

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan merupakan tempat dimana terjadinya kegiatan produksi barang atau jasa yang dijual kepada masyarakat dengan tujuan memperoleh laba. Selain memperoleh laba, tujuan perusahaan juga adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Dalam memaksimalkan nilai perusahaan, tugas manajer keuangan perusahaan adalah memaksimalkan nilai saham perusahaan. Tercapai atau tidaknya tujuan ini dapat dilihat dari harga saham perusahaan dari waktu ke waktu.

Dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya, perusahaan membutuhkan pendanaan. Sumber pendanaan bagi perusahaan dapat diperoleh dengan menerbitkan surat-surat berharga sebagai instrument investasi seperti saham, obligasi, dan lain-lain bagi masyarakat luas. Oleh sebab itu perusahaan memasuki pasar modal dan wajib menerbitkan laporan tahunan yang dapat diakses oleh masyarakat, calon investor, para pemegang saham, atau pihak eksternal perusahaan.

Sebagai calon investor, penting untuk mengetahui informasi-informasi mengenai perusahaan yang akan dijadikan tempat investasi. Bagi perusahaan, selain meningkatkan atau memperoleh laba, meningkatkan nilai perusahaan juga merupakan tujuan perusahaan. Perusahaan-perusahaan yang sudah *go public* di Indonesia datang

dari berbagai sektor industry. Salah satu sektor industri yang cukup sering dikenal oleh masyarakat adalah sektor properti dan real estate.

Industri properti dan real estate merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan industri properti dan real estate di Indonesia cukup pesat. Terbukti dari semakin banyak jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Menurut data yang diperoleh penulis dari situs website Bursa Efek Indonesia, yakni www.idx.co.id di tahun 2021 tercatat sebanyak 61 perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate. Masing-masing perusahaan tersebut menerbitkan laporan keuangan tahun 2021. Dari masing-masing laporan keuangan tersebut, dapat diketahui jumlah laba (rugi) yang dialami perusahaan (Nama perusahaan, kode nama perusahaan, dan jumlah laba (rugi) perusahaan tahun 2019-2021 terdapat pada Lampiran 1).

Berdasarkan data yang diperoleh, terhitung ada 61 perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pada tahun 2019, terdapat 43 perusahaan yang mampu memperoleh laba dan 18 perusahaan yang mengalami kerugian. Kemudian di tahun 2020, dari 61 perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, jumlah perusahaan yang mampu meraih laba menurun menjadi 29 perusahaan sedangkan 32 perusahaan lainnya mengalami kerugian. Pada tahun 2021, terdapat 34 perusahaan yang mampu memperoleh laba, 20 perusahaan mengalami kerugian, dan 7 perusahaan lainnya belum menerbitkan laporan

tahunan. Dapat dikatakan jumlah perusahaan sektor properti dan real estate yang mampu memperoleh laba mengalami penurunan selama periode 2019-2021. Berdasarkan data yang diperoleh, terdapat 19 perusahaan yang mampu memperoleh laba sepanjang tahun 2019-2021. Adapun 19 perusahaan tersebut adalah sebagai berikut.

Tabel 1.1
Perkembangan Laba Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Selama Tahun 2019-2021

No.	Kode Saham	2019 (Rp. 000)	2020 (Rp. 000)	2021 (Rp. 000)	Rata-rata
1	BCIP	23.201.520	12.990.816	124.179	12.105.505
2	BSDE	3.130.076.103	486.257.814	1.538.840.956	1.718.391.624
3	CITY	31.703.787	65.602.521	1.261.805	32.856.038
4	CTRA	1.283.281.000	1.370.686.000	2.087.716.000	1.580.561.000
5	DMAS	1.335.420.919	1.348.575.384	714.858.418	1.132.951.574
6	DUTI	1.289.962.965	638.427.373	730.113.120	886.167.819
7	GPRA	55.222.657	34.752.426	49.537.431	46.504.171
8	JRPT	1.037.201.837	1.013.418.153	786.726.309	945.782.100
9	KIJA	141.140.307	45.249.873	87.635.897	91.342.026
10	MKPI	614.639.392	231.113.916	324.669.719	390.141.009
11	MTLA	487.622.000	286.307.000	380.666.000	384.865.000
12	NZIA	3.356.447	2.665.918	3.061.999	3.028.121
13	POLI	54.643.639	17.438.462	35.847.355	35.976.485
14	PPRO	360.895.336	126.494.845	21.019.897	169.470.026
15	PWON	3.239.796.227	1.119.113.010	1.550.434.339	1.969.781.192
16	RDTX	232.773.280	236.087.887	195.806.481	221.555.883
17	REAL	1.382.879	1.022.961	1.266.587	1.224.142
18	SMRA	613.020.426	245.909.143	549.696.051	469.541.873
19	URBN	20.404.037	99.273.623	63.994.860	61.224.173
	Rata- rata	734.512.882	388.494.059	480.172.495	

