

BAB I

PENDAHULUAN

Sebuah perusahaan bisa berkembang dari sekelompok orang yang bekerja sama untuk memperoleh arah tertentu. Tujuan utama perusahaan adalah meningkatkan keuntungannya. Besarnya keuntungan mencerminkan kebahagiaan orang-orang yang terlibat dalam perusahaan. Dalam dunia bisnis, keuntungan dapat membantu investor memahami operasi perusahaan dan posisinya pada waktu yang tepat. Keuntungan tersebut menunjukkan efisiensi perusahaan di pasar dan digunakan secara efektif untuk meningkatkan kesejahteraan orang-orang yang terlibat.

Sektor properti dan real estate merupakan bagian penting dari perekonomian Indonesia yang berkembang. Untuk meningkatkan harga saham, perusahaan di industri ini membutuhkan kinerja keuangan yang solid. Investor mendasarkan investasi pasar saham mereka pada nilai perusahaan, yang merupakan cerminan dari bagaimana mereka melihat masa depan perusahaan. Salah satu alasan utama orang menciptakan bisnis adalah untuk menghasilkan lebih banyak uang bagi diri mereka sendiri. Inilah sebabnya mengapa banyak bisnis bekerja keras untuk meningkatkan harga saham mereka: agar dapat menarik investor. Keinginan pemilik terpenuhi ketika nilai perusahaan meningkat, karena kesejahteraan mereka meningkat seiring dengan kesuksesan perusahaan. Dengan demikian, tujuan manajemen dalam menjalankan bisnis biasanya bertepatan dengan tujuan memaksimalkan nilai perusahaan. Konflik keagenan terjadi sebagai akibat dari ketegangan antara pemegang saham dan manajemen. Manajer dan investor institusional dapat mengurangi insentif bagi manajer untuk mengejar kepentingan mereka sendiri dan meningkatkan nilai perusahaan dengan memiliki saham di perusahaan tersebut. Hal ini akan membantu mengurangi konflik tersebut.

Hal ini disebabkan adanya sengketa perdagangan antar negara. Industri Industri property & real estate merupakan salah satu sektor produk yang menurun dari perspektif perusahaan dan dapat dilihat dari hasil fenomena yang terjadi pada perusahaan PT Metropolitan Land Tbk pada tahun 2021-2022 total aset mengalami kenaikan sebesar 5,09% namun tidak diikuti dengan price pada tahun 2021-2022 mengalami penurunan sebesar 5,79% sehingga diindikasikan hubungan antara total aset terjadi masalah dengan *price*. Pada PT Ciputra Development Tbk variabel total utang pada tahun 2023-2024 mengalami kenaikan sebesar 4,26% namun tidak diikuti price pada tahun 2023-2024 mengalami penurunan sebesar 16,7% sehingga diindikasikan hubungan antara total hutang terjadi masalah dengan *price*.

Pada PT Ciputra Development Tbk variabel total aset pada tahun 2021-2022 mengalami kenaikan sebesar 3,03% namun tidak diikuti price pada tahun 2021-2022 mengalami penurunan sebesar 4,05% sehingga diindikasikan hubungan antara total aset terjadi masalah dengan laba bersih. Pada perusahaan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk pada tahun 2022-2023 total hutang mengalami penurunan sebesar 9 % namun tidak diikuti dengan jumlah hutang pada tahun 2022-2023 mengalami kenaikan sebesar 29% sehingga diindikasikan hubungan antara total hutang terjadi masalah dengan laba bersih. *Price to Book Value (PBV)*

adalah indikator yang akan dipakai sebagai variabel dependen dalam penelitian ini.

PBV, atau rasio harga terhadap nilai buku, didefinisikan sebagai rasio harga pasar terhadap nilai buku. Jika PBV perusahaan atau harga pasarnya tinggi, hal ini menunjukkan insentif positif bagi perusahaan dan para pemangku kepentingannya. Sebaliknya, PBV yang rendah menghasilkan nilai aset yang lebih rendah, yang menyebabkan laba dan nilai perusahaan lebih rendah, serta mencegah investor untuk membeli perusahaan dengan nilai yang sedikit. Ukuran perusahaan adalah faktor penting dalam analisis kinerja dan penentuan nilai bisnisnya.

Alasan yang paling sering disebutkan yang memengaruhi nilai perusahaan adalah solvabilitas. Solvabilitas suatu perusahaan menunjukkan apakah perusahaan tersebut mampu membayar utang jangka panjangnya atau tidak. Jika tingkat leverage sangat tinggi (ditunjukkan oleh utang yang besar), hal ini dapat meningkatkan risiko keuangan dan berdampak negatif pada nilai perusahaan. Kebijakan struktur modal perusahaan adalah faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Semakin tinggi DER, semakin besar kemungkinan utang digunakan lebih banyak dalam struktur modal dibandingkan ekuitas. Jumlah karyawan yang penting di perusahaan dapat diketahui dengan memahami bagaimana kehidupan berjalan untuk menciptakan stabilitas di antara orang-orang di perusahaan melalui berbagai cara dan fungsi finansial perusahaan. Tata kelola perusahaan bergantung pada jumlah karyawan, karena penting untuk memiliki jumlah orang yang membantu dalam pengambilan keputusan tentang perusahaan besar atau kecil.

