

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandemi covid-19 berdampak negatif bagi perkembangan ekonomi di Indonesia khususnya di sektor jasa. Ketidakpastian ekonomi di pasar modal telah menjadi perhatian dalam beberapa dekade terakhir karena kekhawatiran dengan beberapa krisis internasional. Nilai perusahaan yang meningkat akan memberikan dampak positif bagi para pemegang saham. Meningkatnya perekonomian suatu negara diindikasikan dengan meningkatnya volume perusahaan yang saling bersaing untuk menunjukkan kualitas dan jati diri perusahaannya. Begitu juga dengan menurunnya perekonomian suatu negara dapat ditinjau dari kinerja dan produktivitas perusahaan itu sendiri. Suatu perusahaan juga mempunyai pengaruh dalam menggerakkan perekonomian, karena dengan adanya perusahaan secara otomatis membuka lapangan pekerjaan, menghasilkan pajak daerah ataupun negara. Produk yang ditawarkan perusahaan bila menembus pasar mancanegara tentunya akan menambah devisa negara. (Nasution,dkk 2020).

Keberadaan perusahaan swasta maupun yang dimiliki negara memiliki perkembangan yang lumayan cukup pesat serta memiliki kontribusi bagi perekonomian negara. Salah satu sektor perusahaan yang memberikan kontribusi adalah sektor *property & Real estate*. Nilai perusahaan merupakan salah satu tolak ukur apakah manajemen perusahaan dapat meyakinkan pemegang saham akan keberhasilan dari operasi masa lalu dan peluang maju pada masa depan perusahaan. Perusahaan akan memiliki nilai yang tercermin dari nilai aktiva yang ada pada perusahaan itu dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bila gambaran perusahaan baik maka mutu serta nilai perusahaan turut ikut naikjuga, sektor properti mengalami fase yang cukup sulit pada tahun 2020 selain masih terus berusaha untuk bangkit dari penurunan sejak 2018, sektor property dan real estate juga tidak luput dari serangan wabah penyakit dunia covid 19 seluruh aktivitas bisnis property ikut merasakan dampak terlebih saat diterapkannya kebijakan pembatasan ruang gerak secara besar untuk masyarakat

pada umumnya hal ini memicu penurunan kemampuan keuangan diawal 2020. Ketua umum Real Estate Indonesia mengatakan akibat wabah penyakit covid 19 memberikan pengaruh tinggi pada sektor *property*, pembatasan aktivitas bagi masyarakat menjadi penyumbang terbesar bagi aktivitas keuangan menurunkan penghasilan 85% pada mal, 90% pada hotel, 74% bagian perkantoran serta 50% - 80% dialami perumahan komersial (beritasatu.com, 2020).

Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai pendapat dan penilaian seorang investor terhadap keberhasilan perusahaan dalam memanfaatkan seluruh sumber daya perusahaan. Perusahaan dengan minat investasi yang terus berkembang sebaiknya memberikan gambaran tentang nilai perusahaan, kinerja, kualitas dan dukungan terhadap peluang masa depan perusahaan di masa yang akan datang. Tujuan utama perusahaan adalah mendapatkan laba atau laba yang sebesar-besarnya. Perusahaan memaksimalkan sumber daya yang tersedia, Tujuan utama perusahaan adalah mendapatkan keuntungan atau laba yang sebesar-besarnya, perusahaan akan memaksimalkan sumber daya yang ada baik sumber daya manusia, alam dan permodalan (Dewi,2020). Nilai perusahaan dapat diukur melalui beberapa aspek, salah satu ukuran atau proksi yang dapat digunakan yaitu Price Book Value (PBV). PBV adalah indikator yang sering digunakan untuk menentukan nilai perusahaan dan membuat keputusan investasi dengan membandingkan harga pasar per saham dengan nilai buku perusahaan (Yuniastri, dkk. 2021). Penggunaan PBV untuk mengukur nilai perusahaan dalam penelitian ini karena rasio ini mencerminkan aktiva bersih yang dimiliki pemegang saham dengan memiliki satu lembar saham, semakin besar nilai PBV maka akan mempengaruhi prospek perusahaan. Berdasarkan rasio PBV, dapat dilihat bahwa nilai perusahaan yang baik ketika nilai PBV diatas satu yaitu nilai pasar lebih tinggi daripada nilai buku perusahaan (Mubaraq, 2020).

