

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Nilai perusahaan merupakan salah satu indikator fundamental yang digunakan untuk menilai keberhasilan sebuah perusahaan dalam menciptakan kesejahteraan bagi pemegang saham. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan suatu perusahaan yang umumnya dikaitkan dengan harga sahamnya. Harga saham yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi juga dan sekaligus meningkatkan kepercayaan pasar terhadap kinerja perusahaan di masa depan (Muchtar, 2021:96). Nilai perusahaan tidak hanya mencerminkan kondisi keuangan perusahaan saat ini, tetapi prospek perusahaan di masa yang akan datang yang nantinya akan dinilai oleh para pemegang saham dan calon investor (Rendy & Sudirgo, 2023). Oleh karena itu, semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar pula daya tarik perusahaan di mata investor yang optimal dan risiko yang relatif lebih terukur (Manggale & Widyawati, 2021). Dengan demikian, nilai perusahaan menjadi indikator penting yang sering digunakan investor dalam menilai prospek dan keberlanjutan perusahaan.

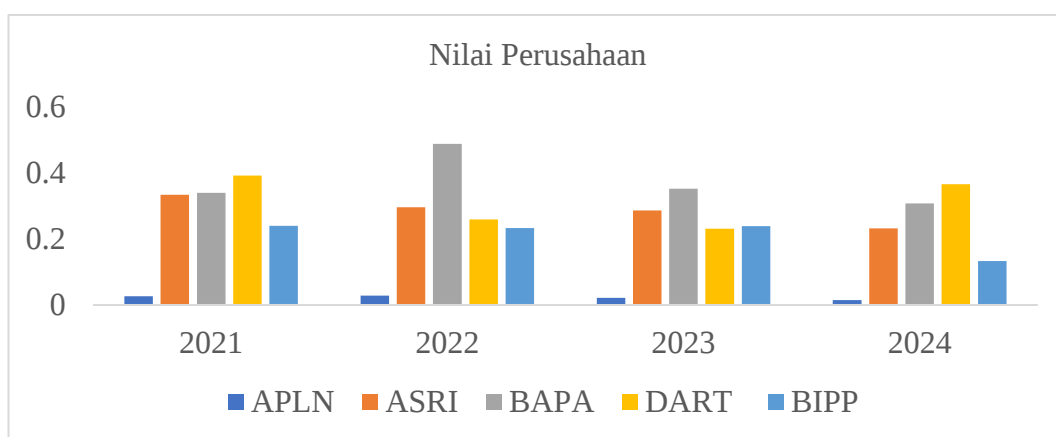
Adri (2025) menyatakan pertumbuhan ekonomi nasional yang tercatat 5,12 persen pada triwulan II tahun 2025 seharusnya menjadi kabar baik bagi dunia usaha. Namun, angka pertumbuhan itu rupanya belum mencerminkan geliat kinerja properti yang justru mengalami stagnasi. Hal ini diperkuat dengan pernyataan dari Dewan Pengurus Pusat Real Estat Indonesia (DPP REI) yang menyebutnya

anomali, anomali itu terlihat jelas dari data penjualan yang menurun di berbagai segmen. Menurut Nurdiana (2026) Analis Maybank Sekuritas Indonesia Kevin Halim dalam riset 5 Februari 2026 memaparkan, sepanjang tahun 2025, total pra-penjualan agregat di luar penjualan lahan *joint venture* tercatat sebesar Rp 24 triliun, turun 7% secara tahunan, setelah mencatat kinerja kuat dengan pertumbuhan tahunan majemuk (CAGR) sebesar 13% pada periode tahun 2021-2024. Mengingat satu tahun sebelumnya, saat memasuki paruh kedua tahun 2024, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) terpantau mengalami penurunan hingga 3,4% dan hampir mengalami *trading halt* jika IHSG terkoreksi sampai lebih dari 5%. Terkoreksinya nilai IHSG disebabkan oleh beberapa faktor utama yang dapat mempengaruhi sentimen pasar dan kondisi ekonomi secara keseluruhan (Winata, 2024). Maka dapat disimpulkan bahwa Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) turun terbatas sebesar 0,3 persen ke posisi 7.287 pada periode 1–5 April 2024, dimana sektor saham keuangan dan sektor properti & real estat masing-masing berkontribusi terhadap koreksi IHSG dengan penurunan 3,51 persen dan 2,11 persen, sehingga kedua sektor ini menjadi salah satu faktor utama yang membebani kinerja IHSG selama periode tersebut (Melani, 2024).

