

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan ekonomi global yang semakin dinamis serta meningkatnya intensitas persaingan usaha menuntut perusahaan untuk terus melakukan berbagai upaya strategis guna mempertahankan eksistensinya. Perusahaan dituntut untuk meningkatkan efektivitas operasional, memperkuat daya saing, serta mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki agar mampu mencapai tujuan jangka panjang. Salah satu tujuan utama perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan karena nilai tersebut mencerminkan tingkat keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya dan modal yang telah diinvestasikan. Tingginya nilai perusahaan juga menjadi sinyal positif bagi investor mengenai prospek dan keberlanjutan usaha di masa depan.

Nilai perusahaan merupakan salah satu indikator penting yang menggambarkan kondisi dan kinerja suatu perusahaan. Tingkat nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki prospek pertumbuhan yang baik sehingga mampu meningkatkan kepercayaan investor. Selain itu, peningkatan nilai perusahaan akan berdampak pada meningkatnya kesejahteraan pemegang saham karena harga pasar perusahaan cenderung mengalami kenaikan. Nilai perusahaan juga dapat diartikan sebagai bentuk apresiasi pasar terhadap keberhasilan perusahaan dalam menjalankan aktivitas bisnisnya sejak berdiri hingga saat ini. Kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat dan investor menjadi cerminan bahwa perusahaan mampu menciptakan nilai tambah secara berkelanjutan (Anggraini et al., 2025).

Berbagai faktor dapat memengaruhi tinggi rendahnya nilai perusahaan, di antaranya kinerja keuangan, struktur modal, dan ukuran perusahaan. Kinerja keuangan yang baik menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan secara optimal. Kondisi tersebut akan meningkatkan keyakinan investor karena perusahaan dinilai mampu memberikan tingkat pengembalian investasi yang lebih baik. Perusahaan yang secara konsisten memperoleh laba setiap tahun umumnya memiliki daya tarik yang lebih tinggi di mata investor sehingga dapat mendorong peningkatan nilai perusahaan (Erdi, 2024). Dengan demikian, kinerja keuangan menjadi salah satu faktor penting yang menentukan persepsi pasar terhadap perusahaan.

Selain kinerja keuangan, struktur modal juga berperan dalam memengaruhi nilai perusahaan. Struktur modal menggambarkan komposisi penggunaan dana yang berasal dari utang dan modal sendiri dalam mendukung aktivitas operasional perusahaan. Pengelolaan struktur modal yang tepat akan membantu perusahaan mencapai tingkat efisiensi pendanaan yang optimal. Salah satu indikator yang umum digunakan untuk mengukur struktur modal adalah Debt to Equity Ratio (DER), yaitu rasio yang membandingkan jumlah kewajiban dengan modal yang dimiliki perusahaan. Penggunaan struktur modal yang seimbang dan dikelola secara efektif dapat meningkatkan kemampuan perusahaan dalam mengembangkan usaha sekaligus memberikan dampak positif terhadap peningkatan nilai perusahaan (Anggraini et al., 2025).

Faktor lain yang turut memengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan menunjukkan skala operasional perusahaan yang dapat dilihat dari total aset, penjualan, maupun jumlah modal yang dimiliki. Perusahaan dengan skala yang besar umumnya memiliki sumber daya yang lebih memadai untuk mendukung kegiatan operasional dan pengembangan usaha. Besarnya aset yang dimiliki juga sering kali menjadi pertimbangan investor dalam menilai tingkat stabilitas dan potensi pertumbuhan perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan yang memiliki aset besar cenderung memperoleh perhatian lebih dari investor sehingga berpotensi meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan di pasar modal. Hasil penelitian Latif et al. (2023) menunjukkan bahwa besarnya total aset yang dimiliki perusahaan dapat memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan nilai perusahaan dan mendukung ekspansi usaha pada masa yang akan datang.

Berdasarkan uraian tersebut, nilai perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor internal yang mencerminkan kondisi fundamental perusahaan. Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diproksikan melalui harga saham pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024. Data tersebut digunakan untuk menganalisis perkembangan nilai perusahaan serta faktor-faktor yang berpotensi memengaruhinya selama periode penelitian.

Tabel 1
Perusahaan Sektor Properti Terdaftar di BEI
Data keuangan Perusahaan Periode 2020-2024

No	Nama perusahaan	periode	Data keuangan			
			laba usaha (miliar)	Struktur modal (miliar)	Total aset (miliar)	EPS
1	PT. Agung Podomoro land	2020	1,985.50	14,965.00	26,854.00	214.00
		2021	2,152.25	15,254.00	27,695.00	140.00
		2022	2,268.90	16,148.20	28,617.80	79.00
		2023	1,164.50	14,876.10	28,327.60	129.00
		2024	770.50	12,336.00	26,119.70	92.00
2	PT. Lippo Karawaci, Tbk	2020	217.00	28,292.00	51,865.00	214.00
		2021	1,722.00	29,595.00	52,081.00	141.00
		2022	1,981.00	30,731.00	49,871.00	79.00
		2023	2,827.00	29,964.00	49,571.00	97.00
		2024	1,768.00	22,837.00	53,784.00	102.00
3	PT. Pakuwon Jati, Tbk	2020	1,550.00	9,688.00	26,459.00	510.00
		2021	1,119.00	8,860.00	28,866.00	464.00
		2022	1,745.00	9,884.00	30,602.00	456.00
		2023	2,378.00	9,915.00	32,711.00	454.00
		2024	2,386.00	10,625.00	35,371.00	398.00

