

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam dunia bisnis yang dinamis dan penuh persaingan, perusahaan perlu beradaptasi terhadap perubahan lingkungan usaha agar dapat bertahan. Persaingan perusahaan yang semakin ketat membuat perusahaan terus berlomba-lomba untuk dapat eksis di bursa saham (Santoso & Junaeni, 2022). Perusahaan juga dituntut untuk dapat meningkatkan kinerjanya dan memiliki keunggulan yang kompetitif dibandingkan para pesaing, sehingga apa yang menjadi tujuannya dapat tercapai (Burhanudin & Cipta, 2021).

Sektor Properti dan *Real Estate* merupakan salah satu pilar penting dalam perekonomian Indonesia, berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi, penyerapan tenaga kerja, dan investasi. Sektor Properti, *Real Estate*, dan konstruksi bangunan di Indonesia menyumbang antara Rp 2.349 triliun hingga Rp 2.865 triliun per tahun, atau setara dengan 14,63% hingga 16,30% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional selama periode 2018–2022 (Nurdifa, 2023). Sektor Properti memiliki peluang untuk bertumbuh di tahun 2025 yang didorong oleh stabilnya suku bunga, insentif pemerintah, serta meningkatnya minat investor (Indraswari, 2024). Pasar Properti di Jakarta telah memasuki fase pertumbuhan berkelanjutan dengan pasokan yang terbatas dan permintaan segmen premium yang terus meningkat (Marzoeki, 2025).

Perusahaan memiliki tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Tujuan jangka pendek perusahaan adalah memaksimalkan keuntungan pada setiap periode dengan menggunakan sumber daya yang ada secara efisien, sedangkan tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk menjaga kelangsungan usaha dan nilai perusahaan (H. Sari & Riduwan, 2023). Ketika perusahaan telah memutuskan untuk menawarkan sahamnya ke publik maka nilai perusahaan diartikan sebagai pandangan seorang investor terhadap perusahaan tersebut. Investor dapat menggunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan pada periode mendatang, dimana nilai perusahaan dikaitkan dengan harga saham (Saputri & Giovanni, 2021).

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya yang dipercayakan kepadanya yang sering dihubungkan dengan harga saham (Indrarini, 2019). Nilai perusahaan merupakan nilai yang dapat diukur melalui nilai harga saham dipasar, berdasarkan terbentuknya harga saham perusahaan dipasar, yang merupakan refleksi penilaian oleh publik terhadap kinerja perusahaan secara riil (Harmono, 2022). Nilai suatu perusahaan akan menunjukkan kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan serta minat calon investor untuk berinvestasi atau menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut (Anggita & Andayani, 2022). Indikator yang umum digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah *price book value* (PBV). Rasio *price book value* (PBV) merupakan rasio keuangan yang melihat nilai perusahaan dari segi harga saham perusahaan dibandingkan dengan nilai buku per saham (Brigham & Houston, 2019).

Berikut fenomena nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*:

Tabel 1. 1 Fenomena Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*

No	Nama Perusahaan	Fenomena
1.	Intiland Development Tbk	Pada tahun 2020, harga saham Intiland Development Tbk. (DILD) mengalami penurunan sebesar 20,17%, dari Rp238,00 pada tahun 2019 menjadi Rp190,00. Penurunan tersebut berlanjut pada tahun 2021 dengan penurunan sebesar 23,68%, sehingga harga saham turun menjadi Rp145,00. Kondisi yang sama juga terlihat pada nilai <i>Price to Book Value</i> (PBV) perusahaan. Pada tahun 2019, PBV tercatat sebesar 0,34x, kemudian menurun menjadi 0,33x pada tahun 2020, dan kembali mengalami penurunan menjadi 0,25x pada tahun 2021 (IPOTNEWS, 2020).
2.	Duta Anggada Realty Tbk.	Duta Anggada Realty Tbk. (DART) pada awalnya mengalami penurunan baik pada harga saham maupun nilai <i>Price to Book Value</i> (PBV), namun pada periode berikutnya menunjukkan peningkatan. Pada tahun 2020, harga saham perusahaan mengalami penurunan sebesar 19,23%, dari Rp260,00 pada tahun 2019 menjadi Rp210,00. Selanjutnya pada tahun 2021, harga saham kembali mengalami kenaikan sebesar 8,57% sehingga mencapai Rp228,00. Pergerakan yang serupa juga terlihat pada nilai PBV perusahaan. Pada tahun 2019, PBV tercatat sebesar 0,25x, kemudian mengalami penurunan menjadi 0,23x pada

