

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada prinsipnya pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional memerlukan pendanaan baik dari negara maupun masyarakat. Investasi di pasar modal diyakini dapat membantu mengembangkan perekonomian nasional. Investasi adalah penanaman modal dalam jangka waktu tertentu dengan harapan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang<sup>2</sup>. Pasar modal memegang peranan besar dalam perekonomian negara. Peran tersebut dirancang untuk mendukung pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan pemerataan dan stabilitas perekonomian nasional menuju masyarakat sejahtera. Pasar modal merupakan salah satu alternatif bagi investor untuk menanamkan modalnya dalam bentuk investasi jangka panjang. Pasar modal memberikan kontribusi penting terhadap terwujudnya pembangunan. Dengan demikian, tujuan pembangunan di bidang perekonomian dapat tercapai<sup>3</sup>. Oleh karena itu, bursa efek merupakan arti dari pasar modal secara fisik<sup>4</sup>.

Dalam kegiatan investasi terdapat lembaga yang menyelenggarakan dan tersedianya suatu sistem yang dapat mendukung keberlangsungan perdagangan dan penawaran efek, yaitu di Bursa Efek

---

<sup>2</sup> Ikit dkk, *Bank dan Investasi Syariah*, (Yogyakarta: Gava Media, 2019), hal. 126

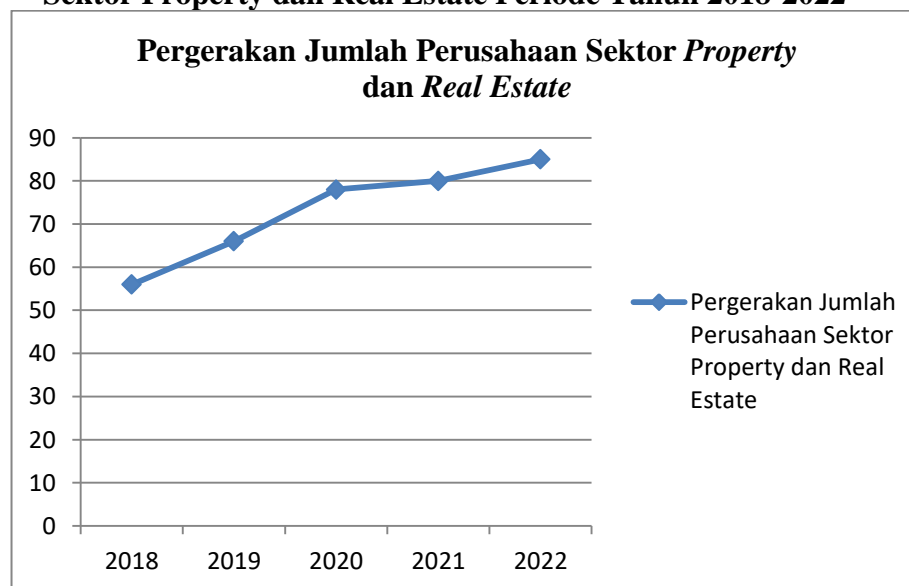
<sup>3</sup> Karmila dan Ida Ernawati, *Pasar Modal*, (Yogyakarta: KTSP, 2012), hal. 6

<sup>4</sup> Eduardus Tandelilin, *Portofolio dan Investasi*, (Yogyakarta: Kanisius, 2010), hal. 26

Indonesia (BEI)<sup>5</sup>. Terdapat beberapa emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Salah satu perusahaan yang terdaftar ialah perusahaan sektor *property* dan *real estate*, merupakan industri yang berkomitmen untuk mengembangkan layanan, mendorong pengembangan kawasan yang terintegrasi dan dinamis. Berikut ini grafik perkembangan jumlah perusahaan sektor *property* dan *real estate* pada lima tahun terakhir yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

**Tabel 1. 1**

**Pergerakan Jumlah Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Periode Tahun 2018-2022**



Sumber: data diolah, 2023

Berdasarkan grafik diatas, perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018 sampai tahun 2022 mengalami kenaikan. Dapat dilihat dari grafik tersebut di tahun 2018 jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek

<sup>5</sup> Martalena dan Maya Malinda, *Pengantar Pasar Modal*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2019), hal. 13

Indonesia sebanyak 56 perusahaan. Kemudian pada tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi 66 perusahaan. Selanjutnya pada tahun 2020 menjadi 78 perusahaan. Pada tahun 2021 menjadi 80. Dan pada tahun 2022 tetap naik menjadi 85 perusahaan .

