

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Nilai badan usaha diartikulasikan sebagai persepsi investor terhadap sebuah entitas yang dikonstruksi melalui fluktuasi harga instrumen ekuitas di pasar modal. Dimensi nilai tersebut diposisikan oleh para pemodal sebagai basis fundamental dalam memproyeksikan performa korporasi pada interval masa depan, sekaligus diorientasikan sebagai bahan pertimbangan kritikal sebelum keputusan alokasi modal diimplementasikan.

Ukuran badan usaha diartikulasikan sebagai representasi dari signifikansi skala operasional suatu entitas yang diidentifikasi melalui akumulasi total aset, volume penjualan, agregat beban perpajakan, serta instrumen finansial relevan lainnya. Dimensi tersebut diposisikan sebagai cerminan menyeluruh atas kepemilikan sumber daya ekonomi atau total aktiva yang dikelola secara kolektif oleh badan usaha.

leverage diartikulasikan sebagai mekanisme pemanfaatan modal pinjaman dalam bentuk liabilitas yang diorientasikan sebagai sumber pendanaan strategis guna mengekspansi basis aset badan usaha. Penggunaan instrumen utang tersebut diposisikan untuk mengakselerasi perolehan serta eskalasi profitabilitas yang bersumber dari optimalisasi modal pihak ketiga.

Profitabilitas diartikulasikan sebagai kapabilitas fundamental suatu entitas dalam menggenerasi laba selama interval waktu tertentu. Pencapaian nilai profitabilitas yang signifikan diidentifikasi akan memberikan impresi positif terhadap diskursus pengambilan keputusan investor dalam mengalokasikan modal, sehingga eskalasi nilai badan usaha diposisikan dapat terealisasi secara optimal.

Pertumbuhan penjualan diidentifikasi sebagai indikator fundamental dalam mengevaluasi pendapatan per lembar saham suatu entitas, yang diposisikan semakin kuat melalui peran mekanisme leverage. Proyeksi tingkat ekspansi komoditas di masa depan diorientasikan sebagai parameter untuk mengukur signifikansi laba per lembar saham yang dapat dihasilkan melalui skema pembiayaan permanen, yang diartikulasikan mencakup instrumen liabilitas jangka panjang, saham preferen, serta ekuitas pemegang saham.

Tabel 1

Tabel Fenomen Ukuran perusahaan, Leverage, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan dan Nilai Perusahaan pada Perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2020 - 2022

No	Kode Emiten	Tahun	Ukuran perusahaan	Leverage		Profitabilitas	Pertumbuhan Penjualan	Nilai Perusahaan	
			Total Aset	Liabilitas	Ekuitas	Laba/Rugi	Penjualan	Harga Saham	Jumlah Saham yang Beredar
1	GPRA	2020	1,499,462,028,211	674,113,858,270	1,132,751,463,041	55,222,657,634	366,751,537,542	76	4,276,655,336
	GPRA	2021	1,536,453,590,000	654,638,555,294	1,053,247,818,677	34,752,426,451	435,673,970,000	75	4,276,655,336
	GPRA	2022	1,747,364,739,401	602,857,333,624	1,105,912,907,155	49,537,431,683	303,381,230,415	87	4,276,655,336
2	BSDE	2020	60,862,926,586,750	26,391,824,110,926	33,547,505,881,845	3,130,076,103,452	6,180,589,086,059	1255	19,246,696,192
	BSDE	2021	61,469,712,165,656	25,575,995,151,814	34,471,102,475,824	486,257,814,158	7,654,802,250,986	1225	21,171,365,812
	BSDE	2022	64,999,403,480,787	25,626,062,282,715	35,893,717,013,842	1,538,840,956,173	10,235,479,955,727	110	21,171,365,812
3	CITY	2020	952,922,512,425	80,554,999,031	806,718,176,915	31,703,787,983	147,796,205,929	115	5,402,681,154
	CITY	2021	951,332,974,900	76,993,446,135	872,360,513,394	65,602,521,380	78,583,444,574	87	5,402,681,845
	CITY	2022	933,973,335,744	115,128,633,737	874,339,528,765	1,261,805,333	36,275,071,414	175	5,405,188,966
4	CTRA	2020	39,255,187,000,000	21,797,659	17,761,568,000,000	1,283,281,000,000	8,070,737,000,000	1040	18,560,303,397
	CTRA	2021	40,668,411,000,000	21,274,214	17,457,528,000,000	1,370,686,000,000	9,729,651,000,000	985	18,560,303,397
	CTRA	2022	41,902,382,000,000	21,490,499	19,394,197,000,000	2,087,716,000,000	9,126,799,000,000	970	18,560,303,397