		tahun 2020, namun pada tahun 2021 kembali meningkat menjadi 0,29x (<i>IPOTNEWS</i> , 2020).
3.	Andalan Perkasa Abadi Tbk.	Pada tahun 2020, harga saham Andalan Perkasa Abadi Tbk. (NASA) mengalami penurunan sebesar 43,78%, dari Rp185,00 pada tahun 2019 menjadi Rp104,00. Penurunan tersebut berlanjut pada tahun 2021 dengan penurunan sebesar 51,92%, sehingga harga saham kembali turun menjadi Rp50,00. Kondisi serupa juga terjadi pada nilai <i>Price to Book Value</i> (PBV) perusahaan. Pada tahun 2019, PBV tercatat sebesar 1,88x, kemudian menurun menjadi 1,06x pada tahun 2020, dan kembali mengalami penurunan menjadi 0,51x pada tahun 2021 (<i>IPOTNEWS</i> , 2020).
4.	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. (RISE) menunjukkan pergerakan <i>Price to Book Value</i> (PBV) yang berbeda dengan kondisi harga sahamnya. Nilai PBV perusahaan mengalami kenaikan dari 2,25x pada tahun 2019 menjadi 2,30x pada tahun 2020, namun pada tahun 2021 kembali mengalami penurunan menjadi 1,94x. Di sisi lain, harga saham perusahaan justru mengalami penurunan. Pada tahun 2020, harga saham turun sebesar 0,47%, dari Rp426,00 pada tahun 2019 menjadi Rp424,00, yang berbanding terbalik dengan kenaikan PBV pada periode yang sama. Penurunan harga saham tersebut berlanjut pada tahun 2021, yaitu sebesar 5,19%, dari Rp424,00 pada tahun 2020 menjadi Rp402,00 (<i>IPOTNEWS</i> , 2020).

Berdasarkan fenomena pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa beberapa perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sebagian besar perusahaan menunjukkan pergerakan harga saham yang searah dengan nilai *price to book value* (PBV). Namun demikian, terdapat perusahaan yang menunjukkan kondisi berbeda, seperti PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk yang menunjukkan ketidaksesuaian antara pergerakan PBV dan harga saham. Fenomena ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan yang tercermin dalam PBV tidak selalu diikuti oleh pergerakan harga saham di pasar.

Ukuran perusahaan adalah skala yang dapat mengklasifikasikan perusahaan menjadi perusahaan besar dan perusahaan kecil berdasarkan berbagai kriteria, seperti total aset atau total aset perusahaan, nilai pasar saham atau tingkat penjualan rata-rata (Nugraha & Riyadhhi, 2019). Ukuran perusahaan diyakini mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar perusahaan, semakin mudah untuk menemukan sumber pendanaan yang dapat digunakan untuk mencapai tujuan perusahaan (Putri &

Handayani, 2022). Dalam penelitian ini, ukuran perusahaan diukur menggunakan *size* yang diproksikan dengan logaritma natural (Ln) dari total aset perusahaan. Berdasarkan penelitian terdahulu menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Nurmalinda et al., 2025). Sedangkan penelitian lain menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (J. Hasan & Meidiyustiani, 2023).

Struktur modal perusahaan adalah kombinasi dari modal sendiri (ekuitas) dan modal pinjaman (utang) yang digunakan untuk membiayai aktivitas operasional dan investasi (Kusuma et al., 2024). Struktur modal diperlukan untuk mengembangkan nilai perusahaan karena penempatan struktur modal dalam kebijakan pendanaan perusahaan menentukan produktivitas dan posisi perusahaan (Wijaya & Fitriati, 2022). Struktur modal yang maksimal mampu mengoptimalkan nilai perusahaan ataupun harga saham. Struktur modal menunjukkan proporsi atas penggunaan utang untuk membiayai investasinya, sehingga dengan mengetahui struktur modal investor dapat mengetahui keseimbangan antar risiko dan tingkat pengembalian investasinya (Nabila & Rahmawati, 2023). Dalam penelitian ini, struktur modal ditentukan menggunakan *debt to equity ratio* (DER). *Debt to equity ratio* (DER) adalah nilai rasio hutang terhadap modal. DER sebagai indikator kondisi keuangan tentang kemandirian finansial perusahaan dari pinjaman sehingga berpengaruh dalam pengambilan keputusan dari *stakeholder* perusahaan mengenai pengambilan modal dari hutang perusahaan (Kusuma et al., 2024). Berdasarkan penelitian terdahulu menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (Alifian & Susilo, 2024). Sedangkan penelitian lain menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (W. N. Azizah & Arita, 2024).

