

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Manajemen Keuangan

Manajemen keuangan merupakan suatu proses dalam kegiatan keuangan perusahaan yang berhubungan dengan upaya untuk mendapatkan dana perusahaan serta meminimalkan biaya perusahaan dan juga upaya pengelolaan keuangan suatu badan usaha atau organisasi untuk dapat mencapai tujuan keuangan yang telah ditetapkan (S. Hasan et al., 2022). Dengan manajemen keuangan yang baik, perusahaan dimungkinkan memperoleh data untuk membuat visi, mengambil keputusan investasi dan memiliki wawasan untuk mendanai investasi, mengontrol likuiditas, profitabilitas, kas dan sebagainya (Sholehah et al., 2023).

Manajemen keuangan adalah suatu teknik pengelolaan fungsi keuangan yang dilakukan oleh manajer keuangan mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan akuntansi keuangan entitas. Agar tujuan keuangan entitas dapat terwujud sesuai yang diputuskan dalam perencanaan, diperlukan efisiensi dan efektivitas dalam penggunaan dana tersebut (Jirwanto et al., 2024).

Manajemen keuangan adalah aktivitas yang dilakukan oleh organisasi atau perusahaan dalam mengelola dana yaitu bagaimana memperoleh dana dengan cara efektif dan menggunakannya dengan cara efisien untuk mencapai tujuan organisasi atau perusahaan tersebut. Manajemen keuangan merupakan manajemen dana, baik yang berkaitan dengan pengalokasian dana dalam berbagai bentuk investasi secara efektif maupun usaha pengumpulan dana untuk pembiayaan investasi secara efisien (Nurnajamuddin et al., 2025).

Beberapa fungsi dari manajemen keuangan (Suhatmi, 2023) yaitu:

1. Fungsi perencanaan dana (*planning function of funds*). Dalam fungsi ini bagaimana pihak manajemen keuangan atau manajer keuangan dapat merencanakan keperluan dana, aktivitas apa (*what*) yang diprioritaskan dalam perusahaan dan apa saja yang termasuk sumber-sumber pendanaan, siapa (*who*) yang berwenang mengambil keputusan dalam pendanaan, mengapa (*why*) harus

ada perencanaan pendanaan, dimana (*where*) sumber-sumber pendanaan harus didapatkan, kapan (*when*) perencanaan pendanaan harus dilakukan, dan bagaimana/berapa jumlah (*how*) perencanaan pendanaan yang dibutuhkan oleh perusahaan.

2. Fungsi mendapatkan dana (*raising/obtaining of funds*) adalah usaha bagaimana memperoleh dana yang diperlukan itu dengan biaya rendah dan syarat-syarat yang paling ringan, dalam mendapatkan dana harus mengacu kepada pertimbangan efisiensi dan efektivitas, mempertimbangkan dengan cermat sifat dan biaya dan masing-masing sumber dana yang akan dipilih, karena masing-masing sumber dana mempunyai konsekuensi yang berbeda pula. Usaha mendapatkan dana disebut juga pembelanjaan (*financing/pembelanjaan pasif*) yang dikenal dalam dua sistem yaitu:
 - a. *External financing*, adalah dana yang berasal dari luar perusahaan seperti dana dari investor, dana dari kreditor (bank), dan melalui kepemilikan saham atau mengeluarkan saham baru/emisi saham, serta tata cara pemberian dividen terhadap para pemegang saham (*dividen decision*).
 - b. *Internal financing*, adalah dana yang berasal dari dalam perusahaan yaitu dana hasil operasi perusahaan seperti; penerimaan dari penjualan (*profit*) yang belum dibagikan, cadangan penyusutan, dan lainnya. Point a dan b disebut juga keputusan pembelanjaan (*financing decision*) yang diambil oleh manajer keuangan.
3. Fungsi penggunaan dana (*allocation of funds*) adalah bagaimana mengelola dana tersebut secara efektif dan efisien agar pengalokasian dana tersebut benar-benar mencapai sasaran yang diinginkan, sehingga tujuan perusahaan tercapai. Untuk menempatkan dana ini akan timbul beberapa pertanyaan yaitu; kemana dana itu harus digunakan (*where allocation of funds*), berapa dana yang harus diinvestasikan (*how allocation of funds*), pada apa saja dana diinvestasikan (*for what allocation of funds*). Yang terpenting adalah dana yang tertanam itu harus dapat memaksimalkan tingkat keuntungan yang diisyaratkan, keputusan dalam pengelolaan pendanaan ini disebut juga keputusan investasi (*capital budgeting*).