Sumber : <https://www.idx.co.id/>

Eksistensi total aset pada Perdana Gapura Prima Tbk. (GPRA) sepanjang tahun 2021 diidentifikasi mencapai Rp1.536.453.590.000 atau mengalami eskalasi sebesar 2,47% dibandingkan periode sebelumnya, namun fenomena tersebut diposisikan berbanding terbalik dengan nilai instrumen ekuitas yang diartikulasikan mengalami depresiasi sebesar 1,32% hingga mencapai level Rp75.

Sementara itu, agregat liabilitas pada Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) diorientasikan mengalami reduksi sebesar 3% menjadi Rp25.575.995.151.814 pada tahun 2021, yang diikuti dengan penurunan harga saham sebesar 2,4% pada posisi Rp1.225. Kontradiksi signifikan juga diidentifikasi pada Natura City Developments Tbk. (CITY), di mana perolehan laba diartikulasikan mengalami lonjakan tajam sebesar 107% menjadi Rp65.602.521.380, namun apresiasi tersebut diposisikan tidak selaras dengan nilai pasar saham yang justru teridentifikasi melemah sebesar 24,3% ke level Rp87.

Ciputra Development Tbk. (CTRA) diidentifikasi mengalami kontraksi sebesar 6,2% menjadi Rp9.126.799.000.000 pada tahun 2022, yang secara simultan diikuti dengan penurunan harga unit saham sebesar 1,5% pada posisi Rp970. Secara humanis, fluktuasi data ini difungsikan sebagai manifestasi dinamika pasar yang kompleks, di mana integritas manajerial dalam mengelola fundamental perusahaan diposisikan sebagai pilar utama guna mewujudkan keberlangsungan bisnis yang kredibel, resilien, dan bermartabat di tengah ketidakpastian ekonomi.

Dari uraian fenomena dan beberapa penelitian terdahulu, peneliti tertarik untuk meneliti kembali dengan judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Profitabilitas, dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Nilai Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022”**.

1.2 Tinjauan Pustaka

1.2.1 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Efisiensi operasional yang lebih signifikan diidentifikasi cenderung diperoleh oleh dimensi perusahaan yang lebih besar menurut perspektif Kraus dan Litzenberger (2020). Pemanfaatan skala ekonomi dalam proses produksi, distribusi, serta pemasaran diposisikan sebagai kapabilitas entitas besar, yang diorientasikan pada reduksi biaya rata-rata serta akselerasi profitabilitas.

Selain itu, kepemilikan keunggulan kompetitif yang lebih luas pada badan usaha berskala besar dikemukakan oleh Grosser dan Kolb (2021), yang diidentifikasi mencakup aksesibilitas yang lebih optimal terhadap sumber daya modal, teknologi, serta jaringan pasar.

Nilai badan usaha yang lebih tinggi diposisikan dapat dicapai oleh entitas besar yang mampu mendayagunakan efisiensi biaya serta skala ekonomi.

1.2.2 Pengaruh Leverage Terhadap Nilai Perusahaan

Reduksi masalah agensi antara pihak manajerial dan pemegang saham diidentifikasi dapat dicapai melalui penggunaan instrumen utang, sebagaimana dikemukakan dalam kerangka pemikiran Jensen dan Meckling (1976).

Selain itu, fungsi struktur modal sebagai instrumen persinyalan pasar diuraikan dalam perspektif Ross (2022). Penggunaan leverage diidentifikasi sebagai representasi kepercayaan diri korporasi terhadap kapabilitas dalam menghasilkan arus kas guna

memenuhi kewajiban finansial. Fenomena ini diposisikan mampu mengeskalisasi persepsi positif investor serta meningkatkan valuasi badan usaha.