Sumber : Data diolah dari www.idx.co.id, 2022

Dari tabel 1.1 tersebut dapat dilihat bahwa rata-rata laba bersih yang diterima perusahaan sektor properti dan real estate mengalami fluktuasi selama periode 2019-2021. Pada tahun 2019, rata-rata laba bersih yang diperoleh sebesar Rp. 734.512.882. Rata-rata laba bersih yang diperoleh kemudian menurun sebesar Rp. 346.018.822 di tahun 2020 menjadi Rp. 388.494.059. Kemudian naik sebesar Rp. 91.678.435 di tahun 2021 menjadi Rp. 480.172.495. Rata-rata laba tertinggi adalah sebesar Rp. 1.969.781.192 yang diperoleh perusahaan dengan kode saham PWON. Sementara itu, rata-rata laba terendah sebesar Rp. 1.224.142 yang diperoleh perusahaan dengan kode saham REAL. Penurunan laba bersih yang diperoleh masing-masing perusahaan seperti dalam tabel 1.1 tersebut menunjukkan menurunnya kemampuan perusahaan-perusahaan sektor properti dan real estate dalam memperoleh laba.

Dalam beroperasi, setiap perusahaan berusaha agar dapat memperoleh laba untuk meningkatkan kesejahteraan pemilik perusahaan. Setiap investor selalu ingin mengetahui seberapa besar keuntungan (laba) yang diperoleh perusahaan dan apakah perusahaan tersebut akan tumbuh dan menguntungkan mereka di masa yang akan datang.

Ketika suatu perusahaan mampu memperoleh keuntungan (laba), investor melihat perusahaan memiliki kemampuan memperoleh laba yang baik sehingga mempercayakan dana yang dimilikinya kepada perusahaan untuk dikelola sehingga akan memberikan keuntungan juga pada investor. Sementara itu, ketika perusahaan mengalami rugi, investor melihat perusahaan kurang mampu memperoleh keuntungan

sehingga sulit untuk mempercayakan dananya untuk dikelola perusahaan. Tujuan seseorang berinvestasi adalah untuk memperoleh keuntungan agar dapat meningkatkan kesejahteraan. Namun apabila sebuah perusahaan tidak memiliki kemampuan untuk memperoleh keuntungan, maka investor tidak akan mempercayakan dananya pada perusahaan yang rugi tersebut.

Suatu perusahaan yang mampu memperoleh laba akan memiliki nilai yang lebih baik di mata investor dibandingkan dengan perusahaan yang mengalami kerugian. Namun, perusahaan yang mengalami kerugian masih memiliki kemungkinan untuk memperoleh laba di masa yang akan datang apabila mampu mengevaluasi dan mengelola keuangan perusahaan dengan lebih baik dari sebelumnya.

Menurut Brigham & Houston (2011), setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menginginkan harga saham yang dijual memiliki potensi harga tinggi dan menarik minat para investor untuk membelinya. Hal ini karena, semakin tinggi harga saham, maka akan semakin tinggi nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang diindikasikan dengan *price to book value* (PBV) yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, atau menjadi tujuan perusahaan bisnis pada saat ini, sebab akan meningkatkan kemakmuran para pemegang saham atau *stockholder wealth maximization*.

Berikut ini merupakan tabel yang menunjukkan harga saham dari 19 perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tiga tahun terakhir (2019-2021).

