

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perekonomian dunia telah mengalami pasang surut dalam beberapa tahun terakhir, diawali dengan kondisi ekonomi global yang relatif stabil. Berbagai negara berusaha memperkuat ekonomi dalam negeri dan meningkatkan daya saing di pasar internasional. Indonesia merupakan salah satu negara berkembang dengan potensi ekonomi yang besar. Sektor properti dan *real estate* sendiri merupakan salah satu sektor yang memiliki peran penting dalam perekonomian Indonesia. Ketika perekonomian Indonesia tumbuh dengan baik, investor cenderung optimistis dan mendorong kenaikan harga saham. Sebaliknya, jika terjadi perlambatan ekonomi, harga saham umumnya akan tertekan. Sektor properti dan *real estate* di Indonesia mengalami pertumbuhan positif, ditandai dengan meningkatnya permintaan properti dan nilai transaksi. Kondisi ini mendorong peningkatan nilai perusahaan dan harga saham di sektor properti dan *real estate*. Namun, pada awal 2020, pandemi Covid-19 melanda dunia, membawa dampak signifikan bagi sektor properti dan *real estate*. Pembatasan interaksi dan penurunan aktivitas ekonomi menyebabkan penurunan permintaan properti, khususnya di bagian perkantoran, hotel, dan ritel, penurunan tingkat hunian dan pendapatan sewa di sektor hotel dan perkantoran, penurunan penjualan properti dan nilai transaksi, penurunan profitabilitas dan nilai perusahaan di sektor properti, fluktuasi dan

penurunan harga saham perusahaan properti. Kemudian di tahun 2021 dan 2022 menunjukkan proses pemulihan yang lambat. Pemerintah menerapkan berbagai kebijakan fiskal dan moneter untuk mendorong ekonomi. Walaupun terjadi pemulihan ekonomi secara bertahap, sektor properti dan real estate masih belum sepenuhnya pulih. Seperti peningkatan permintaan properti, namun masih jauh dari level sebelum pandemi, peningkatan profitabilitas tetapi masih tertekan oleh kondisi pandemi, perlahan terjadi peningkatan nilai perusahaan dan harga saham, namun masih dalam tren fluktuasi.

Nilai perusahaan menjadi salah satu indikator penting bagi investor, kreditor dan pemangku kepentingan lainnya dalam menilai kinerja dan prospek perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan yang tinggi akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya, sehingga dapat meningkatkan harga saham dan kapitalisasi pasar perusahaan. Penilaian adalah rasio yang memberikan ukuran kemampuan manajemen dalam menciptakan nilai pasar usahanya di atas biaya investasi (Kasmir : 2021). Nilai perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar investor jika suatu perusahaan dijual. Bagi perusahaan yang menerbitkan saham di pasar modal, nilai perusahaan dapat ditentukan oleh harga saham. Semakin tinggi harga saham maka semakin besar pula return yang diterima investor dan semakin tinggi pula nilai perusahaan (Husnan dan Pudjiastuti : 2016 ).

Nilai perusahaan dapat diukur dengan *Price Book Value* (PBV). *Price Book Value* (PBV) dapat diartikan sebagai hasil perbandingan harga

saham dengan nilai buku per saham. *Price Book Value* merupakan alat yang digunakan investor untuk menentukan apakah suatu saham dinilai terlalu tinggi atau terlalu rendah. Oleh karena itu, *Price to Book Value* (PBV) sangat penting dan mutlak diperlukan bagi investor untuk menentukan strategi investasi yang optimal di pasar modal. *Price to Book Value* (PBV) menunjukkan seberapa tinggi nilai pasar dibandingkan nilai buku saham suatu perusahaan. Perusahaan yang sukses biasanya memiliki rasio harga terhadap buku (PBV) > 1. Hal ini mencerminkan fakta bahwa nilai pasar lebih tinggi dari nilai buku (Sahal William, dkk. : 2022).