Dari sintesis dari berbagai pandangan otoritatif tersebut, diartikulasikan sebuah simpulan nilai badan usaha diposisikan dapat ditingkatkan melalui leverage dengan cara meminimalisir friksi agensi, namun risiko penurunan nilai tetap diidentifikasi muncul saat terjadi ketidakseimbangan hubungan antara kreditor dan pemegang saham.

1.2.3 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Korelasi antara profitabilitas yang optimal dengan kemampuan reinvestasi pada proyek-proyek prospektif diuraikan dalam perspektif Chen dan Wong (2022). Pertumbuhan entitas yang berkelanjutan serta peningkatan valuasi pasar diposisikan sebagai output dari pemanfaatan dana internal yang melimpah, yang diidentifikasi memberikan peluang bagi badan usaha untuk mengekspansi skala operasional serta mengukuhkan posisi kompetitif di pasar.

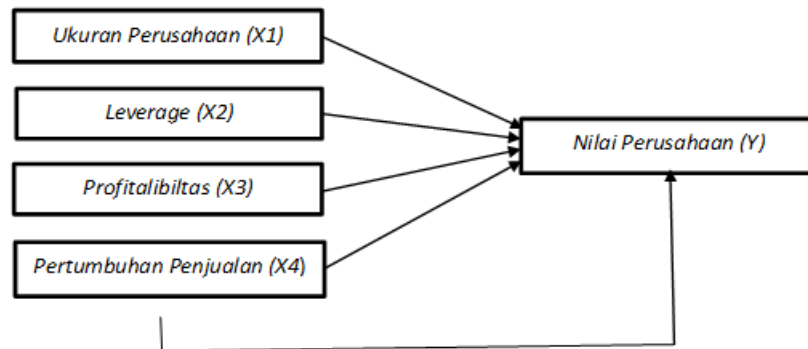
Profitabilitas yang tinggi diposisikan mampu memperkuat arus kas, sehingga kapasitas badan usaha dalam melakukan investasi atau pembagian dividen diidentifikasi semakin meningkat

1.2.4 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan

pertumbuhan penjualan diidentifikasi sebagai indikator fundamental bagi potensi ekspansi jangka panjang badan usaha, sebagaimana ditekankan dalam studi yang dipublikasikan oleh Fama dan French (2020).

Korelasi antara pertumbuhan penjualan yang impresif dengan keberhasilan badan usaha dalam memperluas pangsa pasar atau penetrasi ke segmen pasar baru diuraikan dalam perspektif Rosen dan Kader (2024). Eskalasi nilai badan usaha diartikulasikan dapat tercapai melalui akselerasi penjualan karena fenomena ini diposisikan sebagai representasi dari potensi pertumbuhan yang lebih tinggi di masa mendatang.

1.3 Kerangka Konseptual



Gambar 1

1.4 Hipotesis

Dari hasil telaah literatur serta kerangka konseptual yang telah diuraikan sebelumnya, maka proposisi penelitian ini diartikulasikan ke dalam rumusan hipotesis sebagai berikut:

- H1: Secara parsial, eksistensi Ukuran Badan usaha diduga memiliki kontribusi pengaruh terhadap fluktuasi Nilai Badan usaha pada entitas sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama rentang periode 2020–2022.
- H2: Secara parsial, rasio Leverage diposisikan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Badan usaha pada emiten sektor properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dalam cakupan tahun pengamatan 2020–2022.
- H3: Secara parsial, tingkat Profitabilitas diestimasikan memberikan pengaruh terhadap Nilai Badan usaha pada korporasi sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama kurun waktu 2020–2022.
- H4: Secara parsial, laju Pertumbuhan Penjualan diduga memengaruhi dinamika Nilai Badan usaha pada badan usaha sektor properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sepanjang periode 2020–2022.
- H5: Secara simultan, dimensi Ukuran Badan usaha, Leverage, Profitabilitas, dan Pertumbuhan Penjualan diposisikan secara bersama-sama memiliki pengaruh kolektif terhadap Nilai Badan usaha pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2022.