

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan, kini menghadapi persaingan bisnis yang semakin ketat di berbagai sektor. Perkembangan ekonomi Indonesia dapat dilihat dari banyaknya perusahaan yang sudah terdaftar resmi di Bursa Efek Indonesia. Setiap perusahaan memiliki tujuan yang harus dicapai, dan keberhasilan perusahaan ditentukan oleh tercapainya sebuah tujuan. Salah satu sektor yang menunjukkan perkembangan pesat dalam situasi ini pada perusahaan properti dan real estate. Pertumbuhan jumlah penduduk kian terus meningkat dan perubahan pola hidup masyarakat yang semakin modern telah mendorong peningkatan kebutuhan properti menjadi semakin besar. Kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel, dan pusat perbelanjaan meningkat sebagai akibat dari pertumbuhan properti di Indonesia, baik di perkotaan maupun di daerah-daerah. Hal ini membuat sektor properti adalah salah satu sektor yang memiliki kontribusi strategis terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia Mirza Adityaswara, dalam pernyataannya mengungkapkan sektor properti memiliki peranan yang sangat penting dan dominan dalam perekonomian Indonesia karena bisa menyerap tenaga kerja dengan jumlah yang besar (www.sindonews.com). Oleh karena itu, sektor properti memiliki dampak yang sangat besar dalam menarik investasi dan mendorong pertumbuhan di berbagai sektor ekonomi lainnya, seperti sektor jasa, konstruksi, dan manufaktur yang semuanya saling

berhubungan dan berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi (Ningsih et al., 2021).

Salah satu sektor yang dapat mencerminkan fluktuasi ekonomi suatu negara adalah sektor properti dan real estate. Hal ini menunjukkan bahwa semakin banyak bisnis di sektor properti dan real estate, semakin maju perekonomian Indonesia. Investasi properti dan real estate umumnya bersifat jangka panjang dan akan meningkat seiring pada pertumbuhan ekonomi. Sektor ini juga dianggap sebagai salah satu pilihan investasi yang menjanjikan (Trisnawati et al., 2024). Industri properti dan real estate telah menunjukkan perkembangan yang meningkat dalam beberapa waktu terakhir. Hal ini dibuktikan berdasarkan data dari Bank Indonesia, harga properti residensial di pasar primer pada triwulan I 2024 menunjukkan peningkatan. Hal ini tercermin dari pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) sebesar 1,89% (*year-on-year*), lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan IV 2023 yang sebesar 1,74%. Pertumbuhan ini didukung oleh permintaan domestik yang lebih tinggi (www.bi.go.id).

Semakin maraknya pembangunan properti di Indonesia, fenomena yang mencuat di sektor ini mencerminkan dinamika yang signifikan dan layak diamati lebih dalam. Pertama, di Indonesia sektor properti dan real estate mengalami pertumbuhan yang pesat. Pertumbuhan ini terutama ditopang oleh meningkatnya aktivitas pembangunan di berbagai daerah (Sondakh et al., 2019). Contohnya, maraknya pembangunan pusat-pusat perdagangan modern di kawasan hunian eksklusif, gedung-gedung perkantoran megah yang menjadi simbol pertumbuhan

ekonomi di sektor ini. Proyek-proyek pembangunan tidak hanya menciptakan lapangan kerja baru, tetapi juga meningkatkan kontribusi sektor properti terhadap perekonomian nasional (Suastra et al., 2023). Kedua, industri properti dan real estate memiliki ciri khas yang unik dan kompleks. Salah satu cirinya adalah siklus bisnisnya yang cenderung berubah dengan cepat sering kali dipengaruhi oleh kondisi ekonomi global, kebijakan pemerintah, dan trend pasar. Siklus yang dinamis dan penuh tantangan ini menunjukkan sifat yang persisten dan kompleks, yang dapat memberikan dampak langsung maupun tidak langsung pada kinerja perusahaan di sektor ini. Sebagai contoh, fluktuasi yang terjadi dalam industri properti dapat mempengaruhi tingkat pengembalian saham perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate, sehingga menciptakan tantangan tambahan bagi investor dan manajemen perusahaan dalam mengelola risiko dan peluang (Suwardi, 2022).