Prinsip-prinsip dalam manajemen keuangan (S. P. Sari et al., 2025), yaitu:

1. Konsistensi

Konsistensi bukan hanya tentang menerapkan aturan yang sama dari waktu ke waktu, tetapi juga tentang konsistensi dalam mengikuti standar akuntansi dan keuangan yang telah ditetapkan. Ini memastikan bahwa laporan keuangan perusahaan dapat dipercaya dan memudahkan pemangku kepentingan dalam membuat keputusan yang berdasarkan data yang akurat dan konsisten.

2. Akuntabilitas

Akuntabilitas adalah kewajiban moral atau hukum untuk melaporkan dan menjelaskan hasil dari tindakan finansial. Setiap keputusan yang dibuat dalam ruang lingkup keuangan harus dapat dipertanggungjawabkan, tidak hanya untuk menghindari kesalahan atau penyalahgunaan dana, tetapi juga untuk memperkuat integritas dan transparansi perusahaan.

3. Transparansi

Transparansi adalah kunci dalam manajemen keuangan yang efektif. Hal ini berarti semua aktivitas keuangan harus jelas, terbuka, dan dapat diakses oleh semua pemangku kepentingan yang relevan. Transparansi ini tidak hanya membantu dalam membangun kepercayaan, tetapi juga memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih terinformasi dan akurat oleh manajemen dan investor.

4. Prudensi

Menerapkan prinsip kehati-hatian dalam manajemen keuangan berarti selalu mengambil pendekatan yang paling aman dalam mengestimasi aset dan kewajiban. Prinsip ini menghindarkan perusahaan dari risiko keuangan yang tidak perlu dengan mempromosikan keputusan yang didasarkan pada analisis risiko yang cermat.

5. Kelangsungan Hidup

Prinsip kelangsungan hidup menggarisbawahi pentingnya menjaga perusahaan tetap beroperasi dalam jangka panjang. Ini melibatkan manajemen risiko yang baik, perencanaan keuangan yang proaktif, dan kesiapan untuk beradaptasi dengan perubahan ekonomi atau bisnis yang dapat mempengaruhi stabilitas keuangan.

6. Integritas

Integritas dalam manajemen keuangan berarti bahwa semua laporan dan catatan harus akurat, lengkap, dan jujur. Ini adalah pondasi yang menjamin bahwa keuangan perusahaan dijalankan dengan cara yang etis dan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

2.1.2. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan 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 perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu mulai dari perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini (Hery, 2017).

Meningkatnya nilai perusahaan merupakan suatu prestasi yang sejalan dengan keinginan pemilik, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan maka kesejahteraan pemiliknya pun meningkat. Nilai suatu perusahaan tercermin dari harga sahamnya. Nilai suatu perusahaan diartikan sebagai nilai pasar karena nilai suatu perusahaan dapat memberikan kekayaan yang sebesar-besarnya kepada pemegang saham jika harga saham perusahaan tersebut meningkat (Hartati, 2024).

Bagi seorang manajer, nilai perusahaan merupakan tolok ukur atas prestasi kerja yang telah dicapainya. Peningkatan nilai perusahaan menunjukkan peningkatan kinerja perusahaan. Secara tidak langsung hal tersebut dipandang sebagai suatu kemampuan untuk meningkatkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan perusahaan. Bagi investor, peningkatan nilai perusahaan akan membuat investor tersebut tertarik untuk berinvestasi dalam perusahaan sehingga membuat harga saham perusahaan mengalami peningkatan (Indrarini, 2019).

Dalam penelitian ini nilai perusahaan diprosikan dengan *price book value*.

Price book value merupakan rasio harga pasar saham terhadap nilai bukunya yang memberikan indikasi tentang bagaimana investor menilai perusahaan (Brigham & Houston, 2019). Untuk perusahaan-perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya rasio ini mencapai di atas satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya (Husnan, 2019).