sumber: www.idx.co.id, 2026

Berdasarkan tabel tersebut, dapat diketahui bahwa nilai perusahaan yang diproksikan melalui Earnings Per Share (EPS) pada perusahaan sektor properti selama periode 2020–2024 menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan. Kondisi ini terlihat dari adanya perubahan nilai EPS yang mengalami peningkatan maupun penurunan pada setiap tahunnya. Pergerakan EPS yang tidak konsisten tersebut mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba per lembar saham masih belum stabil dari waktu ke waktu.

Selain itu, berdasarkan data keuangan yang tersedia, laba usaha perusahaan juga memperlihatkan tren yang berfluktuasi selama periode pengamatan. Perubahan yang terjadi pada laba usaha menunjukkan bahwa tingkat profitabilitas perusahaan belum mampu dipertahankan secara konsisten. Situasi ini

mencerminkan adanya dinamika dalam kinerja operasional perusahaan yang berdampak pada kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan.

Pada aspek kepemilikan saham, PT Agung Podomoro Land dan PT Lippo Karawaci menunjukkan perubahan persentase kepemilikan yang relatif kecil selama periode penelitian. Sementara itu, PT Pakuwon Jati memperlihatkan kondisi yang lebih stabil karena tidak mengalami perubahan yang berarti dari tahun ke tahun. Stabilitas kepemilikan tersebut dapat mencerminkan tingkat kepercayaan pemegang saham terhadap prospek perusahaan dalam jangka panjang.

Selanjutnya, nilai total liabilitas dan total aset perusahaan selama lima tahun pengamatan juga mengalami perubahan yang cenderung berfluktuasi. Perubahan tersebut menunjukkan bahwa perusahaan masih menghadapi dinamika dalam pengelolaan sumber daya dan struktur pendanaannya. Kondisi ini mengindikasikan bahwa aktivitas operasional dan pengembangan usaha perusahaan belum berjalan secara konsisten sehingga berpotensi memengaruhi kinerja keuangan maupun nilai perusahaan pada periode berikutnya.

Berdasarkan penjelasan masalah terkait dengan nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di BEI, maka membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan di Sektor Properti yang Terdaftar di BEI”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berikut ini dapat disampaikan rumusan masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Apakah kinerja keuangan, struktur modal dan ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor property yang terdaftar di BEI?
2. Apakah kinerja keuangan, struktur modal dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor property yang terdaftar di BEI?

1.3 Tinjauan Pustaka

1.3.1 Teori Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Suryanti et al. (2025), tinggi rendahnya nilai perusahaan sangat dipengaruhi oleh kemampuan perusahaan dalam menciptakan kinerja keuangan yang optimal. Kinerja keuangan menggambarkan kondisi serta hasil pengelolaan sumber daya perusahaan dalam suatu periode tertentu yang dapat digunakan untuk menilai tingkat keberhasilan perusahaan dalam mencapai tujuan bisnisnya. Oleh karena itu, pihak manajemen dituntut untuk mampu mengelola seluruh sumber daya secara efektif agar dapat menghasilkan performa keuangan yang maksimal. Salah satu indikator yang umum digunakan untuk menilai kinerja keuangan adalah Return on Assets (ROA), yaitu rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pemanfaatan seluruh aset yang dimiliki.

Darniaty et al. (2023) mengemukakan bahwa kinerja keuangan merupakan hasil yang diperoleh perusahaan dari aktivitas operasional dan ekonomi yang dijalankan selama periode tertentu. Tingkat keberhasilan tersebut dapat dianalisis melalui informasi yang terdapat dalam laporan keuangan sehingga dapat diketahui

perkembangan kondisi perusahaan dari waktu ke waktu. Dalam upaya mencapai target yang telah ditetapkan, manajemen harus mampu menentukan strategi dan metode pengelolaan yang tepat agar sumber daya yang tersedia dapat dimanfaatkan secara optimal. Penggunaan strategi yang efektif akan menghasilkan tingkat produktivitas yang lebih tinggi, sehingga output yang diperoleh perusahaan dapat melampaui sumber daya yang digunakan.

Kinerja keuangan yang baik memiliki peranan penting dalam meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan. Perusahaan yang mampu menunjukkan kemampuan menghasilkan keuntungan secara konsisten umumnya akan lebih menarik bagi investor untuk menanamkan modalnya. Dengan demikian, peningkatan kinerja keuangan tidak hanya berkontribusi terhadap pertumbuhan perusahaan, tetapi juga dapat memperkuat nilai perusahaan melalui meningkatnya minat investasi dari para pemegang saham maupun calon investor.