Berikut tabel Nilai Perusahaan pada sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019 – 2022 sebagai berikut :

**Tabel 1.1. Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022.**

No.	Kode Perusahaan	PBV				Jumlah	Rata-rata
		2019	2020	2021	2022		
1	BCIP	0,21	0,24	0,73	0,23	1,40	0,35
2	BIPP	0,21	0,47	0,25	0,75	1,68	0,42
3	BSDE	0,29	0,24	0,59	0,51	1,64	0,41
4	CTRA	1,07	1,05	0,93	0,83	3,88	0,97
5	GPRA	0,30	0,28	0,00	0,36	0,95	0,24
6	JRPT	0,80	0,00	0,34	0,00	1,13	0,28
7	KIJA	0,97	0,71	0,54	0,21	2,43	0,61
8	MTLA	1,09	0,81	0,00	0,62	2,52	0,63
9	PPRO	0,91	0,01	0,84	0,68	2,44	0,61
10	PWON	0,00	0,55	0,19	0,52	1,26	0,31
11	RDTX	0,00	0,00	0,62	0,23	0,85	0,21
12	SMDM	0,80	0,00	0,34	0,29	1,43	0,36
13	SMRA	0,00	1,28	0,00	0,00	1,28	0,32
Total		6,67	5,64	5,36	5,23	22,89	5,72
Rata-rata		0,51	0,43	0,41	0,40	1,76	0,44

sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah)

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa seluruh nilai rata-rata tiap tahun dan setiap perusahaan dari Nilai Perusahaan yang menggunakan *Price Book Value* sebesar 0,44. Hal ini berarti nilai harga saham cenderung lebih murah. Menurut Arif Sugiono (2016 : 71) dalam Anisa Ul Hadiya dan Tri Rachmat Riski (2023) perusahaan yang memiliki manajemen baik maka diharapkan PBV dari perusahaan setidaknya 1 atau diatas dari nilai buku (*overvalued*), dan jika angka PBV di bawah 1 maka dapat dipastikan bahwa harga pasar saham tersebut lebih rendah dari pada nilai bukunya (*undervalued*). Nilai Perusahaan tersebut dinyatakan kurang baik. Penyebab lebih rendahnya Nilai Perusahaan adalah karena kondisi pasar yang sedang melemah, kinerja keuangan perusahaan yang kurang baik, sehingga investor menilai harga sahamnya lebih rendah. Namun terlihat nilai keseluruhan rata-rata Sektor Properti dan *Real Estate* mengalami peningkatan di setiap tahunnya. Hal ini menunjukkan adanya perbaikan kinerja keuangan pada perusahaan-perusahaan tersebut.

**Tabel 1.2. Ukuran Perusahaan Pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022.**

No.	Kode Perusahaan	Ukuran Perusahaan				Jumlah	Rata-rata
		2019	2020	2021	2022		
1	BCIP	27,49	27,54	27,51	27,51	110,04	27,51
2	BIPP	23,92	28,39	28,35	28,27	108,92	27,23
3	BSDE	31,63	31,74	31,75	31,81	126,92	31,73
4	CTRA	17,40	17,49	17,52	17,55	69,96	17,49
5	GPRA	28,17	28,18	28,20	28,21	112,75	28,19
6	JRPT	23,14	23,16	23,19	23,23	92,72	23,18
7	KIJA	30,13	30,13	30,14	30,20	120,61	30,15
8	MTLA	15,63	15,60	15,67	15,72	62,62	15,65
9	PPRO	30,52	30,55	30,68	30,71	122,47	30,62
10	PWON	23,99	24,00	24,09	24,14	96,21	24,05

**Tabel 1.2. Ukuran Perusahaan Pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022 (lanjutan)**

No.	Kode Perusahaan	Ukuran Perusahaan				Jumlah	Rata-rata
11	RDTX	28,66	28,72	28,78	28,85	115,01	28,75
12	SMDM	28,80	28,79	28,83	28,86	115,28	28,82
13	SMRA	23,92	23,94	23,98	24,07	95,91	23,98
Total		333,38	338,22	338,68	339,14	1349,43	337,35
Rata-rata		25,64	26,02	26,05	26,09	103,80	25,95

sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah)