Banyaknya perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mendorong terjadinya kompetisi antar perusahaan yang bermaksud untuk menaikkan nilai laba perusahaan yang tumbuh secara berkelanjutan supaya nilai perusahaan dapat meningkat. Adanya peningkatan nilai perusahaan dapat berdampak pada nilai pemegang saham bila dilihat dengan tingginya nilai pengembalian investasi kepada para pemegang saham (Dahar et al., 2019). Untuk itu, setiap perusahaan merancang dan mengimplementasikan rencana strategis untuk mencapai tujuan yang akan menjadi daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi di perusahaan tersebut. Setiap perusahaan harus bisa memaksimalkan nilai perusahaan demi kesejahteraan para pemegang saham. Peningkatan harga

saham menunjukkan kesejahteraan pemegang saham yang lebih baik (Jariah, 2016). Jika harga saham suatu perusahaan meningkat, maka pendapatan para pemegang saham juga akan naik dan akan berdampak baik pada meningkatnya nilai perusahaan (Nurhayati et al., 2019).

Pada sebuah laporan yang diterbitkan oleh CNBC Indonesia, Susi Setiawati selaku *Analyst for Market* menyampaikan bahwa sektor properti dan real estate di Indonesia mengalami kasus kebangkrutan yang berkaitan erat dengan penurunan nilai perusahaan. Kasus yang cukup mencolok adalah terjadinya kebangkrutan PT Forza Land Indonesia Tbk (FORZ), yang secara resmi dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tahun 2022. Keputusan ini menjadi pukulan besar bagi para investor ritel, mengingat saham FORZ telah mengalami tren negatif dan diperdagangkan pada harga terendah sebesar Rp50 per saham sejak tahun 2019 tanpa adanya pemulihan yang signifikan.

Setelah pengumuman terjadinya kebangkrutan FORZ pada tahun 2022, dampaknya terasa luas di pasar saham Indonesia, khususnya pada sektor properti. Beberapa perusahaan properti besar lainnya, seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatat penurunan sebesar 42,01% secara tahunan pada kuartal I tahun 2022, dari Rp 599,95 miliar menjadi Rp 347,90 miliar. Kemudian, pada tahun 2023 BSDE kembali melaporkan penurunan sebesar 20,04% dibandingkan tahun sebelumnya, menjadi Rp 1,95 triliun. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) mengalami penurunan sebesar 14,92%, menjadi Rp 3,52 triliun di tahun 2022, hal ini mencerminkan penurunan harga saham yang dapat berdampak pada

nilai perusahaan dan meningkatkan ketidakpastian di sektor ini. Situasi ini memicu kekhawatiran di kalangan investor, baik domestik maupun asing, mengenai stabilitas sektor properti di Indonesia dan potensi dampaknya terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Menanggapi kondisi ini, Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo melalui media *The Investor*, mengingatkan bahwa kasus kebangkrutan di sektor properti dapat menimbulkan dampak negatif yang lebih luas, tidak hanya terhadap industri properti itu sendiri, tetapi juga terhadap sektor riil dan stabilitas pasar saham Indonesia secara keseluruhan. Beliau menyoroti jika situasi ini tidak ditangani dengan baik, dapat terjadi peningkatan risiko gagal bayar utang oleh perusahaan-perusahaan properti lainnya, yang pada akhirnya akan mengikis kepercayaan investor.

Penurunan kepercayaan investor ini berakibat langsung pada turunnya harga saham perusahaan-perusahaan properti, yang pada akhirnya mencerminkan penurunan nilai perusahaan secara signifikan. Kasus kebangkrutan FORZ menjadi contoh nyata bagaimana kegagalan dalam manajemen keuangan, khususnya dalam pengelolaan utang dan arus kas, dapat merusak nilai perusahaan dan berdampak besar pada sektor properti secara luas. Selain itu, kasus ini juga menjadi pengingat bagi para pelaku industri bahwa perencanaan keuangan yang tidak matang dan kurangnya strategi mitigasi risiko dapat menyebabkan kerugian besar, baik bagi perusahaan, investor, maupun stabilitas ekonomi secara keseluruhan (Vianti et al., 2023).