Fluktuasi IHSG sering kali menjadi indikator makro yang mencerminkan sentimen investor terhadap nilai perusahaan secara agregat. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perusahaan sektor properti dan real estat menghadapi tantangan dalam menjaga nilai perusahaan di tengah tekanan pasar dan perlambatan sektor. Nilai perusahaan yang merupakan salah satu ukuran utama dalam manajemen keuangan, juga mencerminkan daya tarik perusahaan di mata para

investor. Ukuran ini menggambarkan sejauh mana investor percaya terhadap kemampuan perusahaan dalam menciptakan keuntungan serta mempertahankan laju pertumbuhannya. Salah satu pendekatan dalam menentukan nilai intrinsik saham adalah *Price to Book Value* (PBV), semakin tinggi harga saham di suatu perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaan (Hidayat & Tasliyah, 2022).

Gambar 1.1 Grafik Nilai Perusahaan



Sumber: Publikasi Laporan Keuangan di BEI (diolah kembali)

Berdasarkan hasil pengolahan data yang disajikan pada gambar di atas, grafik tersebut menyajikan nilai perusahaan yang diproksikan dengan rasio *Price to Book Value* (PBV) pada lima perusahaan sektor properti dan real estat (APLN, ASRI, BAPA, DART, dan BIPP) selama periode 2021-2024.

Secara keseluruhan, nilai PBV seluruh perusahaan dalam grafik masih berada di bawah angka 1. Hal ini menunjukkan bahwa harga saham perusahaan-perusahaan tersebut masih berada di bawah nilai bukunya (*undervalued*). Kondisi *undervalue* tersebut dapat mengindikasikan bahwa pasar belum memberikan apresiasi optimal terhadap kinerja perusahaan, sehingga berpotensi menurunkan

minat investor. Hal ini dapat mengindikasikan adanya persepsi risiko yang tinggi, pertumbuhan yang belum optimal, atau sentimen pasar yang belum sepenuhnya pulih terhadap sektor properti dan real estat selama periode pengamatan. Dengan demikian grafik tersebut menunjukkan bahwa nilai perusahaan yang diukur melalui PBV mengalami dinamika yang berbeda pada setiap emiten, mencerminkan variasi kinerja fundamental, strategi perusahaan, serta persepsi investor terhadap prospek sektor properti dalam empat tahun terakhir. Variasi nilai perusahaan tersebut mengindikasikan bahwa faktor internal perusahaan, berperan penting dalam membentuk persepsi pasar. Dengan demikian, nilai perusahaan dalam sektor properti dan real estat tidak hanya dipengaruhi oleh kondisi sektoral dan makro ekonomi, tetapi juga oleh kemampuan manajerial perusahaan dalam mengelola sumber daya dan menciptakan prospek pertumbuhan yang berkelanjutan.

Menurut Aziz & Widati (2023) nilai perusahaan merupakan salah satu indikator penting dalam dunia investasi yang digunakan oleh investor untuk mempertimbangkan kelangsungan hubungan kerjasama. Nilai perusahaan digunakan dalam proses pengambilan keputusan dan penyusunan strategi bisnis, terutama untuk menarik minat calon investor baik yang perorangan ataupun lembaga. Tingginya nilai perusahaan mencerminkan kepercayaan pasar terhadap kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba secara berkesinambungan dan memberi nilai tambah bagi para pemegang saham di masa mendatang (Putra et al., 2024:3).

Dalam konteks ini, penting untuk memahami dinamika sektor properti dan real estat di Indonesia, yang terus berkembang meskipun menghadapi tantangan global dan domestik. Perusahaan-perusahaan harus mampu beradaptasi dengan perubahan pasar dan kondisi eksternal. Dengan demikian, faktor-faktor yang diduga mempengaruhi nilai perusahaan (diukur dengan PBV) seperti *leverage* (rasio utang terhadap ekuitas), pertumbuhan perusahaan (pertumbuhan penjualan), dan ukuran perusahaan (total aset), menjadi kunci dalam menentukan kemampuan sektor properti dan real estat untuk bertahan di tengah perekonomian. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pasar belum memberikan apresiasi secara optimal terhadap perusahaan, sehingga perusahaan perlu meningkatkan kinerja dan strategi pengelolaan keuangan guna meningkatkan nilai perusahaan di mata investor.