Dari tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa seluruh rata-rata tiap tahun dan tiap perusahaan dari ukuran perusahaan sebesar 25,95. Hal ini bermakna terjadi peningkatan Ukuran Perusahaan dari tahun sebelumnya. Maka dari itu perusahaan pada sektor properti dan *real estate* dapat dinyatakan baik. Umumnya, perusahaan besar memiliki total aktiva dengan nilai aktiva yang cukup besar dan akan mempengaruhi nilai perusahaan (Sari, Priyadi : 2016). Semakin besar aset suatu perusahaan, maka semakin tinggi pula pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

**Tabel 1.3. Return On Equity Pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022.**

No	Kode Perusahaan	ROE				Jumlah	Rata-rata
		2019	2020	2021	2022		
1	BCIP	5%	3%	0%	4%	12%	3%
2	BIPP	0%	8%	2%	2%	12%	3%
3	BSDE	9%	1%	4%	7%	22%	5%
4	CTRA	7%	8%	11%	10%	35%	9%
5	GPRA	5%	3%	4%	6%	19%	5%
6	JRPT	14%	13%	10%	10%	47%	12%
7	KIJA	2%	1%	1%	1%	5%	1%
8	MTLA	13%	7%	9%	9%	37%	9%
9	PPRO	5%	2%	0%	1%	9%	2%
10	PWON	18%	6%	8%	9%	41%	10%
11	RDTX	9%	9%	7%	9%	34%	8%
12	SMDM	3%	1%	4%	6%	14%	3%

**Tabel 1.3. Return On Equity Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022 (lanjutan)**

No	Kode Perusahaan	ROE				Jumlah	Rata-rata
		2019	2020	2021	2022		
13	SMRA	6%	3%	5%	7%	21%	5%
Total		98%	65%	65%	80%	308%	75%
Rata-rata		8%	5%	5%	6%	24%	6%

sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah)

Dari tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa seluruh rata-rata setiap tahun dan setiap perusahaan dari *Return On Equity* sebesar 6%. Hal ini bermakna terjadi aktivitas penggunaan modal lebih besar daripada laba bersih yang dihasilkan. Standar rata-rata industri untuk *Return On Equity* adalah sebesar 40% (Kasmir : 2021). Dari rata-rata keseluruhan tahunan berada jauh di bawah standar industri, hal ini menunjukkan bahwa *Return On Equity* perusahaan-perusahaan tersebut kurang baik. *Return On Equity* adalah rasio yang mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, semakin tinggi rasio ini, semakin baik (Kasmir : 2021). Terlihat perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami naik turun. Penyebab menurunnya *Return On Equity* adalah karena laba bersih menurun, sementara ekuitas stabil, penurunan penjualan, dan kenaikan biaya operasional.

**Tabel 1.4. Debt to Equity Ratio Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022.**

No	Kode Perusahaan	DER				Jumlah	Rata-rata
		2019	2020	2021	2022		
1	BCIP	100%	104%	99%	91%	393%	98%
2	BIPP	94%	76%	85%	75%	330%	82%
3	BSDE	62%	77%	71%	71%	281%	70%
4	CTRA	104%	125%	110%	100%	439%	110%
5	GPRA	51%	64%	59%	51%	225%	56%

**Tabel 1.4. *Debt to Equity Ratio* Pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2022 (lanjutan)**

No	Kode Perusahaan	DER				Jumlah	Rata-rata
6	JRPT	51%	46%	44%	42%	183%	46%
7	KIJA	93%	95%	93%	102%	383%	96%
8	MTLA	59%	46%	45%	42%	191%	48%
9	PPRO	298%	309%	369%	379%	1355%	339%
10	PWON	44%	50%	51%	48%	193%	48%
11	RDTX	11%	9%	9%	14%	42%	11%
12	SMDM	22%	21%	19%	16%	78%	19%
13	SMRA	159%	174%	132%	142%	607%	152%
Total		1147%	1195%	1186%	1171%	4698%	1175%
Rata-rata		88%	92%	91%	90%	361%	90%

sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah)