Pada tahun akhir tahun 2019 kasus covid-19 pertama kali diumumkan oleh China. Kemudian wabah tersebut masuk di awal tahun 2020 di Indonesia. Adanya wabah covid-19 tersebut mempengaruhi aspek-aspek kehidupan. Kemudian wabah ini pun juga berpengaruh besar terhadap perekonomian Indonesia. Setiap perusahaan mengalami fluktuasi perekonomian salah satunya perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan dalam sektor *property* dan *real estate* merupakan kebutuhan sekunder manusia, karena setiap manusia juga harus memenuhi kebutuhan sekundernya. Dampak dari adanya wabah covid-19 adalah menurunnya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dari berbagai sektor, salah satunya adalah sektor *property* dan *real estate*. Banyak perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdampak sehingga terjadi penurunan harga saham pada beberapa perusahaan, akan tetapi ada juga perusahaan yang tetap naik harga sahamnya. Harga saham perusahaan PT Urban Jakarta Properindo Tbk terjadi penurunan 73,4 % dimana pada tahun 2019 harga sahamnya adalah Rp 2.430 per lembar saham, menjadi Rp 645 per lembar saham. Kemudian perusahaan PT Metropolitan Kentjana mengalami kenaikan 72,8 %, harga saham di akhir tahun 2019 adalah Rp 16.200 per lembar saham dan di akhir tahun 2020 menjadi Rp 28.000 per lembar saham.

Pada tahun 2020 produk domestik bruto sektor real estate atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 439,45. Angka tersebut menunjukkan bahwa PDB sektor real estate selalu naik dimana tahun 2019 sebesar Rp 439,45. Kemudian di tahun 2021 meningkat menjadi Rp 468,22 triliun. Nilai tersebut persinya mencapai 2,76 % terhadap PDB nasional yang mencapai Rp 16,97 kuadriliun di tahun 2021<sup>6</sup>. Sedangkan kontribusi sector property selama periode tahun 2018 sampai 2020 mencapai Rp 2.349 triliun. Serta berkontribusi dalam penerimaan pajak sebesar kurang lebih 185 triliun, sektor property menjadi salah satu sumber pendapatan penting bagi pemerintah pusat<sup>7</sup>.

Investasi di bidang properti dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta dianggap sebagai salah satu investasi yang menjanjikan<sup>8</sup>. Banyaknya perusahaan dalam industri *property* dan *real estate* salah satu sektor bisnis dengan tingkat kompetitif yang tinggi. Hal ini dikarenakan perkembangan bisnis *property* dan *real estate* di Indonesia berkembang pesat. Kalangan bisnis properti memandang, bisnis penjualan properti di Indonesia sangat prospektif dan menjamin di masa depan. Dalam perkembangannya, perusahaan selalu berusaha untuk mempertahankan keunggulan bisnisnya selain menghasilkan laba perusahaan sebanyak-banyaknya adalah untuk

---

<sup>6</sup> Badan Pusat Statistik, yang diakses melalui <https://www.bps.go.id/id/statistic-tabel/>

<sup>7</sup> Kontribusi Sektor Properti ke Ekonomi Indonesia, yang diakses melalui <https://www.brighton.co.id/about/articles-all/kontribusi-sektor-properti-ke-ekonomi-indonesia-rp2-349-triliun>

<sup>8</sup> Ni Komang Ancayoni dkk, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Return Saham Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018", *Jurnal Kharisma* 2(1) (2020) 159-160

meningkatkan nilai perusahaan. nilai suatu perusahaan merupakan suatu keadaan tertentu yang dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan tersebut setelah melalui proses beroperasi selama beberapa tahun yaitu sejak berdirinya perusahaan hingga saat ini. Meningkatnya nilai perusahaan terjadi sesuai dengan keinginan pemilik, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan maka kekayaan pemilik juga akan meningkat<sup>9</sup>. Nilai suatu perusahaan dapat mencerminkan nilai aset yang dimiliki oleh perusahaan tersebut, seperti surat berharga. Nilai perusahaan sangat penting karena nilai perusahaan yang tinggi akan diiringi dengan makmurnya para pemegang saham. Pergerakan nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia cenderung tidak stabil dalam periode 2020-2022.