Pada masa pandemi indeks properti dan real estate menjadi indeks saham dengan return terburuk kedua setelah indeks teknologi sepanjang tahun ini ditengah prospek kenaikan suku bunga dibukan ini jelang rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia. Data BEI menunjukan return indeks sektor teknologi minus 15,44% sedangkan indeks properti dan real estate anjlok 14,54% secara year to

date. Saham emiten properti tanah air dengan bobot terhadap indeks sektoral mencapai 32% yaitu PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), PT Bumi serpong Damai Tbk(BSDE), PT ciputra Development Tbk (CTRA) dan PT Summarecon Agung Tbk kompak melemah sepanjang 2022. (<https://www.cnbcindonesia.com>)

Pada tahun 2018 berdasarkan data emiten yang ditangani Danareksa Sekuritas, prapenjualan atau marketing sales lebih banyak ditopang oleh penjualan borongan atau bulk sales. Tingkat penyerapan atau take up rate atas proyek-proyek rumah tapak baru yang diluncurkan emiten sangat beragam, terendah 10,6% hingga tertinggi 100%. Ini menunjukkan masyarakat sangat selektif membeli property dengan tidak adanya peningkatan signifikan pada permintaan property tahun 2018. (<https://market.bisnis.com>).

Salah satu faktor yang bisa mempengaruhi variabel PBV adalah pertumbuhan perusahaan. Informasi tentang adanya pertumbuhan perusahaan direspon positif oleh investor, sehingga akan meningkatkan harga saham. Pertumbuhan adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama. Pada umumnya, perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil positif dalam artian pemantapan posisi di era persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara signifikan dan di iringi oleh adanya peningkatan pangsa pasar. Perusahaan yang tumbuh cepat juga menikmati keuntungan dari citra positif yang diperoleh, akan tetapi perusahaan berhati-hati terhadap isu negatif. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Rahmi (2021) menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Novitasari (2021) dimana pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Wiradana (2019) menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain itu fenomena yang berkaitan untuk investasi properti yang lain, terjadi paradoks harga saham. Harga saham PT PP Properti Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten properti anak usaha dari

PT PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah. Setelah menyentuh level tertinggi pada 10 Oktober 2016 di harga Rp1.464 - setara Rp366 per saham bila dihitung berdasarkan penyesuaian harga baru setelah stock split 1:4 harga saham PPRO kini terus longsor hingga turun 54,4 persen ke Rp167 pada penutupan perdagangan 9 April 2018. Harga penutupan kemarin tersebut merupakan level terendah sejak 1 Agustus 2016 (<https://www.bareksa.com>)

Namun terdapat fenomena lain, harga saham beberapa emiten properti mengalami pelemahan sepanjang pekan lalu. Salah satunya, yaitu PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) turun 2,4 persen ke level Rp610 per saham. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) hingga 3,16 persen di level Rp24.500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp825 per saham. (<https://www.cnn.com>)

Salah satu sektor usaha yang terdaftar di BEI yang memiliki persaingan cukup ketat adalah sektor properti dan real estate. Indikator tersebut ditandai dengan meningkatnya penjualan produk-produk properti seperti apartemen dan rumah. Penjualan apartemen pada kuartal I-2018 cukup stabil dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yaitu kuartal IV-2017, tingkat penjualan rata-rata mengalami kenaikan menjadi 64 persen (<https://properti.kompas.com>).

Angka pertumbuhan penduduk di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya meningkatkan kebutuhan akan perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan dan tempat hiburan menjadi jaminan bahwa permintaan akan real estate akan meningkat, sementara jumlah tanah tidak akan meningkat sehingga menyebabkan harga tanah dan suku bunga pinjaman real estate akan meningkat. naik tahun demi tahun tahun naik. Berdasarkan hal tersebut banyak investor yang kemudian berinvestasi dalam bentuk tanah atau properti. Tujuan utama dari perusahaan yang telah go public diantaranya adalah membuka akses perusahaan terhadap sarana pendanaan jangka panjang, meningkatkan nilai perusahaan, meningkatkan image perusahaan, menumbuhkan loyalitas karyawan perusahaan, kemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usaha, serta untuk mendapat keringanan pajak dari pemerintah (<https://gopublic.idx.co.id/>).