Dari tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa keseluruhan rata-rata setiap tahun dan setiap perusahaan dari *Debt to Equity Ratio* sebesar 90%. Hal ini bermakna bahwa total utang perusahaan lebih tinggi daripada ekuitas yang dimiliki perusahaan. Standar rata-rata industri untuk *Debt to Equity Ratio* adalah sebesar 90% (Kasmir : 2021). Dapat dilihat dari standar industri *Debt to Equity Ratio* adalah 90%, maka dapat disimpulkan bahwa Sektor Properti dan *Real Estate* dinyatakan baik karena nilai rata-rata perusahaan berada di standar industri. Semakin rendah *Debt to Equity Ratio* maka kemungkinan nilai perusahaan akan semakin tinggi dan investor akan mempercayai perusahaan untuk menanamkan sahamnya.

Berdasarkan fenomena di atas dapat disimpulkan bahwa, pada nilai perusahaan yang menggunakan rasio *Price Book Value* berada di bawah rasio harga terhadap buku pada sektor Properti dan *Real Estate*. Dimana bisa dilihat dari ukuran perusahaan yang di anggap baik, tetapi tidak bisa

meningkatkan Nilai Perusahaan. Pada *Return On Equity* yang berada di bawah standar industri yang dianggap kurang baik, dan *Debt to Equity Ratio* yang berada di standar industri dianggap baik, tetapi tidak bisa meningkatkan Nilai Perusahaan.

Peneliti tidak hanya melihat fenomena-fenomena yang terjadi, namun peneliti juga melihat dari beberapa *gap research* yang di dapat oleh Reni Dahar, dkk. (2019) menyimpulkan bahwa : *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, *Return on Equity* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, *Debt to Equity Ratio*, ukuran perusahaan dan *Return on Equity* secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian dari Novera Martilova (2023) *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh signifikan secara positif terhadap nilai perusahaan, *Return On Equity* tidak berpengaruh signifikan secara positif terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan secara positif terhadap nilai perusahaan, *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity* dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan secara positif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian dari Amalia Bintari, dkk. (2024) *Return On Equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan, *Current Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan,



*Return On Equity* dan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *Current Ratio* dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas peneliti tertarik melakukan penelitian dengan mengambil judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Return On Equity* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.”**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan data di atas peneliti dapat mengidentifikasi masalah pada setiap variabel yaitu :

1. Dilihat dari nilai perusahaan, bahwa terjadi penurunan pada tahun 2019-2022 pada nilai perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*.
2. Diliat dari ukuran perusahaan, bahwa terjadi peningkatan dari tahun 2019-2022 pada ukuran perusahaan sektor properti dan *real estate*.
3. Diliat dari *Return on Equity*, bahwa terjadi penurunan dan berada di bawah standar industri dari tahun 2019-2022 pada *Return on Equity* sektor properti dan *real estate*.
4. Diliat dari *Debt to Equity Rasio*, bahwa terjadi peningkatan dan berada di bawah standar industri dari tahun 2019-2022 pada *Debt to Equity Ratio* sektor properti dan *real estate*.

### **1.3 Rumusan Masalah**

1. Apakah terdapat pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan secara parsial pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
2. Apakah terdapat pengaruh *Return On Equity* terhadap nilai perusahaan secara parsial pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
3. Apakah terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan secara parsial pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?
4. Apakah terdapat pengaruh ukuran perusahaan, *Return On Equity* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan secara simultan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022?

### **1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh signifikan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan secara parsial pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh signifikan *Return On Equity* terhadap nilai perusahaan secara parsial pada sektor

properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.

3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh signifikan *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan secara parsial pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh signifikan ukuran perusahaan, *Return On Equity* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap nilai perusahaan secara simultan pada Sektor sektor properti dan *real estate*. yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022.

#### **1.4.2 Manfaat Penelitian**

1. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dalam menentukan kebijakan strategis terkait ukuran perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal untuk meningkatkan nilai perusahaan.
2. Bagi investor, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi dalam mengambil keputusan investasi pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia.
3. Bagi akademis, hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur dan wawasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate*.