Fluktuasi nilai perusahaan di sektor properti dan real estate juga tercermin melalui data-data terkait. Pada 29 Maret 2021, Indeks Properti dan Real Estate

mengalami penurunan sebesar 6,00% secara *year-to-date* (YTD), yang mencerminkan tekanan besar pada industri ini. Realisasi investasi di sektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran pun mengalami penurunan dari Rp 117,4 triliun di tahun 2021 menjadi Rp 109,4 triliun di tahun 2022, yang menandakan berkurangnya minat investor di sektor ini. Kinerja penjualan mengalami penurunan pada kuartal III tahun 2022 yang turun 14% dibandingkan dengan kuartal sebelumnya. Dengan berbagai dinamika yang terjadi, industri properti dan real estate masih harus menghadapi ketidakpastian yang dapat mempengaruhi pada nilai bisnis di masa mendatang yang menjadikan sebagai tolak ukur dalam pengambilan keputusan investasi (Kompas, 2022).

Urgensi penelitian ini semakin relevan jika dikaitkan dengan kondisi negara berkembang lainnya seperti Malaysia, yang memiliki karakteristik ekonomi dan industri properti yang mirip dengan Indonesia. Malaysia, sebagai salah satu negara dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat di Asia Tenggara, juga menghadapi tantangan dalam sektor properti dan real estate, termasuk fluktuasi harga properti, perubahan kebijakan pemerintah, serta dampak dari kondisi ekonomi global (Rahman & Tan, 2022).

Menurut Chynthiawati & Jonnardi (2022) nilai perusahaan dapat dianggap sebagai indikator utama untuk menilai keberhasilan kinerja suatu perusahaan, yang juga sangat berpengaruh terhadap persepsi investor terhadap prospek masa depan perusahaan. Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh investor apabila perusahaan tersebut dijual (Can & Sovita, 2024). Harga saham dan nilai perusahaan sering kali saling terkait. Nilai perusahaan yang tinggi

ditandai dengan harga saham yang tinggi. Ketika harga saham naik, nilai perusahaan akan secara langsung mempengaruhi sejauh mana para pemegang saham dapat meraih keuntungans (Elfiswandi et al., 2021).

Rasio *Price to Book Value* (PBV), yang membandingkan harga pasar saham dengan nilai buku per sahamnya, sering digunakan untuk menghitung nilai suatu perusahaan karena rasio ini mencerminkan sejauh mana pasar menghargai ekuitas perusahaan dibandingkan dengan nilai akuntansinya. Selain itu, dianggap relevan untuk menilai perusahaan karena dapat memberikan indikasi apakah saham perusahaan diperdagangkan di atas (*overvalued*) atau di bawah (*undervalued*) nilai bukunya, sehingga bermanfaat bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi (Naufal & Suwaidi, 2021).

Nilai *Price to Book Value* (PBV) yang tinggi dapat menciptakan persepsi positif dimata investor dan pemangku kepentingan lainnya, yang pada akhirnya akan meningkatkan reputasi dan daya tarik perusahaan di pasar. Sebaliknya, *Price to Book Value* (PBV) yang rendah dapat mengindikasikan harga saham perusahaan berada di bawah nilai bukunya, yang mungkin mencerminkan persepsi negatif investor terhadap kinerja atau prospek perusahaan (Veronica, 2024).

Price to Book Value (PBV) merupakan indikator penting dalam menilai nilai perusahaan dan persepsi pasar terhadapnya. Perusahaan dengan *Price to Book Value* (PBV) cenderung lebih menarik investor, karena dianggap memiliki prospek pertumbuhan yang baik dan manajemen yang efektif dalam mengelola aset perusahaan (Budi Dharma et al., 2022). Sehingga bukan hanya mencerminkan hasil perusahaan saat ini, melainkan memberikan pandangan yang lebih luas

tentang kepercayaan pasar terhadap kemampuan perusahaan untuk tumbuh dan berkembang di masa mendatang. Perusahaan yang baik pada umumnya mempunyai *Price to Book Value* (PBV) lebih dari satu (>1), yang menunjukkan nilai pasar saham lebih besar daripada nilai buku per saham (Septianti et al., 2023).