Kemudian pada tahun 2019 Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) ditutup karena menurun 0,98% di level 6.115 pada perdagangan sesi I yang merupakan 2 nilai terendah harian sejak 29 Mei 2019. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), di tengah penurunan indeks ini, Sektor property pun ikut berperan dalam mendongkrak dan menekan kinerja IHSG. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) menjadi juara di industri property setelah membukukan nilai omset dan perolehan keuntungan terbesar. Total pendapatan PWON hingga akhir Juni 2019 mencapai Rp 3,5 triliun, meskipun pertumbuhannya cenderung stabil, yakni hanya 3,79% secara tahunan. Sedangkan total laba yang berhasil dicatatkan perusahaan sebesar Rp1,37 triliun, dari periode yang sama tahun lalu senilai Rp1,13 triliun. Dikarenakan emiten properti yang masuk top gainers yakni PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS). Akan tetapi ada juga yang terjebak di top losers, seperti PT PP Properti Tbk (PPRO)(<https://www.cnnindonesia.com>)

Dikutip dalam (kompas.com, 2020) ketua umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida mengungkapkan kondisi sektor *property* saat ini semakin terpuruk akibat meluasnya pandemi Covid – 19. Bisa dikatakan, pukulan terhadap bisnis dan sektor property tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional. Dibutuhkan relaksasi kebijakan yang lebih luas lagi, sehingga dunia usaha mampu bertahan pada masa sulit ini dan tetap bisa memutar roda usaha serta meminimalisir terjadinya pemutusan hubungan kerja di sektor property. Fenomena tersebut juga didukung oleh perkembangan data beberapa perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

Pada awal tahun 2020, indeks saham sektor property, real estate, dan konstruksi bangunan mencatatkan penurunan terdalam, yakni 19,69% pertahun. Dari 97 saham yang menjadi anggota sektor ini, sebanyak 58 saham turun, 24 naik, dan 15 stagnan. Secara fundamental saham sektor property masih dalam keadaan sangat baik, hanya saja sentimen negatif dari bursa global maupun regional lebih kuat untuk menekan kinerja saham – saham didalamnya. Ditambah dengan era globalisasi saat ini, semakin banyak perusahaan-perusahaan yang berdiri di Indonesia.(<https://investasi.kontan.co.id>).

Pada awal tahun 2021 indeks IDX property dan real estate sepanjang tahun 2021 tercatat mengalami koreksi penurunan sebanyak 15,17%. Banyaknya perusahaan-perusahaan yang berkembang di masa sekarang membuat persaingan menjadi semakin sulit, baik perusahaan yang bergerak dibidang jasa maupun dibidang perdagangan terus berusaha meningkatkan usahanya agar dapat terus berkembang, hal ini tentunya membuat para investor semakin sulit untuk memutuskan dimana seharusnya menanamkan saham yang dapat memberikan banyak keuntungan di masa depan. Ketatnya persaingan dalam dunia bisnis menjadi pemicu yang kuat bagi manajemen perusahaan untuk menampilkan nilai terbaik untuk perusahaan yang dipimpinnya. Baik buruknya nilai perusahaan akan berdampak terhadap nilai pasar perusahaan dan mempengaruhi minat investor untuk menanam atau menarik investasinya dari sebuah perusahaan.(<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>)

Selain itu fenomena yang berkaitan untuk investasi properti yang lain, terjadi paradoks harga saham. Harga saham PT PP Properti Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten properti anak usaha dari PT PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah. Setelah menyentuh level tertinggi pada 10 Oktober 2016 di harga Rp1.464 - setara Rp366 per saham bila dihitung berdasarkan penyesuaian harga baru setelah stock split 1:4 harga saham PPRO kini terus longsor hingga turun 54,4 persen ke Rp167 pada penutupan perdagangan 9 April 2018. Harga penutupan kemarin tersebut merupakan level terendah sejak 1 Agustus 2016 (<https://www.bareksa.com>)