Berikut merupakan rumus yang digunakan untuk menghitung *price book value* (Brigham & Houston, 2019):

$$\text{Price Book Value} = \frac{\text{Harga per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}} \quad 2.1$$

Berikut merupakan rumus yang digunakan untuk menghitung nilai buku per lembar saham (Brigham & Houston, 2019):

$$\text{Nilai Buku per Lembar Saham} = \frac{\text{Total Ekuitas}}{\text{Jumlah Saham Beredar}} \quad 2.2$$

2.1.3. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aset ataupun total penjualan bersih (Hery, 2017). Semakin besar aset suatu perusahaan, semakin tinggi pula pengaruhnya terhadap nilai perusahaan tersebut yang akan memudahkan perusahaan dalam mencari modal melalui para investor (Bagaskara et al., 2021). 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 & Riyadhi, 2019).

Dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2008 mengklasifikasikan ukuran perusahaan kedalam 4 kategori yaitu:

1. Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.
2. Usaha Kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari Usaha Menengah atau Usaha Besar yang

memenuhi kriteria Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

3. Usaha Menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dengan Usaha Kecil atau Usaha Besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.
4. Usaha Besar adalah usaha ekonomi produktif yang dilakukan oleh badan usaha dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan lebih besar dari Usaha Menengah, yang meliputi usaha nasional milik negara atau swasta, usaha patungan, dan usaha asing yang melakukan kegiatan ekonomi di Indonesia.

Adapun kriteria ukuran perusahaan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No.20 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, yaitu:

1. Kriteria Usaha Mikro adalah sebagai berikut:
 - a. Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
 - b. Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
2. Kriteria Usaha Kecil adalah sebagai berikut:
 - a. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
 - b. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).
3. Kriteria Usaha Menengah adalah sebagai berikut:
 - a. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau

- b. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah).
4. Kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan ayat (2) huruf a, huruf b, serta ayat (3) huruf a, huruf b nilai nominalnya dapat diubah sesuai dengan perkembangan perekonomian yang diatur dengan Peraturan Presiden.

Dalam penelitian ini pengukuran yang digunakan untuk ukuran perusahaan adalah *size*. Secara umum *size* diproksikan dengan total aset. Untuk meminimalkan data dengan fluktuasi berlebih maka digunakan logaritma natural (Ln) (Nuraidah et al., 2023).

Berikut merupakan rumus yang digunakan untuk menghitung *size* (Nuraidah et al., 2023):

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \text{Ln (Total Aset)} \quad 2.3$$

2.1.4. Struktur Modal

Struktur modal adalah perbandingan relatif antara utang dan ekuitas yang digunakan oleh perusahaan dengan tingkat pertumbuhan konstan untuk membiayai kegiatan operasional dan pertumbuhan perusahaan (Brooks, 2023). Struktur modal adalah kombinasi antara utang, saham preferen, dan ekuitas biasa yang digunakan perusahaan untuk membiayai asetnya (Brigham & Houston, 2019).

Struktur modal adalah kombinasi antara utang jangka panjang dan ekuitas (modal sendiri) yang dipertahankan oleh perusahaan (Gitman & Zutter, 2015). Utang (*debt*) dikatakan sebagai sejumlah uang yang dipinjamkan oleh pihak luar, seperti hutang bank dan hutang lainnya (biasanya dalam jangka panjang). Modal merupakan sejumlah uang yang diinvestasikan oleh pemilik, pemegang saham atau *stakeholder*, seperti modal saham (*share capital*), laba ditahan (*retained profit*). Modal sebagai komponen utama untuk melaksanakan kegiatan usaha bisnis (Kusuma et al., 2024). Struktur modal yang optimal merupakan perimbangan antara penggunaan modal sendiri dengan penggunaan pinjaman jangka panjang, maksudnya adalah seberapa besar modal sendiri dan seberapa besar hutang jangka panjang yang akan digunakan sehingga bisa optimal (Ritonga et al., 2021).

Dalam penelitian ini struktur modal diproksikan dengan *debt to equity ratio*. *Debt to equity ratio* merupakan indikator kondisi keuangan tentang kemandirian finansial perusahaan dari pinjaman sehingga berpengaruh dalam pengambilan keputusan dari *stakeholder* perusahaan mengenai pengambilan modal dari utang perusahaan (Kusuma et al., 2024). DER juga menunjukkan besarnya risiko keuangan. Semakin tinggi nilai DER semakin tinggi risiko perusahaan mengalami kebangkrutan (Falah, 2023).