Seringkali, perusahaan yang menguntungkan adalah perusahaan dengan masa depan yang baik yang mendapatkan kepercayaan dari para investor. Margin keuntungan digunakan untuk mengukur keuntungan perusahaan selama periode waktu tertentu. Manajer terus menjalankan bisnis dengan mudah dengan fokus pada keuntungan. Besarnya keuntungan yang diperoleh, stabilitas bisnis, dan kepercayaan investor akan memungkinkan mereka untuk menginvestasikan uang di perusahaan tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas dengan melihat fenomena permasalahan yang ada maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian secara mendalam dengan judul penelitian” **Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Interventing Pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024**”.

I.1 Kerangka Teori

I.1.1 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Agar tetap kompetitif dan menjaga nilai saham mereka tetap stabil, perusahaan-perusahaan besar biasanya memiliki akses yang lebih baik ke pasar dan sumber daya keuangan (Siahaan et al., 2025). Penelitian yang dilakukan oleh (Trimurti et al., 2025), menunjukkan bahwa ukuran perusahaan mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, profitabilitas yang tinggi dapat mengurangi dampak negatif dari pajak utang. Perusahaan besar umumnya dapat meningkatkan nilai perusahaan, dan efek ini lebih kuat ketika didasarkan pada tingkat profitabilitas yang tinggi.

I.1.2 Pengaruh Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Jika dalam laporan keuangan akhir suatu perusahaan total aset/ekuitas lebih tinggi daripada total kewajiban, perusahaan dapat menutupi semua kewajibannya (Jenita & Herispon, 2022). (Sulistiana & Pranjoto, 2022), telah ditemukan hubungan positif antara kemampuan membayar dan kemampuan evaluasi perusahaan. Ini berarti semakin tinggi kemampuan membayar perusahaan, semakin baik evaluasi perusahaan. Akibatnya, di mata investor, perusahaan memiliki solvabilitas yang baik, yang berarti dapat membayar utang jangka panjangnya dan menghasilkan keuntungan, sehingga kreditor dapat mempercayai perusahaan jika mereka memerlukan bantuan keuangan eksternal tambahan. Hal ini menyebabkan harga saham perusahaan meningkat.

I.1.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas

Hasil dari investigasi keuangan menunjukkan bahwa perusahaan besar memiliki kemampuan untuk mencapai penjualan terbaik dari total aset mereka. Ini bisa menjadi tanda positif bagi para pemangku kepentingan. Di sisi lain, perusahaan kecil mungkin menghadapi tekanan keuangan (Goh, 2023). Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap laba (Aditya et al., 2021). Ketika sebuah perusahaan tumbuh, hal ini memberikan informasi kepada publik. Ini akan membantu investor dan pemegang saham menempatkan perusahaan dalam transparansi.

I.1.4 Pengaruh Solvabilitas Terhadap Profitabilitas

Aturan pembayaran yang ketat hanya menyebabkan pengendalian berlebihan terhadap kegiatan layanan perusahaan. Namun, ketika aturan pembayaran dikurangi, layanan perusahaan membaik (Jaya et al., 2023). Studi yang dilakukan di Findia (2023), menunjukkan bahwa kemampuan untuk memperoleh dana dapat dikurangi dengan menggunakan metode perusahaan untuk mengelola dana. Hal ini ditunjukkan oleh nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ dan koefisien perubahan sebesar 20,842. Perusahaan dengan pendapatan lebih tinggi, ketika aturan pembayaran lebih ketat, memiliki aktivitas yang lebih besar, disusun secara serupa dengan perusahaan dengan pendapatan lebih rendah.

I.1.5 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Perusahaan yang menguntungkan dapat menginvestasikan kembali pendapatannya untuk mendorong pertumbuhan dan ekspansi, dan ini dapat dilakukan dengan mudah. Demikian pula, profitabilitas yang lebih tinggi menunjukkan kemampuan untuk mengelola keuangan dan risiko secara stabil (Hery, 2018). Hasil positif yang ditemukan dalam penelitian (Aditya et al., 2021), menunjukkan bahwa Nilai suatu perusahaan dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh profitabilitasnya, sebagaimana ditunjukkan oleh return on assets (ROA). Hal ini tercermin dalam indikator Tobin's Q. Return on assets (ROA) yang lebih tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tersebut berhasil mengelola investasinya dan menghasilkan keuntungan, yang membuatnya lebih menarik bagi investor potensial. Oleh karena itu, ROA dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan memberikan sinyal positif yang meningkatkan

kepercayaan di antara investor saat ini dan calon investor.