Namun terdapat fenomena lain, harga saham beberapa emiten properti mengalami pelemahan sepanjang pekan lalu. Salah satunya, yaitu PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) turun 2,4 persen ke level Rp610 per saham. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) hingga 3,16 persen di level Rp24.500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp825 per saham.(<https://www.cnn.com>)

Salah satu sektor usaha yang terdaftar di BEI yang memiliki persaingan cukup ketat adalah sektor properti dan real estate. Indikator tersebut ditandai dengan meningkatnya penjualan produk-produk properti seperti apartemen dan rumah. Penjualan apartemen pada kuartal I-2018 cukup stabil dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yaitu kuartal IV-2017, tingkat penjualan rata-rata mengalami kenaikan menjadi 64 persen (<https://properti.kompas.com>).

Angka pertumbuhan penduduk di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan tempat rekreasi menjadi jaminan bahwa permintaan akan produk properti semakin meningkat sedangkan jumlah lahan tidak akan bertambah sehingga membuat harga tanah dan bunga kredit pada sektor properti semakin meningkat dari tahun ketahun. Berdasarkan hal tersebut banyak investor yang kemudian berinvestasi dalam bentuk tanah atau properti. Tujuan utama dari perusahaan yang telah go public diantaranya adalah membuka akses perusahaan terhadap sarana pendanaan jangka panjang, meningkatkan nilai perusahaan, meningkatkan image perusahaan, menumbuhkan loyalitas karyawan perusahaan, kemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usaha, serta untuk mendapat keringanan pajak dari pemerintah (<https://gopublic.idx.co.id/>).

Kemudian pada tahun 2019 Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) ditutup karena menurun 0,98% di level 6.115 pada perdagangan sesi I yang merupakan 2 nilai terendah harian sejak 29 Mei 2019. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), di tengah penurunan indeks ini, Sektor property pun ikut berperan dalam mendongkrak dan menekan kinerja IHSG. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) menjadi juara di industri property setelah membukukan nilai omset dan perolehan keuntungan terbesar. Total pendapatan PWON hingga akhir Juni 2019 mencapai Rp 3,5 triliun, meskipun pertumbuhannya cenderung stabil, yakni hanya 3,79% secara tahunan. Sedangkan total laba yang berhasil dicatatkan perusahaan sebesar Rp1,37 triliun, dari periode yang sama tahun lalu senilai Rp1,13 triliun. Dikarenakan emiten properti yang masuk top gainers yakni PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS). Akan tetapi ada juga yang terjebak di top losers, seperti PT PP Properti Tbk (PPRO) (<https://www.cnnindonesia.com>)

Dikutip dalam (kompas.com, 2020) ketua umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida mengungkapkan kondisi sektor *property* saat ini semakin terpuruk akibat meluasnya pandemi Covid – 19. Bisa dikatakan, pukulan terhadap bisnis dan sektor *property* tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional. Dibutuhkan relaksasi kebijakan yang lebih luas lagi, sehingga dunia usaha mampu bertahan pada masa sulit ini dan tetap bisa memutar roda usaha serta meminimalisir terjadinya pemutusan hubungan kerja disektor *property*. Fenomena tersebut juga didukung oleh perkembangan data beberapa perusahaan *property* dan real estate yang terdaftar dibursa efek Indonesia.

Pada awal tahun 2020, indeks saham sektor *property*, real estate, dan konstruksi bangunan mencatatkan penurunan terdalam, yakni 19,69% pertahun. Dari 97 saham yang menjadi anggota sektor ini, sebanyak 58 saham turun, 24 naik, dan 15 stagnan. Secara fundamental saham sektor *property* masih dalam keadaan sangat baik, hanya saja sentimen negatif dari bursa global maupun regional lebih kuat untuk menekan kinerja saham – saham didalamnya. Di tambah dengan era globalisasi saat ini, semakin banyak perusahaan-perusahaan yang berdiri di Indonesia.(<https://investasi.kontan.co.id>).