Berikut merupakan rumus yang digunakan untuk menghitung *debt to equity ratio* (Brigham & Houston, 2019):

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Ekuitas}} \quad 2.4$$

2.1.5. Pertumbuhan Perusahaan

Pertumbuhan (*growth*) merupakan perubahan total aset baik berupa peningkatan maupun penurunan yang dialami oleh perusahaan selama satu periode (satu tahun) (Rossa et al., 2023). Pertumbuhan perusahaan adalah suatu hasil yang memperlihatkan kemampuan perusahaan untuk menjaga posisi perekonomiannya ditengah pertumbuhan perekonomian dan sektor usahanya (Dharmaputra et al., 2022). Pertumbuhan (*growth*) adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama (Jullia & Finatariyani, 2024).

Tolak ukur keberhasilan perusahaan dapat digambarkan dengan pertumbuhan perusahaan. Perusahaan yang mengalami perkembangan yang terlihat signifikan dapat menunjukkan bahwa perusahaan memiliki tingkat pertumbuhan yang lebih tinggi dan perubahan pertumbuhan perusahaan dapat dilihat dari waktu ke waktu (Irawati et al., 2021).

Dalam penelitian ini pertumbuhan perusahaan diproksikan dengan *asset growth*. Ukuran yang digunakan pada penelitian ini adalah perubahan aset. Perubahan total aset adalah membandingkan kenaikan atau penurunan atas total aset yang dimiliki oleh perusahaan (Fajriah et al., 2022).

Berikut merupakan rumus yang digunakan untuk menghitung pertumbuhan perusahaan (Kasmir, 2019):

Pertumbuhan Perusahaan

$$= \frac{\text{Total aset tahun berjalan} - \text{Total aset tahun sebelumnya}}{\text{Total aset tahun sebelumnya}} \quad 2.5$$

2.1.6. Profitabilitas

Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan yang terpenting adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal, di samping hal-hal lainnya. Untuk mengukur tingkat keuntungan suatu perusahaan, digunakan rasio keuntungan atau rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan yang ditunjukkan dari laba yang dihasilkan dari penjualan atau dari pendapatan investasi (Supiyanto et al., 2023).

Rasio profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki seperti aktiva, modal atau penjualan (Falah, 2023). Rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atau kemampuan perusahaan untuk mengembalikan investasi atau asetnya. Rasio profitabilitas memberikan jawaban akhir bagi manajemen perusahaan karena rasio profitabilitas ini memberikan gambaran mengenai efektivitas pengelolaan perusahaan (Kusuma et al., 2024).

Dalam penelitian ini profitabilitas diprosikan dengan *return on assets*. *Return on assets* adalah rasio antara laba bersih dengan total aset perusahaan yang digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian atas seluruh aset yang dimiliki perusahaan (Brigham & Houston, 2019). *Return on assets* mengukur kemampuan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang miliki untuk menghasilkan laba bersih.

Berikut merupakan rumus yang digunakan untuk menghitung *return on assets* (Brigham & Houston, 2019):

$$\text{Return on Assets} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \quad 2.6$$

2.2. Review Peneliti Terdahulu

Adapun review dari beberapa penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Mela Nurmawati, Hendri Maulana dan Winna Roswinna melakukan penelitian pada tahun 2025 dengan judul “Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2023)”. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2023. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara simultan variabel struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
2. Jihan Hasan dan Rinny Meidiyustiani melakukan penelitian pada tahun 2023 dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aktiva, Umur Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2022)”. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara simultan variabel profitabilitas, struktur aktiva, umur perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial profitabilitas dan umur perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan struktur aktiva dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
3. Daud Alifian dan Dwi Ermayanti Susilo melakukan penelitian pada tahun 2024 dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan”. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor energi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis

regresi linear berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial profitabilitas, likuiditas dan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

4. Wafiq Nurul Azizah dan Enny Arita melakukan penelitian pada tahun 2024 dengan judul “Pengaruh Penerapan Good Corporate Governance dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di BEI Periode 2020-2022”. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dan analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan dewan komisaris independen dan struktur modal berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.
5. Intan Rafika Mauludia, M. Cholid Mawardi dan Hariri melakukan penelitian pada tahun 2024 dengan judul “Analisis Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023)”. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara simultan variabel pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, struktur modal dan profitabilitas berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial pertumbuhan perusahaan, struktur modal dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.
6. Amna Mawardi melakukan penelitian pada tahun 2020 dengan judul “Analisis Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti, *Real Estate* dan Konstruksi Bangunan”. Objek

penelitian ini adalah perusahaan sektor Properti, *Real Estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis regresi data panel. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara simultan variabel pertumbuhan perusahaan, struktur modal dan kebijakan dividen berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan struktur modal dan kebijakan deviden berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