Pertumbuhan perusahaan adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menjaga posisi ekonominya ditengah pertumbuhan perekonomian dan sektor usahanya (Suwardika & Mustanda, 2017). Pertumbuhan perusahaan dapat menggambarkan apakah suatu perusahaan akan mengalami perkembangan atau tidak (Saputri & Giovanni, 2021). Dalam penelitian ini, pertumbuhan perusahaan ditentukan menggunakan *asset growth*. Berdasarkan penelitian terdahulu menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

(Mauludia et al., 2024). Sedangkan penelitian lain menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (Mawardi, 2020)

Profitabilitas merupakan gambaran tentang seberapa menguntungkan perusahaan beroperasi dan memanfaatkan asetnya (Brigham & Houston, 2019). Profitabilitas memiliki hubungan terhadap nilai perusahaan karena semakin banyak keuntungan yang dihasilkan dari aset yang dimilikinya, maka para pemegang saham atau investor akan lebih tertarik karena prospek perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi, sehingga nantinya *return* yang akan didapatkannya juga tinggi (Iman et al., 2021). Rasio yang digunakan untuk perhitungan profitabilitas dalam penelitian ini adalah *return on assets* (ROA). *Return on assets* (ROA) merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh laba. ROA digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian aset perusahaan (Brigham & Houston, 2019a). Berdasarkan penelitian terdahulu menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (Saputri & Giovanni, 2021). Sedangkan penelitian lain menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Suzan & Dini, 2022).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019–2023”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu apakah Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas berpengaruh secara simultan maupun parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?

1.3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup yang ditetapkan dalam penelitian ini yaitu:

1. Variabel Dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan (Y) yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV).
2. Variabel Independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah:
 - a. X_1 = Ukuran Perusahaan
 - b. X_2 = Struktur Modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER)
 - c. X_3 = Pertumbuhan Perusahaan
 - d. X_4 = Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Assets* (ROA)
3. Objek Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*.
4. Periode Pengamatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah 2019 – 2023.

1.4. Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas secara simultan maupun parsial terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.

1.5. Manfaat

Penelitian ini diharapkan agar memberikan manfaat kepada berbagai pihak sebagai berikut:

1. Bagi Investor
 Penelitian ini dapat memberikan masukan bagi investor dan calon investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk menginvestasikan dana pada suatu perusahaan dengan mempertimbangkan nilai perusahaan.
2. Bagi Perusahaan
 Penelitian ini dapat memberikan tambahan informasi bagi perusahaan mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan sehingga dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan manajemen.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi bagi peneliti lain kedepannya yang berkaitan dengan pengaruh ukuran perusahaan, struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6. Originalitas Penelitian

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian terdahulu yang berjudul “Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan” (Romdhoniah, 2024). Terdapat perbedaan antara penelitian terdahulu tersebut dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Variabel Independen

Penelitian terdahulu menggunakan tiga variabel independen yaitu Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Pertumbuhan Perusahaan, maka dalam penelitian ini ditambahkan satu variabel yaitu Profitabilitas. Alasan penelitian ini menambahkan variabel Profitabilitas karena profitabilitas dapat mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memperoleh laba baik dalam hubungannya dengan penjualan, aset maupun modal sendiri (Astuti et al., 2021). Peningkatan profitabilitas memberi sinyal positif kepada investor dan berpotensi meningkatkan nilai perusahaan (Brigham & Houston, 2019).

2. Periode Pengamatan

Peneliti terdahulu menggunakan pengamatan pada periode 2019-2022, sementara itu penelitian ini menggunakan pengamatan pada periode 2019-2023.