Pada awal tahun 2021 indeks IDX *property* dan real estate sepanjang tahun 2021 tercatat mengalami koreksi penurunan sebanyak 15,17%. Banyaknya perusahaan-perusahaan yang berkembang di masa sekarang membuat persaingan menjadi semakin sulit, baik perusahaan yang bergerak dibidang jasa maupun dibidang perdagangan terus berusaha meningkatkan usahanya agar dapat terus berkembang, hal ini tentunya membuat para investor semakin sulit untuk memutuskan dimana seharusnya menanamkan saham yang dapat memberikan banyak keuntungan di masa depan. Ketatnya persaingan dalam dunia bisnis menjadi pemicu yang kuat bagi manajemen perusahaan untuk menampilkan nilai terbaik untuk perusahaan yang dipimpinnya. Baik buruknya nilai perusahaan akan berdampak terhadap nilai pasar perusahaan dan mempengaruhi minat investor untuk menanam atau menarik investasinya dari sebuah perusahaan.(<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>)

Menurut Lubis et al., (2017) dalam Damayanti & Darmayanti, (2022) menyatakan bahwa Struktur Modal adalah seperangkat aset yang digunakan perusahaan untuk alokasi. Hutang jangka panjang adalah bentuk pembiayaan jangka panjang dengan durasi lebih dari satu tahun. Setiap kebijakan yang diambil oleh manajemen harus dapat memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan tidak merugikan investor. Salah satu pedoman tersebut adalah kebijakan manajemen untuk menentukan struktur modal Struktur modal mencerminkan sumber pendanaan yang digunakan perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasinya. Menurut Harmono (2016) “Keputusan pendanaan oleh manajemen akan berpengaruh pada penilaian perusahaan yang terefleksi pada harga saham. Oleh karena itu, salah satu tugas manajer keuangan adalah menentukan kebijakan pendanaan yang dapat memaksimalkan harga saham yang merupakan cerminan dari suatu nilai perusahaan.” Signaling theory (teori sinyal) merupakan salah satu teori yang terkait dengan struktur modal yang menjelaskan apakah kebijakan pembelanjaan jangka panjang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Hasbi (2015) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini, struktur modal diukur dengan Debt to Equity Ratio (DER). DER merupakan rasio yang membandingkan antara total utang dengan total ekuitas. Sedangkan Suryani (2015), Utomo dan Christy (2017), serta Rahmawati et al (2015) membuktikan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pandemi COVID-19 yang sudah berlangsung setahun ini membawa guncangan besar bagi semua pihak. Indeks sektoral property dan real estate, menjadi indeks saham dengan return terburuk kedua setelah indeks teknologi sepanjang tahun ini ditengah1 prosepek kenaikan suku bunga dibulan ini jelang Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia. Data BEI menunjukan return indeks sektor real estate dan property dan real estate anjlok 14,54% secara year to date. Saham empat emiten property tanah air dengan bobot terhadap indeks sektor mencapai 32% yaitu PT pakuwon Jati Tbk (PWON), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dan PT Summarecon Agung

Tbk(SMRA) kompak melemah disepanjang 2022. Karena pandemi saat ini, banyak perusahaan tutup, terutama perusahaan properti dan real estate. Ketua Bidang Properti Asosiasi Pengusaha Indonesia (Apindo) Sanny Iskandar mengemukakan setidaknya ada 19 juta pekerja di sektor properti yang terkena dampak pandemi secara langsung maupun tidak langsung (Miftahul Jannah, 2020). Tidak sedikit karyawan yang bekerja di sektor properti dan real estateterancam dirumahkan dan Pemutusan Hak Kerja (PHK). Namun di sisi lain, bisnis properti dan real estate masih menjanjikan untuk dijadikan sebagai investasi jangka panjang. Program vaksinasi yang dilakukan oleh pemerintah membawa peluang baik ke sektor properti dan real estate. Selain itu, seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang pesat, permintaan akan properti semakin meningkat dari waktu ke waktu. Untuk sektor properti juga pemerintah telah mengakomodasi rekomendasi REI seperti menurunkan suku bunga KPR, merelaksasi nilai pinjaman (loan to value), hingga pembebasan PPN untuk rumah seharga maksimal Rp2 miliar dan diskon PPN 50 persen untuk yang seharga maksimal Rp5 miliar (www.rumah.com, 10/3/2021).