Tabel 1.2
Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021

No.	Kode Saham	2019 (Rp.)	2020 (Rp.)	2021 (Rp.)	Rata-rata
1	BCIP	50	61	63	58
2	BSDE	855	1.270	910	1.011,6
3	CITY	54	210	151	138,3
4	CTRA	565	1.070	965	866,6
5	DMAS	282	230	190	234
6	DUTI	4.990	3.600	3.640	4.076,6
7	GPRA	50	61	80	63,6
8	JRPT	400	590	492	494
9	KIJA	139	179	169	162,3
10	MKPI	16.125	27.125	24.300	22.516,6
11	MTLA	386	434	338	386
12	NZIA	374	228	133	245
13	POLI	1.015	720	1.045	926,6
14	PPRO	53	79	54	62
15	PWON	356	540	484	460
16	RDTX	4.000	7.500	8.200	6.566,6
17	REAL	68	50	50	56
18	SMRA	400	910,83	785	698,61
19	URBN	2.000	470	412	960,6
	Rata-rata	1.693	2.386	2.235	

Sumber : Data diolah 2022 dari www.finance.yahoo.com

Dari Tabel 1.2 dapat dilihat bahwa rata-rata harga saham masing-masing perusahaan selama periode 2019-2021 pada saat penutupan mengalami fluktuasi. Pada

tahun 2019, rata-rata harga saham perusahaan sektor properti dan real estate adalah 1.693 rupiah. Kemudian naik sebesar Rp. 693 pada tahun 2020 menjadi 2.386 rupiah sebelum menurun sebesar Rp. 151 menjadi 2.235 rupiah di tahun 2021. Perusahaan dengan kode saham MKPI menjadi perusahaan yang memiliki harga saham tertinggi, yakni Rp. 22.516,6 sementara harga saham terendah dimiliki oleh perusahaan dengan kode saham REAL, yakni Rp. 56. Penurunan harga saham seperti yang terlihat dalam tabel 1.2 tersebut menunjukkan nilai perusahaan perusahaan sektor properti dan real estate kurang efektif dalam mencapai tujuan perusahaan yang ingin meningkatkan nilai perusahaan.

Menurut Brigham & Houston (2011) ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, yakni: kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, struktur modal, likuiditas, profitabilitas, ukuran perusahaan dan lain sebagainya. Struktur modal merupakan hal penting bagi setiap perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan memberi pengaruh langsung terhadap posisi keuangan sebuah perusahaan. Menurut Brealey (2011), struktur modal merupakan bauran pendanaan jangka panjang dan ekuitas. Menurut Meythi (2012) suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik dan mempunyai utang yang sangat besar akan memberikan beban berat kepada perusahaan yang bersangkutan. Struktur modal dapat diukur menggunakan rasio penggunaan hutang seperti *Debt to Equity Ratio* (DER) yang mengukur perbandingan hutang dengan ekuitas perusahaan dan *Debt to Asset Ratio* (DAR) yang mengukur perbandingan hutang dengan aset perusahaan.

Berikut ini ialah tabel yang menunjukkan rasio DER masing-masing perusahaan sektor properti dan real estate selama tahun 2019-2021.

Tabel 1.3
Perkembangan *Debt to Equity Ratio* (DER) Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI 2019-2021

No.	Kode Saham	2019 (%)	2020 (%)	2021 (%)	Rata-rata (%)
1	BCIP	100,00	103,60	98,58	100,73
2	BSDE	62,29	76,56	71,25	70,04
3	CITY	13,90	9,23	8,81	10,65
4	CTRA	103,79	124,86	109,69	112,78
5	DMAS	17,26	22,14	14,25	17,89
6	DUTI	30,19	33,14	39,66	34,33
7	GPRA	50,60	64,00	59,19	57,93
8	JRPT	50,83	45,80	44,08	46,90
9	KIJA	93,19	94,88	92,91	93,66
10	MKPI	32,19	35,95	36,97	35,04
11	MTLA	58,64	45,51	45,47	49,87
12	NZIA	29,68	30,46	23,89	28,01
13	POLI	38,79	46,11	40,93	41,94
14	PPRO	304,88	315,47	368,78	329,71
15	PWON	44,21	50,35	50,51	48,36
16	RDTX	10,74	8,57	8,83	9,38
17	REAL	1,06	0,75	0,71	0,84
18	SMRA	158,60	174,31	131,96	154,96
19	URBN	149,74	88,78	100,48	113,00
	Rata-rata	71,08	72,13	70,89	