Leverage dapat didefinisikan sebagai rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai dengan utang. Namun demikian, penerapan *leverage* juga mengandung risiko, yaitu potensi penurunan pendapatan yang diterima pemegang saham apabila keuntungan yang diperoleh perusahaan lebih rendah dibandingkan dengan biaya tetap yang harus ditanggung (Susetyowati & Handayani, 2020). Rasio *leverage* dapat diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu perbandingan antara total utang dan ekuitas. Dalam hal ini, ekuitas dan jumlah utang yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan harus berada pada proporsi yang seimbang. Tingginya rasio *leverage* mencerminkan besarnya penggunaan dana pinjaman, yang sekaligus menunjukkan kondisi keuangan perusahaan yang kurang sehat serta meningkatkan risiko terjadinya kebangkrutan (Kusumaningrum & Iswara, 2022).

Menurut Hidayat & Tasliyah (2022) pengelolaan *leverage* yang efektif sangat penting, karena keputusan untuk mengandalkan utang dalam jumlah signifikan dapat meningkatkan nilai perusahaan, yang pada akhirnya memberikan sinyal positif kepada investor. Pernyataan ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Widyastuti et al., (2022), dan Juliana & Supriatna, (2025) yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh Chynthiawati & Jonnardi (2022), Marisha & Agustin (2022), dan Syahrani et al., (2023) yang menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain *leverage*, faktor lain yang turut memengaruhi nilai perusahaan adalah pertumbuhan perusahaan. Kasmir (2019) menjelaskan pertumbuhan perusahaan mencerminkan kapasitas perusahaan untuk mempertahankan posisinya secara ekonomi dalam kondisi pertumbuhan ekonomi dan perkembangan bisnis. Menurut Rossa et al., (2023) secara umum, perusahaan yang mengalami pertumbuhan cepat cenderung mencapai hasil yang positif, seperti penguatan posisi tengah persaingan, peningkatan penjualan yang signifikan, serta ekspansi pasar yang luas. Menurut Dharmaputra et al., (2022) pertumbuhan perusahaan adalah suatu hasil yang memperlihatkan kemampuan perusahaan untuk menjaga posisi perekonomiannya ditengah pertumbuhan perekonomian dan sektor usahanya. Pertumbuhan perusahaan dapat diproksikan dengan pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan merupakan indikator kinerja perusahaan pada periode sebelumnya yang mencerminkan tingkat keberhasilan perusahaan dalam menjalankan operasionalnya. Selain itu, pertumbuhan penjualan juga menunjukkan kemampuan

perusahaan dalam bersaing di pasar. Apabila pertumbuhan penjualan menunjukkan tren positif dan terus meningkat, hal tersebut mengindikasikan bahwa nilai perusahaan berada pada tingkat tinggi serta sesuai dengan harapan para pemegang saham (Susetyowati & Handayani, 2020). Kondisi tersebut tentunya memberikan sinyal yang baik bagi para investor mengenai potensi keberlanjutan dan prospek perusahaan di masa depan, sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ardiansyah & Nursita, (2023), dan Setyowati & Sugiharto, (2022) menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Amelia et al., (2022), Rosmita Rasyid & Jessica (2021), dan Rossa et al., (2023) menyimpulkan bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Di samping pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan juga menjadi faktor yang sering dikaitkan dengan peningkatan nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan membuka peluang bagi ekspansi yang lebih besar, yang akhirnya akan meningkatkan ukuran perusahaan. Besarnya total aset mencerminkan skala perusahaan yang lebih besar. Kondisi tersebut menjadi salah satu pertimbangan penting bagi investor sebelum melakukan investasi, karena perusahaan dengan ukuran besar umumnya dipersepsikan memiliki arus kas yang lebih stabil serta kemampuan untuk mempertahankan keberlangsungan operasional dalam jangka panjang (Rosmita Rasyid & Jessica, 2021). Ukuran perusahaan yang besar dianggap sebagai suatu indikator yang menggambarkan tingkat risiko pada investor untuk melakukan investasi pada perusahaan (Marisha & Agustin, 2022). Semakin besar total aset yang dimiliki perusahaan, semakin mencerminkan tingginya nilai

perusahaan tersebut. Perusahaan berskala besar cenderung memiliki akses yang lebih luas terhadap pasar modal dalam rangka memperoleh sumber pendanaan. Sebaliknya, perusahaan yang berukuran kecil atau masih berada pada tahap perintisan umumnya menghadapi berbagai kendala dalam mengakses pasar modal (Laily, 2024).