7. Candra Kurnia Saputri dan Axel Giovanni melakukan penelitian pada tahun 2021 dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan”. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor industri barang konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis regresi data berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara simultan variabel profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
8. Leny Suzan dan Ade Amara Dini melakukan penelitian pada tahun 2022 dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Kepemilikan Manajerial dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub-Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020”. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor Properti, *Real Estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis regresi data panel. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara simultan variabel profitabilitas, kepemilikan manajerial dan struktur modal berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara parsial profitabilitas dan kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai

perusahaan, sedangkan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Tabel 2.1 Review Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul	Variabel Penelitian	Hasil yang diperoleh
Mela Nurmalinda, Hendri Maulana dan Winna Roswinna	Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2023)	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan	Secara Simultan: Struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara Parsial: a. Struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. b. Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
Jihan Hasan dan Rinny Meidiyustiani	Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aktiva, Umur Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2022)	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Profitabilitas, Struktur Aktiva, Umur Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan	Secara Simultan: profitabilitas, struktur aktiva, umur perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara Parsial: a. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. b. Struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. c. Umur perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. d. Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Lanjutan Tabel 2.1

Nama Peneliti	Judul	Variabel Penelitian	Hasil yang diperoleh
Daud Alifian dan Dwi Ermayanti Susilo	Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal	Secara Parsial: a. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. b. Likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. c. Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. d. Struktur Modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
Wafiq Nurul Azizah dan Enny Arita	Pengaruh Penerapan Good Corporate Governance dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Periode 2020-2022	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Dewan Komisaris Independen dan Struktur Modal	Secara Parsial: a. Kepemilikan Manajerial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. b. Kepemilikan Institusional berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. c. Dewan komisaris independen berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. d. Struktur modal berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Lanjutan Tabel 2.1

Nama Peneliti	Judul	Variabel Penelitian	Hasil yang diperoleh
Intan Rafika Mauludia, M. Cholid Mawardi dan Hariri	Analisis Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023)	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Profitabilitas	Secara Simultan: Pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, struktur modal dan profitabilitas berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara Parsial: a. Pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. b. Ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. c. Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. d. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
Amna Mawardi	Analisis Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti, <i>Real Estate</i> dan Konstruksi Bangunan	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal dan Kebijakan Dividen	Secara Simultan: Pertumbuhan perusahaan, struktur modal dan kebijakan dividen berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara Parsial: a. Pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. b. Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. c. Kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Lanjutan Tabel 2.1

Nama Peneliti	Judul	Variabel Penelitian	Hasil yang diperoleh
Candra Kurnia Saputri dan Axel Giovanni	Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan dan Likuiditas	Secara Simultan: profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara Parsial: a. Profitabilitas berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. b. Pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. c. Likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
Leny Suzan dan Ade Amara Dini	Pengaruh Profitabilitas, Kepemilikan Manajerial dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub-Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020	Variabel Dependen: Nilai Perusahaan Variabel Independen: Profitabilitas, Kepemilikan Manajerial dan Struktur Modal	Secara Simultan: Profitabilitas, kepemilikan manajerial dan struktur modal berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara Parsial: a. Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. b. Kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. c. Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

2.3. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual menjelaskan secara konseptual hubungan antara variabel penelitian, kaitan masing-masing teori serta menjelaskan hubungan dua atau lebih variabel seperti variabel bebas dan variabel terikat (Ishak et al., 2023).

Ukuran perusahaan merupakan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aset ataupun total penjualan bersih (Hery, 2017). Semakin besar ukuran perusahaan, maka semakin banyak investor cenderung memperhatikan perusahaan tersebut (H. Sari & Riduwan, 2023). Dalam penelitian ini ukuran perusahaan diukur menggunakan *size* yang diproksikan dengan logaritma natural (Ln) dari total aset perusahaan. Perusahaan yang memiliki total aset besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap dewasa, dimana dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang lebih lama, selain itu mencerminkan perusahaan relatif lebih stabil dan lebih mampu menghasilkan laba dibanding perusahaan dengan total aset yang lebih kecil (Alifian & Susilo, 2024b).

