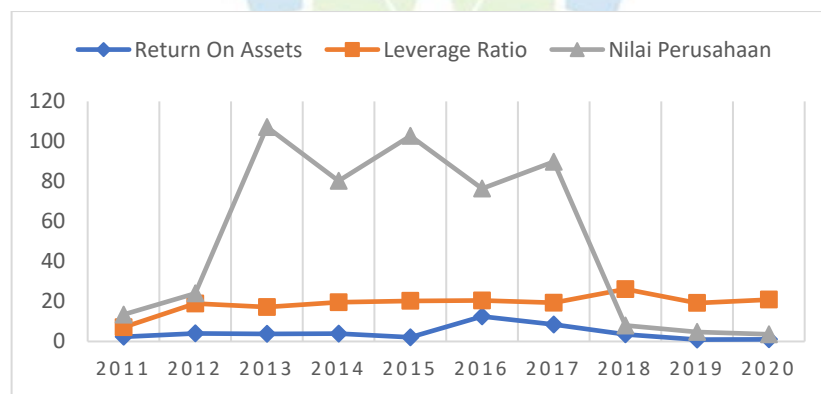
terdapat siklus naik turun antara *Return On Assets*, *Leverage Ratio*, dan Nilai Perusahaan. Dapat dilihat pada tahun 2012 mengalami kenaikan pada *Return On Assets* sebesar 1,68, sedangkan *Leverage Ratio* sebesar 11,89 begitu pun dengan Nilai Perusahaan mengalami kenaikan sebesar 10,61. Sedangkan pada tahun 2013 *Return On Assets* mengalami penurunan sebesar 0,24 begitu pun dengan *Leverage Ratio* sebesar 1,78 berbeda dengan Nilai Perusahaan yang mengalami kenaikan sebesar 83,16.

Pada tahun 2014 *Return On Assets* sebesar 0,11, sedangkan *Leverage Ratio* mengalami kenaikan sebesar 2,4 berbeda dengan Nilai Perusahaan yang mengalami penurunan sebesar 26,93. Namun pada tahun 2015, *Return On Assets* mengalami penurunan sebesar 1,84, sedangkan *Leverage Ratio* mengalami kenaikan sebesar 0,67, begitu pun dengan Nilai Perusahaan yang mengalami kenaikan sebesar 22,5. Di tahun 2016 *Return On Assets* mengalami kenaikan sebesar 10,46 sedangkan *Leverage Ratio* mengalami kenaikan sebesar 0,2, sedangkan Nilai Perusahaan mengalami penurunan sebesar 26,32.

Kemudian pada tahun 2017 mengalami penurunan, pada *Return On Assets* penurunan terjadi sebesar 4,06, *Leverage Ratio* sebesar 1,11, sedangkan Nilai Perusahaan sebesar 13,37. Selanjutnya, ditahun 2018 *Return On Assets* mengalami penurunan sebesar 4,91, sedangkan *Leverage Ratio* mengalami kenaikan sebesar 6,82, dan Nilai Perusahaan mengalami kenaikan sebesar 81,86. Ditahun 2019 terjadinya penurunan *Return On Assets* mengalami penurunan sebesar 2,63, sedangkan *Leverage Ratio* sebesar 6,92, sedangkan Nilai Perusahaan mengalami penurunan sebesar 3,21. Dan pada tahun 2020 kenaikan terjadi pada *Return On*

Assets sebesar 0,14 dan *Leverage Ratio* sebesar 1,66. Sedangkan pada Nilai Perusahaan mengalami penurunan sebesar 1,17.

Berdasarkan penjelasan tabel di atas, dapat dilihat bahwa terjadi fluktuasi yang sangat signifikan di antara variabel. *Return On Assets* sebagai variabel X_1 memiliki peranan penting karena berdasarkan teori ketika *Return On Assets* naik, maka *Leverage Ratio* naik, sedangkan Nilai Perusahaan naik, begitu juga sebaliknya. Dalam hal ini berikut peneliti sajikan dalam bentuk grafik untuk melihat perkembangan *Return On Assets*, *Leverage Ratio*, dan Nilai Perusahaan pada PT. MNC Land Tbk periode 2011-2020.



Grafik 1.1

Jumlah *Return On Assets*, *Leverage Ratio*, dan Nilai Perusahaan pada PT. MNC Land Tbk periode 2011-2020 per Tahun

Grafik di atas menunjukkan bahwa tidak selalu kenaikan *Return On Assets* (ROA) dan penurunan *Leverage Ratio* akan diikuti dengan kenaikan Nilai Perusahaan juga, begitupun sebaliknya. Berdasarkan penjelasan di atas, sangatlah penting untuk diteliti mengapa peristiwa itu terjadi sehingga dapat diketahui faktor penyebabnya. Maka penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam dengan judul ***Pengaruh Return On Assets (ROA) dan Leverage Ratio terhadap Nilai***

Perusahaan pada PT. MNC Land Tbk yang Terdaftar di Index Saham Syariah Indonesia (ISSI) Periode 2011- 2020.

B. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti menduga adanya hubungan atau keterikatan antar variabel-variabel sehingga peneliti dapat menyimpulkan dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Return On Assets* secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada PT MNC Land Tbk?
2. Bagaimana pengaruh *Leverage Ratio* secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada PT MNC Land Tbk?
3. Bagaimana pengaruh *Return On Assets* dan *Leverage Ratio* secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada PT MNC Land Tbk periode 2011-2020?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pemaparan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui pengaruh dan menganalisa *Return On Assets* secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada PT MNC Land Tbk periode 2011-2020;
2. Untuk mengetahui pengaruh dan menganalisa *Leverage Ratio* secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada PT MNC Land Tbk periode 2011-2020;
3. Untuk mengetahui pengaruh dan menganalisa *Return On Assets* dan *Leverage Ratio* secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada PT MNC Land Tbk periode 2011-2020.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan baik secara akademik maupun praktis:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memperkuat penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan *Return On Assets*, *Leverage Ratio*, dan Nilai Perusahaan.
 - b. Mendeskripsikan pengaruh *Return On Assets* dan *Leverage Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada PT MNC Land Tbk periode 2011-2020.
 - c. Sebagai tambahan referensi dan informasi untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan *Return On Assets*, *Leverage Ratio*, dan Nilai Perusahaan.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Bagi manajemen perusahaan, diharapkan bisa menjadi bahan pertimbangan dan acuan dalam penyusunan strategi pengelolaan keuangan.
 - b. Bagi pihak-pihak yang berkepentingan, diharapkan bisa menjadi referensi mengenai penilaian terhadap aspek-aspek keuangan perusahaan.