Menurut Silalahi & Sihotang (2021) perusahaan yang memiliki total aktiva besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai kedewasaan dimana dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama, selain itu juga mencerminkan bahwa perusahaan relatif lebih stabil dan lebih mampu menghasilkan laba dibanding perusahaan dengan total aset yang kecil. Sebaliknya, perusahaan dengan ukuran yang lebih kecil umumnya memiliki tingkat profitabilitas yang lebih rendah (Kusumaningrum & Iswara, 2022). Oleh karena itu, ukuran perusahaan berpengaruh secara langsung terhadap nilai perusahaan dan menjadi salah satu pertimbangan investor dalam menentukan keputusan investasi. Teori tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nurmansyah et al., (2023), dan Supriyanto & Machmuddah, (2025) yang menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Agustina Khoeriyah (2020), Clarinda et al., (2023), dan Fajriah Alifatul Laili et al., (2022) yang menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini memiliki tujuan utama untuk menganalisis pengaruh *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Pemilihan variabel-variabel tersebut didasarkan pada anggapan bahwa faktor-faktor keuangan dan skala perusahaan berperan penting dalam menentukan nilai perusahaan, terutama pada sektor properti dan real estat. Signifikansi penelitian ini terletak pada kemampuannya untuk memberikan wawasan yang lebih mendalam mengenai mekanisme pengaruh *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Temuan dari penelitian ini diharapkan tidak hanya memperkaya literatur akademik, tetapi juga memberikan kontribusi praktis bagi manajer dalam merumuskan strategi, mengambil keputusan yang tepat, dan mengelola perusahaan secara lebih efektif guna meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan. Namun, hasil penelitian terdahulu mengenai keterkaitan antara *leverage*, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan masih menunjukkan inkonsistensi. Selain adanya inkonsistensi hasil penelitian terdahulu, penelitian mengenai *leverage*, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estat periode 2021-2024 masih relatif terbatas. Kondisi ini menegaskan adanya *research gap* yang perlu diteliti lebih lanjut, didasarkan pada hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh *Leverage*, Pertumbuhan Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Survei pada Perusahaan Properti dan Real Estat Periode 2021-2024)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi *leverage*, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2021-2024?
2. Bagaimana pengaruh *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2021-2024?
3. Bagaimana pengaruh *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2021-2024?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang di atas, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kondisi *leverage*, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2021-2024.
2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2021-2024.
3. Untuk mengetahui pengaruh *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan secara parsial terhadap nilai perusahaan pada

perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2021-2024.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu

Dalam pengembangan ilmu, dengan dilakukannya penelitian ini dapat bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan serta bahan pembanding antara teori yang diperoleh selama duduk dibangku kuliah dengan kondisi yang sebenarnya terjadi di lapangan. Penulis mengharapkan hasil dari penelitian ini dapat melengkapi kajian teori yang telah ada sebelumnya dalam meningkatkan nilai perusahaan dan sebagai referensi bagi para peneliti selanjutnya.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Bagi penulis, agar memperdalam pemahaman khususnya yang menjadi fokus penelitian, sehingga dapat memperluas ilmu pengetahuan serta wawasan.
2. Bagi perusahaan, dengan dilakukan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengambilan keputusan dan dapat memberikan gambaran pentingnya meningkatkan nilai perusahaan.
3. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk para calon investor dalam menilai prospek masa depan perusahaan melalui nilai perusahaan sebelum melakukan investasi.
4. Bagi pihak lain, adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan referensi bagi penelitian selanjutnya yang dapat menarik

perhatian untuk meneliti dibidang kajian yang sama di waktu yang akan datang.

1.5 Lokasi dan Waktu penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memilih perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2021-2024. Datasekunder yang digunakan adalah data yang diperoleh dari *website* www.idx.co.id yang merupakan website resmi Bursa Efek Indonesia.

1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan terhitung dari bulan Oktober 2025 sampai dengan Juni 2026 dengan rincian kegiatan penelitian seperti pada lampiran 1.