Sumber :Data diolah, 2023

Berdasarkan data pada tabel 1.3, dapat dilihat bahwa terjadi fluktuasi rasio DER perusahaan properti dan real estate selama tahun 2019-2021. Pada tahun 2019, rata-rata rasio DER adalah 71,08%. Rata-rata rasio DER kemudian naik sebesar 1,05% di tahun 2020 menjadi 72,13%. Pada tahun 2021, rata rata rasio DER mengalami penurunan

sebesar 1,24% menjadi 70,89%. Rata-rata rasio DER tertinggi adalah sebesar 329,71% milik PPRO dan yang terendah adalah sebesar 0,84% milik REAL.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Ida Ayu dan I Putu (2018) dengan judul “Pengaruh Likuiditas dan Struktur Modal Terhadap Kebijakan dividen dan Nilai Perusahaan” menunjukkan bahwa Struktur Modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda ditunjukkan oleh penelitian berjudul “Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Struktur Modal, dan Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan” yang dilakukan oleh Lulu Meiviana (2018). Penelitian tersebut menunjukkan bahwa Struktur Modal tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain struktur modal, likuiditas juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut Indra (2012), Likuiditas perusahaan merupakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya tepat pada waktunya. Suatu perusahaan yang mampu memenuhi kewajiban keuangannya secara tepat waktu menunjukkan bahwa perusahaan dalam keadaan likuid dan perusahaan tersebut mempunyai aktiva yang lebih besar dari utang lancarnya. Dengan melihat likuiditas perusahaan, pihak kreditur ataupun calon investor dapat menilai baik buruknya perusahaan tersebut. Semakin likuid sebuah perusahaan, maka semakin tinggi tingkat kepercayaan kreditur dalam meminjamkan dananya, sehingga nilai perusahaan dapat meningkat di mata kreditur maupun para calon investor.

Berikut ini adalah tabel yang menunjukkan *Current Ratio* (CR) perusahaan properti dan real estate selama tahun 2019-2021.

Tabel 1.4
***Current Ratio* (CR) Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Tedaftar di BEI 2019-2021**

No.	Kode Saham	2019 (%)	2020 (%)	2021 (%)	Rata-rata (%)
1	BCIP	138,36	128,37	343,80	203,51
2	BSDE	393,81	239,71	258,92	297,48
3	CITY	815,68	890,55	975,80	894,01
4	CTRA	217,43	177,83	199,71	198,33
5	DMAS	371,12	320,65	451,93	381,24
6	DUTI	383,18	319,63	326,67	343,16
7	GPRA	459,91	355,23	297,16	370,77
8	JRPT	114,68	124,34	102,73	113,92
9	KIJA	611,84	617,93	654,39	628,05
10	MKPI	120,64	93,63	97,38	103,89
11	MTLA	266,90	263,47	243,41	257,93
12	NZIA	418,17	592,04	360,44	456,88
13	POLI	122,36	126,48	144,16	131,00
14	PPRO	169,74	189,71	176,77	178,74
15	PWON	285,87	198,08	379,37	287,77
16	RDTX	208,75	274,68	315,74	266,39
17	REAL	5050,35	7690,13	8452,57	7064,35
18	SMRA	123,66	142,23	186,98	150,96
19	URBN	188,44	136,07	121,81	148,77
	Rata-rata	550,57	677,93	741,57	

Sumber : Data diolah, 2023

Berdasarkan data pada tabel 1.4, dapat dilihat bahwa rata-rata *Current Ratio* perusahaan mengalami kenaikan selama tahun 2019-2021. Pada tahun 2019, rata-rata CR adalah 550,57% dan naik sebesar 127,36% menjadi 677,93% di tahun 2020, kemudian naik sebesar 63,64% di tahun 2021 menjadi 741,57%. Rata-rata CR tertinggi

adalah sebesar 7064% milik REAL dan yang terendah adalah sebesar 103,89% milik MKPI.