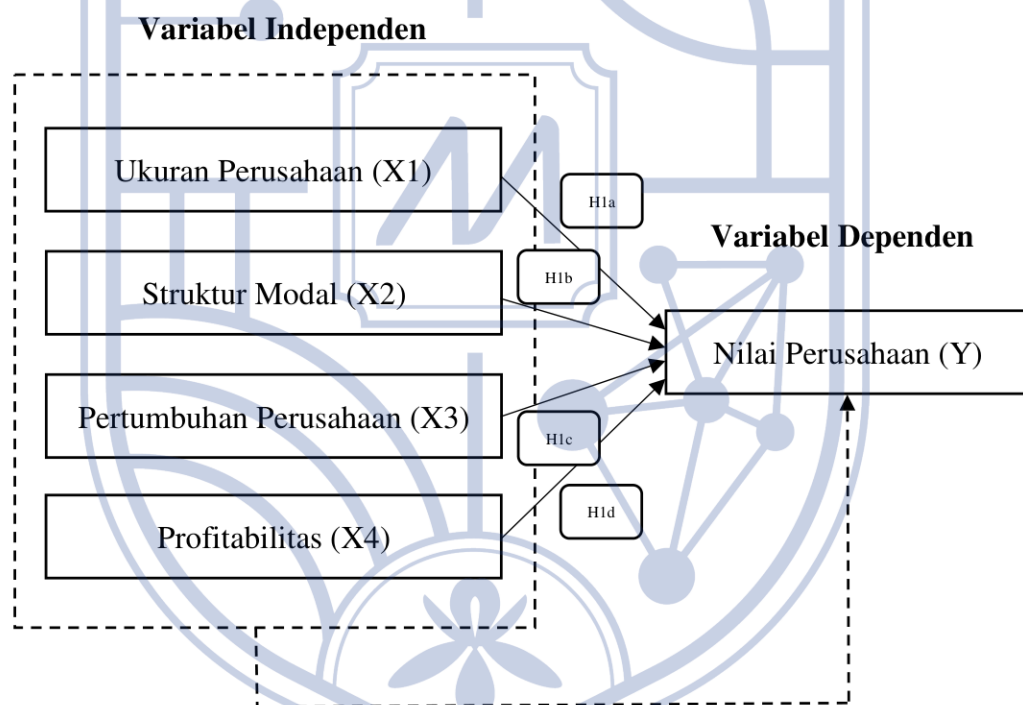
Struktur modal adalah pembelanjaan permanen yang mencerminkan perimbangan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Struktur modal yang optimal yang secara langsung akan mempengaruhi nilai perusahaan (Inayah, 2022). Dalam penelitian ini struktur modal menggunakan *debt to equity ratio*. *Debt to equity ratio* (DER) merupakan perimbangan antara penggunaan modal sendiri dengan penggunaan pinjaman (Putri & Handayani, 2022).

Pertumbuhan (*growth*) merupakan perubahan total aset baik berupa peningkatan maupun penurunan yang dialami oleh perusahaan selama satu periode (satu tahun) (Rossa et al., 2023). Pertumbuhan perusahaan dapat menggambarkan apakah suatu perusahaan akan mengalami perkembangan atau tidak (Saputri & Giovanni, 2021). Dalam penelitian ini pertumbuhan perusahaan menggunakan *asset growth*. Perubahan aset adalah membandingkan kenaikan atau penurunan atas total aset yang dimiliki oleh perusahaan (Fajriah et al., 2022).

Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan total aset maupun modal sendiri yang terdapat pada perusahaan (Bitu et al., 2021). Dalam penelitian ini profitabilitas menggunakan *return on assets*. *Return on assets* adalah rasio antara laba bersih dengan total aset perusahaan

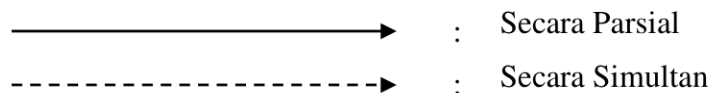
yang digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian atas seluruh aset yang dimiliki perusahaan (Brigham & Houston, 2019). Semakin tinggi ROA yang dihasilkan perusahaan, semakin tinggi pula laba bersih yang dihasilkan dari setiap dana yang tertanam dalam total aset. Maka sebaliknya, jika semakin rendah ROA yang dihasilkan maka semakin rendah pula laba bersih yang dihasilkan dari setiap dana yang tertanam dalam total aset (Setiowati et al., 2023).