Ukuran perusahaan merupakan Semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal (Noviliyan, 2016). Semakin besar total aktiva maupun penjualan maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan. Semakin besar aktiva, maka semakin besar modal yang ditanam. Sementara semakin banyak penjualan, maka semakin banyak juga perputaran uang di dalam perusahaan. Dengan demikian, ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan dan mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan turut menentukan tingkat kepercayaan investor. Putu Ayu dan Gerianta (2018), mengemukakan bahwa ukuran perusahaan merupakan suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan diukur dengan total aktiva, jumlah penjualan, nilai saham dan sebagainya. Ukuran perusahaan juga dapat mempengaruhi penilaian terhadap suatu perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan cerminan dari besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari total

aktiva yang dimiliki oleh perusahaan yang digunakan dalam kegiatan operasi perusahaan. Pada umumnya perusahaan kecil cenderung lebih terpengaruh pada perubahan kondisi ekonomi sedangkan perusahaan yang besar cenderung memiliki kondisi yang lebih stabil. Kondisi yang stabil tersebut dapat menarik investor untuk memiliki saham perusahaan, sehingga harga saham dapat bertahan dan cenderung stabil pada harga yang tinggi. Harga saham yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan di mata investor. Penelitian yang dilakukan oleh Yanti & Darmayanti (2019), Dewi & Abundanti (2019) serta Husna & Satria (2019) menyatakan ukuran perusahaan memiliki dampak positif pada nilai perusahaan. Penelitian lain yang mendukung bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yaitu. Pada penelitian yang dilakukan oleh Setiadharmas & Machali (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian lain yang dilakukan oleh Suwardika & Mustanda (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa masih terdapat perbedaan hasil penelitian yang dilakukan oleh setiap peneliti mengenai pertumbuhan penjualan, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu, peneliti berencana untuk mengembangkan penelitian terdahulu untuk menguji kembali ketidakkonsistenan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Analisis yang digunakan dalam menghitung Nilai perusahaan dengan pengukuran *Price Book Value* (PBV). Menurut Hidayat (2018) dilihat bahwa nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan harga saham yang tinggi pada perusahaan tersebut. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan, yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat dan akan menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya.

Penelitian ini merujuk dari penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Damayanti et al., (2023). Perbedaan dari penelitian sebelumnya yang pertama, penelitian terdahulu menggunakan variabel independen struktur modal, dan ukuran perusahaan. Sedangkan penelitian ini menggunakan 3 variabel

pertumbuhan penjualan, struktur modal, dan ukuran perusahaan. kedua, Penelitian terdahulu menggunakan sampel perusahaan manufaktur sedangkan saya perusahaan property dan Real estate ketiga, penelitian terdahulu menggunakan rentang waktu 3 tahun periode 2014 - 2016 sedangkan penelitian saya rentang waktu 5 tahun, periode 2017 – 2021.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul “ Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Property dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah Pertumbuhan Penjualan, Struktur Modal, dan Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Nilai Perusahaan ?
3. Apakah Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan ?
4. Apakah Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun peneliti, maka tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.
2. Mengetahui pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Nilai Perusahaan.
3. Mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan.
4. Mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan .

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan bacaan maupun referensi mengenai materi yang berkaitan dengan fenomena yang diteliti.
 - b. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat berkontribusi dalam perkembangan teori, terutama mengenai akuntansi.
2. Manfaat Praktis
- a. Bagi Calon Investor

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan saat ingin melakukan investasi.
 - b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan bagi perusahaan dalam menerapkan variabel-variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan tingkat pertumbuhan penjualan, struktur modal, dan ukuran perusahaan dan juga sebagai dasar pertimbangan bagi emiten untuk mengevaluasi, memperbaiki dan meningkatkan kinerja manajemen dimasa yang akan datang.