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai sebuah perusahaan adalah struktur modal, *return on investment* dan *total asset turnover*. Struktur modal sangat penting bagi perusahaan karena kualitas yang buruk akan berdampak langsung pada posisi keuangan perusahaan, yang pada gilirannya akan mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut Prabowo & Sutanto (2019) struktur modal mengacu pada pendanaan perusahaan yang bersumber dari ekuitas atau utang yang dihitung berdasarkan proporsi relatif dari masing-masing sumber pendanaan. Pada setiap pengambilan keputusan keuangan struktur modal akan menjadi suatu yang penting dalam menentukan aliran dana perusahaan, karena struktur modal yang baik atau buruk akan mempengaruhi secara langsung pada kondisi keuangan perusahaan dan pada akhirnya akan mempengaruhi nilai perusahaan (Manurung, 2023).

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Yuniastri et al. (2021) menyatakan bahwasanya struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian lain yang dilakukan oleh Dhani & Utama (2017) juga mendukung temuan ini, yang menyatakan struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Informasi mengenai struktur modal perusahaan tidak bisa digunakan untuk memprediksi nilai perusahaan. Semakin tinggi struktur

modal tidak terlalu berpengaruh dalam peningkatan nilai perusahaan. Namun, berbeda dengan temuan penelitian yang dilakukan oleh Yanti & Darmayanti (2019), Sevnia & Mulyani (2023), Utami & Welas (2019), dan Liehan (2023) yang menyatakan bahwasanya struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Return on investment (ROI) adalah indikator keuangan yang digunakan untuk menilai tingkat pengembalian yang dihasilkan dari seluruh aset perusahaan. Menurut Irdiana (2016), *return on investment* (ROI) adalah rasio yang menunjukkan pengembalian atas total aset yang digunakan dalam suatu perusahaan. Rasio ini berfungsi sebagai alat ukur untuk mengukur seberapa efektif manajemen dalam mengelola investasi yang telah dilakukan. Jika nilai *return on investment* (ROI) yang diperoleh perusahaan semakin kecil, maka hal tersebut mengindikasikan kinerja keuangan yang kurang baik. Sebaliknya, semakin besar nilai *return on investment* (ROI) yang dicapai, maka semakin baik pula pula kondisi keuangan perusahaan tersebut. Dengan demikian, *return on investment* (ROI) merupakan indikator yang digunakan secara menyeluruh untuk mengevaluasi efisiensi operasional perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari sumber daya yang diinvestasikan (Budianto & Dewi, 2023).

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Hulasoh & Mulyati (2021) menyatakan bahwasanya *return on investment* (ROI) terdapat pengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini juga didukung temuan yang dilakukan oleh Ginny & Jasumin (2019) yang membuktikan *return on investment* (ROI) mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Menurut penelitian, peluang suatu perusahaan untuk

menarik investor meningkat seiring dengan tingkat keahlian manajemen investasinya. Namun temuan ini bertentangan dengan hasil studi yang dilaksanakan oleh Hawa (2019) dan Bryant (2023) yang membuktikan bahwasanya *return on investment* (ROI) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Rasio keuangan yang disebut *total asset turnover* (TATO) digunakan untuk menilai seberapa baik seluruh aset perusahaan menghasilkan penjualan. Dengan kata lain, rasio ini menunjukkan jumlah penjualan yang dihasilkan dari setiap rupiah yang termasuk dalam total aset perusahaan (Puji & Sari, 2020). Semakin efisien aset perusahaan menghasilkan laba, semakin tinggi nilai *total asset turnover* (TATO). Hal ini mencerminkan kemampuan perusahaan untuk memaksimalkan potensi asetnya dalam menghasilkan pendapatan (Pansing et al. 2024). Nilai *total assets turnover* (TATO) yang tinggi menjadi sinyal positif bagi para investor karena mencerminkan peluang investasi yang menarik. Dengan demikian, rasio ini tidak hanya menggambarkan efektivitas operasional perusahaan, tetapi juga memberikan dampak strategis dalam menarik minat penanaman modal dan meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan (Adita & Mawardi, 2018).