Penelitian oleh Ida Ayu dan I Putu (2018) dengan judul “Pengaruh Likuiditas dan Struktur Modal Terhadap Kebijakan dividen dan Nilai Perusahaan” menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Sri A. Fajriwati (2020) yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Dagang Sub Sektor Perdagangan Eceran yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia” menunjukkan hasil berbeda yaitu likuiditas berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan juga dapat mempengaruhi nilai sebuah perusahaan. Menurut Riyanto (2013), ukuran perusahaan adalah besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai *equity*, nilai penjualan, atau nilai aktiva. Ukuran perusahaan dianggap dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran suatu perusahaan, maka akan semakin mudah bagi perusahaan untuk memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Semakin besar perusahaan, maka akan semakin dikenal oleh masyarakat sehingga semakin mudah untuk mendapatkan informasi yang akan meningkatkan nilai perusahaan.

Berikut ini merupakan tabel yang menunjukkan ukuran perusahaan masing-masing perusahaan properti dan real estate yang diukur melalui total aset masing-masing perusahaan selama tahun 2019-2021.

Tabel 1.5
Perkembangan Total Aset Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun
yang terdaftar di BEI 2019-2021

No.	Kode Saham	2019 (juta)	2020 (juta)	2021 (juta)	Rata-rata
1	BCIP	867.065	909.264	887.073	887.801
2	BSDE	54.444.849	60.862.926	61.469.712	58.925.829
3	CITY	918.879	952.922	951.332	941.044
4	CTRA	36.196.024	39.255.187	40.668.411	38.706.541
5	DMAS	7.616.971	6.752.233	6.113.941	6.827.715
6	DUTI	13.788.227	13.753.624	15.308.923	14.283.591
7	GPRA	1.705.918	1.727.361	1.760.551	1.731.277
8	JRPT	11.164.935	11.481.521	11.748.147	11.464.868
9	KIJA	12.184.611	12.200.175	12.292.090	12.225.625
10	MKPI	7.275.234	7.622.918	7.994.282	7.630.811
11	MTLA	6.107.364	5.932.483	6.409.548	6.149.798
12	NZIA	659.066	663.378	633.543	651.996
13	POLI	2.325.578	2.473.039	2.440.573	2.413.063
14	PPRO	17.908.132	18.496.821	21.086.427	19.163.793
15	PWON	26.095.153	26.458.805	28.866.081	27.140.013
16	RDTX	2.795.788	2.971.061	3.161.105	2.975.985
17	REAL	352.565	352.590	353.731	352.962
18	SMRA	24.441.657	24.922.534	26.049.716	25.137.969
19	URBN	2.730.521	3.941.663	4.055.436	3.575.873
	Rata-rata	12.083.081	12.722.658	13.276.349	

Sumber : Data diolah, 2023

Berdasarkan data pada tabel 1.5, dapat dilihat bahwa rata-rata total aset perusahaan properti dan real estate selama tahun 2019-2021 mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan properti dan real estate semakin bertambah karena total aset yang terus meningkat. Ukuran perusahaan yang besar dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena perusahaan yang berskala besar dianggap mampu memperoleh pinjaman dari bank dengan resiko gagal bayar yang sedikit. Hal itu karena perusahaan memiliki aset yang cukup untuk memenuhi

kewajibannya. Dengan demikian investor akan tertarik menanamkan modalnya pada perusahaan sehingga harga saham meningkat.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Putu Novari dan Putu Lestari (2016) yang berjudul “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada sektor Properti dan Real Estate” menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Namun, hasil berbeda ditunjukkan melalui penelitian yang dilakukan oleh Eka Indriyani (2017) yang berjudul “Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan”. Penelitian itu menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Nilai perusahaan.

Profitabilitas juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut Purwohandoko (2017) profitabilitas perusahaan adalah kemampuan untuk memperoleh laba dalam hubungan untuk penjualan, total aset serta modal sendiri. Profitabilitas merupakan faktor yang penting dalam menilai baik buruknya suatu perusahaan. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang baik dalam memperoleh laba. Sebaliknya, profitabilitas yang rendah menunjukkan bahwa perusahaan tidak memiliki kemampuan yang baik untuk menghasilkan laba. Investor melihat profitabilitas yang baik akan mempercayakan dananya untuk dikelola oleh perusahaan agar investor dapat memperoleh tingkat pengembalian yang menguntungkan. Hal ini menyebabkan harga saham perusahaan meningkat dan nilai perusahaan juga meningkat.