I.1.6 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Melalui Profitabilitas

Prinsip ini mendukung gagasan bahwa perusahaan seharusnya menyediakan informasi yang menunjukkan kesehatan mereka, seperti keuntungan dan struktur keuangan mereka, agar pasar dapat memberikan indikator tentang kondisi keuangan dan prediksi perusahaan. Keuntungan, sebagai ukuran rata-rata, memberi sinyal kepada investor tentang kemampuan menghasilkan laba, yang pada gilirannya mempengaruhi nilai pasar Perusahaan (Nailufar et al., 2025).

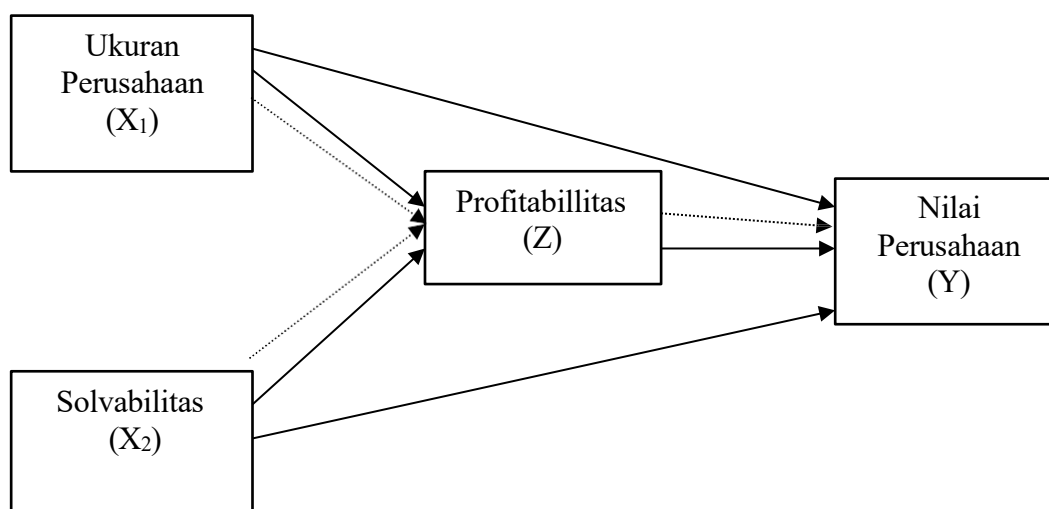
Perusahaan juga dapat menghasilkan pendapatan besar dari praktik perusahaan yang baik. Perusahaan yang lebih besar sering bekerja untuk memperluas pasar mereka dan mengembangkan bisnis, stabilitas perusahaan, dan profitabilitas. Hal ini dapat menarik minat calon investor bisnis. karena meningkatnya risiko bisnis yang memengaruhi harga aset, penurunan pendapatan dapat terjadi akibat upaya perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas.

I.1.7 Pengaruh Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Melalui Profitabilitas

Pembayaran hutang adalah cara untuk menentukan sumber daya keuangan sebuah perusahaan untuk menunjukkan bahwa hutangnya dapat dibayar tepat waktu. Pertukaran terjadi ketika banyak uang dapat dipindahkan. Ini tergantung pada biaya perjalanan atau apresiasi yang telah ditetapkan pada awalnya, yang pada gilirannya mempengaruhi jumlah yang harus dibayar. Akhirnya, keuntungan bersih dapat meningkat dibandingkan biaya, ketika melebihi biaya. Jika perusahaan dapat melindungi aset keuangannya dengan baik, uang akan mengalir ke perusahaan. Dengan jumlah pembiayaan yang besar, perusahaan dapat menjalankan rencananya, sehingga meningkatkan nilai Perusahaan (Oppusunggu & Chalil, 2025).

I.2 Kerangka Konseptual

Penelitian ini dapat memberikan kerangka berpikir berdasarkan teori-teori yang relevan dan studi-studi terkait. Berikut adalah garis besar struktur teoritisnya:



Gambar 1 Kerangka Pemikiran

I.3 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan pada Kerangka pemikiran diatas, ditemukanlah hipotesis untuk dikembangkan yakni:

- H1 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan sektor property & real estate yang terdatar di BEI tahun 2021-2024.
- H2 : Solvabilitas berpengaruh terhadap Profitabilitas pada perusahaan sektor property & real estate yang terdatar di BEI tahun 2021-2024.
- H3 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property & real estate yang terdatar di BEI tahun 2021-2024.
- H4 : Solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property & real estate yang terdatar di BEI tahun 2021-2024.
- H5 : Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property & real estate yang terdatar di BEI tahun 2021-2024.
- H6 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas pada perusahaan sektor property & real estate yang terdatar di BEI tahun 2021-2024.
- H7 : Solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas pada perusahaan sektor property & real estate yang terdatar di BEI tahun 2021-2024.