Hasil riset terdahulu menunjukkan hasil yang masih belum konsisten. Penelitian yang dilakukan oleh Hulasoh & Mulyati (2021) menggambarkan *total assets turnover* (TATO) berdampak kepada nilai perusahaan. Penelitian serupa juga dilakukan oleh Karyatun & Ardhana (2022) yang membuktikan jika *total assets turnover* (TATO) memiliki pengaruh pada nilai perusahaan. Peneliti

berasumsi semakin efisien perusahaan dalam mengelola asetnya, maka akan semakin besar peluang investor untuk menanamkan dananya. Namun, menurut penelitian yang dilakukan oleh Utami & Welas (2019), nilai suatu perusahaan tidak dipengaruhi oleh rasio perputaran aset total (TATO). Penelitian yang dilakukan oleh Liehan (2023) mendukung temuan ini, menunjukkan bahwa rasio perputaran aset total (TATO) tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Ketidakkonsistenan hasil dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya mendorong penulis untuk melakukan pengujian dan pembuktian secara mandiri. Meskipun topik terkait nilai perusahaan telah banyak diteliti oleh para ahli maupun peneliti lainnya, penelitian ini tentunya memiliki keterbaruan atau perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Pertama, peneliti lebih terfokus pada empat variabel yaitu variabel struktur modal, *return on investment*, *total asset turnover*, dan nilai perusahaan yang diharapkan dapat memberikan sudut pandang baru dalam mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Kedua, mencakup sampel dan periode pengamatan yang berbeda untuk memastikan hasil penelitian lebih relevan dengan kondisi terkini dan memberikan kontribusi yang lebih akurat serta kontekstual. Pada penelitian ini sampel yang digunakan mencakup perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji lebih lanjut apakah struktur modal, *return on investment*, dan *total asset turnover* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate. Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti melakukan penelitian

“Pengaruh Struktur Modal, *Return on investment* Dan *Total asset turnover* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023.

1.2. Batasan Masalah

Mengidentifikasi masalah dengan tujuan tidak membahas terlalu luas dan tidak keluar topik pembahasan. Batasan berikut diberikan oleh peneliti untuk memfokuskan penelitian ini agar memiliki arah dan ruang lingkup yang jelas, antara lain:

1. Peneliti menggunakan variabel struktur modal, *return on investment*, dan *total asset turnover* untuk menganalisis terkait pengaruh terhadap nilai perusahaan
2. Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021-2023

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat diajukan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *Return On Investment* berpengaruh terhadap terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah *Total Asset Turnover* berpengaruh terhadap terhadap nilai perusahaan?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menguji pengaruh Struktur Modal terhadap nilai perusahaan
2. Untuk mengetahui dan menguji pengaruh *Return On Investment* terhadap nilai perusahaan
3. Untuk mengetahui dan menguji pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap nilai perusahaan

1.5. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat yaitu:

a. Manfaat Teoritis

Hasil dari temuan studi ini, diharapkan dapat meningkatkan pemahaman dan memperkaya literatur bagi penelitian selanjutnya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya di bidang akuntansi tentang pengaruh struktur modal, *return on investment* dan *total asset turnover* terhadap nilai perusahaan.

b. Manfaat Praksis

1. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi alat penggunaan ilmu telah diperoleh di perguruan tinggi serta meningkatkan dan memperdalam pengetahuan serta pemahaman mahasiswa tentang pengaruh struktur modal, *return on investment* dan *total asset turnover* terhadap nilai perusahaan.

2. Bagi pembaca

Keberadaan penelitian ini diharapkan menjadi sarana dalam peningkatan pengetahuan dan sumber referensi bagi peneliti selanjutnya.

3. Bagi Entitas atau Organisasi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai panduan bagi manajemen untuk mengambil keputusan strategis yang mendukung peningkatan nilai perusahaan dan daya tarik investor.