Berikut ini adalah tabel yang menunjukkan tingkat profitabilitas perusahaan properti dan real estate yang diukur dengan ROA (*Return On Aset*) selama tahun 2019-2021.

Tabel 1.6
Perkembangan ROA Perusahaan Properti dan Real Estate Yang
Terdaftar di BEI Tahun 2019-2021

No.	Kode Saham	2019 (%)	2020 (%)	2021 (%)	Rata-rata (%)
1	BCIP	2,68	1,43	0,01	1,37
2	BSDE	5,75	0,80	2,50	3,02
3	CITY	3,45	6,88	0,13	3,49
4	CTRA	3,55	3,49	5,13	4,06
5	DMAS	17,53	19,97	11,69	16,40
6	DUTI	9,36	4,64	4,77	6,26
7	GPRA	3,24	2,01	2,81	2,69
8	JRPT	9,29	8,83	6,70	8,27
9	KIJA	1,16	0,37	0,71	0,75
10	MKPI	8,45	3,03	4,06	5,18
11	MTLA	7,98	4,83	5,94	6,25
12	NZIA	0,51	0,40	0,48	0,46
13	POLI	2,35	0,71	1,47	1,51
14	PPRO	2,02	0,68	0,10	0,93
15	PWON	12,42	4,23	5,37	7,34
16	RDTX	8,33	7,95	6,19	7,49
17	REAL	0,39	0,29	0,36	0,35
18	SMRA	2,51	0,99	2,11	1,87
19	URBN	0,75	2,52	1,58	1,61
Rata-rata		5,35	3,90	3,27	

Sumber : Data diolah, 2023

Berdasarkan data pada tabel 1.6, dapat dilihat bahwa rata-rata ROA perusahaan properti dan real estate mengalami penurunan selama tahun 2019-2021. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba menurun. Hal tersebut dapat berpengaruh terhadap penurunan nilai perusahaan karena investor

kurang tertarik untuk menanamkan modal pada perusahaan dan kemudian mengakibatkan harga saham perusahaan menurun.

Hasil penelitian oleh Kurniasari (2017) yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Rasio Aktivitas, dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia” menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan hasil penelitian oleh Rubiyani (2016) yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas terhadap *Firm Value* dengan *Capital Structure* sebagai variabel Intervening pada perusahaan kelompok LQ 45 di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014” menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian Oleh Hamidy, Dkk (2015) Yang Berjudul “Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia” menunjukkan bahwa Profitabilitas mampu memediasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan. Namun, hasil berbeda ditunjukkan melalui penelitian oleh Hera dan Pinem (2017) dengan judul “Pengaruh Likuiditas Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mampu memediasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas mengenai sektor properti dan real estate, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, serta *research gap* yang ditemukan

peneliti, dipilihlah judul penelitian, yakni: **“Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.”**

1.2 Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dituliskan di atas, adapun Masalah Penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana gambaran Struktur Modal, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah Struktur Modal berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
5. Apakah Struktur Modal berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

6. Apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
7. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
8. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
9. Apakah Struktur Modal berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan Profitabilitas sebagai variabel intervening?
10. Apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan Profitabilitas sebagai variabel intervening?
11. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan Profitabilitas sebagai variabel intervening?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran Struktur Modal, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh langsung struktur modal terhadap nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh langsung likuiditas terhadap nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh langsung Ukuran Perusahaan terhadap nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui pengaruh Struktur modal terhadap profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
6. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
7. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
8. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
9. Untuk mengetahui pengaruh tidak langsung Struktur modal terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia melalui profitabilitas.

10. Untuk mengetahui pengaruh tidak langsung Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia melalui profitabilitas.
11. Untuk mengetahui pengaruh tidak langsung Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia melalui profitabilitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini sangat berguna bagi berbagai pihak dengan harapan penelitian ini akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pihak manajemen perusahaan untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan.

- b. Bagi Peneliti selanjutnya

Melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran serta bisa menjadi referensi bagi peneliti yang ingin meneliti lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.