Berdasarkan latar belakang penelitian dan perumusan masalah yang telah dituliskan sebelumnya, maka kerangka konseptual ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual

Keterangan:



Berdasarkan gambar kerangka konseptual diatas, Variabel Dependen dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan. Variabel Independen dalam penelitian ini

adalah Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan dan Profitabilitas.

2.4. Pengembangan Hipotesis

2.4.1. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Ukuran perusahaan adalah suatu skala perusahaan yang dapat dikelompokkan menjadi besar kecilnya perusahaan berdasarkan total aset, total penjualan dan nilai saham (Alifian & Susilo, 2024). Semakin besar ukuran perusahaan, maka semakin banyak investor cenderung memperhatikan perusahaan tersebut (H. Sari & Riduwan, 2023). Besarnya ukuran perusahaan artinya perusahaan dapat mengelola asset serta meningkatkan efisiensi operasional perusahaan yang dapat berkontribusi meningkatkan nilai perusahaan (Carolyn & Susilawati, 2024). Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan bahwa perusahaan mengalami perkembangan, dengan begitu investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat (Rossa et al., 2023). Penelitian (Nurmalinda et al., 2025) menunjukkan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Mengacu pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H_{1a} : Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*.

2.4.2. Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan

Struktur modal merupakan pendanaan ekuitas dan hutang dalam suatu perusahaan untuk meningkatkan modal perusahaan atau untuk membiayai aset yang dimiliki (Prasetyo & Hermawan, 2023). Sebuah perusahaan yang mempunyai kemampuan untuk mengoptimalkan operasional dari kegiatan usahanya dengan tujuan untuk mendapatkan *return* yang sesuai dengan yang diharapkan, maka dengan kondisi bisnis yang baik, menggunakan utang sebagai modal usaha dapat mempercepat perkembangan dari perusahaan tersebut (Irawati et al., 2021). Hal tersebut membuat investor dapat memahami sinyal yang positif bahwa entitas perusahaan yang memiliki dengan jumlah tinggi mengindikasikan entitas memiliki potensi cerah dimasa mendatang sehingga permintaan atas saham akan melonjak dan berbanding lurus dengan peningkatan nilai perusahaan (Kammagi & Veny, 2023). Penelitian (Alifian &

Susilo, 2024) menunjukkan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Mengacu pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H_{1b} : Struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*.

2.4.3. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Pertumbuhan perusahaan dinyatakan dengan adanya perubahan (penurunan atau peningkatan) total aset saat ini dibandingkan dengan perubahan total aset masa lalu. Perusahaan yang memiliki pertumbuhan total aktiva yang besar akan lebih mudah untuk mendapatkan perhatian dari pihak investor maupun kreditor karena mencerminkan perusahaan tersebut mampu menghasilkan laba yang kemudian dapat meningkatkan nilai perusahaan (Nurhaliza & Azizah, 2023). Tingginya tingkat pertumbuhan suatu perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki sisi yang menguntungkan, sehingga investor juga tertarik untuk melakukan investasi sehingga dapat meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan semakin meningkat perusahaan juga berkembang (Aziz & Widati, 2023). Penelitian (Mauludia et al., 2024) menunjukkan pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Mengacu pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H_{1c} : Pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*.

2.4.4. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dalam hubungannya baik dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Susanto & Rahayu, 2022). Profitabilitas yang tinggi menggambarkan bahwa perusahaan dapat menghasilkan keuntungan yang tinggi pula. Tingginya rasio profitabilitas tentunya akan menjadi daya tarik tersendiri bagi seorang investor yang ingin menginvestasikan uangnya pada suatu perusahaan. Semakin tinggi minat para investor untuk berinvestasi pada perusahaan tentunya akan meningkatkan harga saham perusahaan yang pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan (Saputri & Giovanni, 2021). Penelitian

(Saputri & Giovanni, 2021) menunjukkan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Mengacu pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H_{1d}: Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*.