1.3.2 Teori Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan

Struktur modal merupakan salah satu aspek penting dalam keputusan keuangan perusahaan karena berkaitan dengan komposisi penggunaan sumber dana yang berasal dari utang maupun modal sendiri. Kebijakan struktur modal dirancang untuk mencapai keseimbangan pendanaan yang mampu mendukung kegiatan operasional sekaligus meningkatkan nilai perusahaan. Kombinasi sumber pendanaan yang tepat akan membantu perusahaan memperoleh biaya modal yang lebih efisien dan pada akhirnya berdampak positif terhadap peningkatan harga saham di pasar. Menurut Anggraini et al. (2025), struktur modal yang optimal merupakan kondisi ketika perusahaan mampu mengombinasikan utang dan ekuitas secara proporsional sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Meskipun target struktur modal dapat berubah mengikuti kondisi bisnis dan perkembangan perusahaan, manajemen tetap berupaya menentukan komposisi pendanaan yang paling efektif untuk mendukung pencapaian tujuan perusahaan.

Erdi (2024) menjelaskan bahwa hubungan antara struktur modal dan nilai perusahaan sangat dipengaruhi oleh tingkat penggunaan utang dalam pendanaan perusahaan. Penggunaan utang dalam jumlah yang wajar dapat memberikan manfaat berupa penghematan pajak serta mendorong peningkatan efisiensi pengelolaan perusahaan karena adanya kewajiban untuk memenuhi pembayaran utang. Namun, apabila proporsi utang terlalu besar, perusahaan akan menghadapi risiko keuangan yang lebih tinggi, seperti meningkatnya kemungkinan gagal bayar dan bertambahnya biaya modal. Kondisi tersebut dapat mengurangi kepercayaan investor dan berpotensi menurunkan nilai perusahaan.

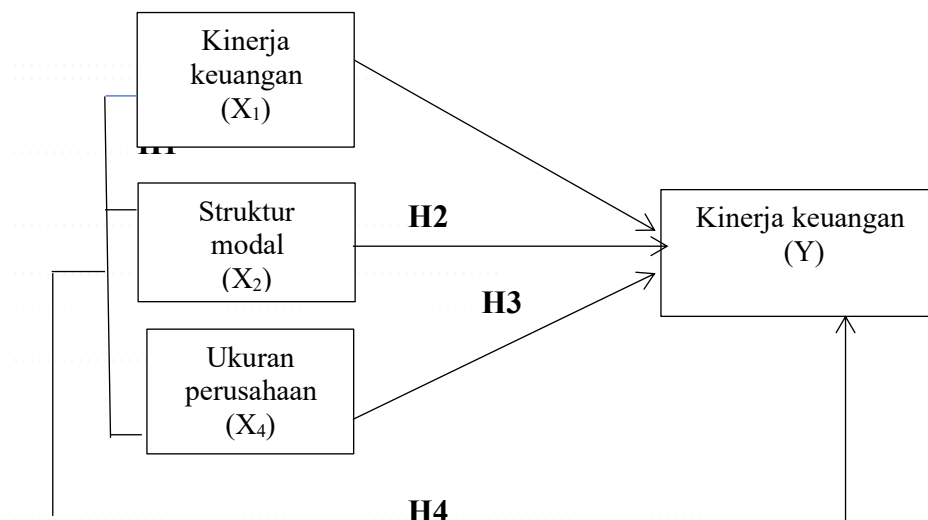
1.3.3 Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan gambaran besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari rata-rata total penjualan bersih dalam periode tertentu. Perusahaan adalah suatu organisasi yang menjalankan kegiatan produksi barang maupun jasa secara berkelanjutan dengan tujuan memperoleh keuntungan. Ukuran perusahaan sering digunakan sebagai indikator untuk menilai tingkat pertumbuhan dan perkembangan suatu perusahaan (Anggraini et al., 2025).

Burhan dan Bagana (2024) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki aset besar umumnya dianggap lebih stabil dibandingkan perusahaan dengan aset yang lebih kecil. Selain itu, ukuran perusahaan juga sering dijadikan sebagai indikator tingkat risiko saham. Perusahaan berskala besar biasanya lebih dikenal oleh masyarakat sehingga informasi mengenai kondisi dan prospek perusahaan lebih mudah diperoleh investor dibandingkan perusahaan berskala kecil.

1.4 Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya serta hubungan antara variabel independen yang terdiri atas kinerja keuangan, struktur modal, dan ukuran perusahaan dengan variabel dependen yaitu nilai perusahaan, maka dapat disusun kerangka konseptual penelitian sebagai dasar dalam menjelaskan hubungan antarvariabel yang diteliti sebagai berikut:



Gambar 1. Kerangka Konseptual

1.5 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka konseptual yang telah diuraikan diatas, maka hipotesis dalam penelitian ini dapat dikembangkan sebagai berikut:

- H₁: Kinerja keuangan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor property terdaftar di BEI.
- H₂: Struktur modal secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor property terdaftar di BEI.
- H₃: Ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor property terdaftar di BEI.
- H₄: Kinerja keuangan, struktur modal dan Ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor property terdaftar di BEI.