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan antara lain, ukuran perusahaan, struktur modal, dan profitabilitas. Ukuran perusahaan merupakan jumlah total aset yang dimiliki perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah pula memperoleh dana untuk kegiatan perusahaan. Jika ukuran perusahaan semakin besar maka perusahaan akan memberitahu calon investor bahwa aset yang dimilikinya besar dan mempengaruhi nilai perusahaan. Besar kecilnya perusahaan diyakini mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah memperoleh pendapatan pendanaan yang dapat digunakan dalam mencapai tujuan perusahaan.

---

<sup>9</sup> Rara Sukma Palupi dan Susanto Hendiarto , “Kebijakan Hutang, Profitabilitas dan Kebijakan Dividen Pada Nilai Perusahaan Properti & Real Estate”, *Jurnal Ecodemica* 2(2) 2019, hal. 180

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Secara garis besar, struktur modal sama artinya dengan *leverage* adalah kemampuan perusahaan untuk mengelola aset yang didanai oleh utang, guna mengurangi biaya dan penambahan modal untuk meningkatkan tingkat *return*. Faktor terakhir yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan adalah profitabilitas, yaitu rasio keuangan yang menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan menggunakan modal ekuitasnya selama suatu periode tertentu. Profitabilitas akan mempengaruhi keputusan seorang investor dalam berinvestasi. Investor jelas memilih perusahaan yang mempunyai tingkat profitabilitas tinggi. Jika suatu perusahaan memperoleh keuntungan yang besar, maka ia juga mempunyai kemampuan untuk membagikan dividen yang besar. Hal itulah yang menyebabkan pengaruh pada nilai perusahaan. Pergerakan profitabilitas perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam periode 2020-2022 mengalami fluktuasi.

Terdapat inkonsistensi hasil penelitian yang menarik untuk dilakukannya penelitian. Hasil penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan masih bertolak belakang dan belum konsisten. Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wastam Wahyu Hidayat mengenai pengaruh ukuran perusahaan, *return on equity* dan *leverage* terhadap nilai perusahaan manufaktur di Indonesia. Penelitian tersebut memperoleh hasil bahwa dari tiga faktor yang

digunakan meliputi ukuran perusahaan, profitabilitas dan leverage, hanya profitabilitas yang terbukti signifikan mempengaruhi nilai perusahaan<sup>10</sup>. Kebaruan dari penelitian ini adalah dilihat dari objek yang diteliti yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate* sementara penelitian terdahulu menggunakan perusahaan manufaktur sebagai objek penelitiannya.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Seruni Bambu dkk, melakukan penelitian yang bertujuan mengetahui pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia. Penelitian tersebut memperoleh hasil bahwa struktur modal secara parsial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, pertumbuhan perusahaan secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, dan ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>11</sup>. Kebaruan dari penelitian ini adalah dilihat dari objek yang diteliti yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate* sementara penelitian terdahulu menggunakan perusahaan konstruksi sebagai objek penelitiannya.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Valentina Sinta Dewi dan Agustin Ekdjaja melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan

---

<sup>10</sup> Wistam Wahyu Hidayat, "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Return On Equity dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur di Indonesia", *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Akuntansi* 21(1) (2019), hal. 73

<sup>11</sup> Seruni Bambu dkk, "Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal EMBA*, 10(3) (2022), hal. 994

terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur. Penelitian tersebut memperoleh hasil bahwa profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>12</sup>. Kebaruan dari penelitian ini yaitu menggunakan teknik analisis data panel. Sedangkan pada penelitian terdahulu menggunakan adalah analisis regresi linier berganda. Perbedaan kedua adalah objek yang diteliti yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate* sementara penelitian terdahulu menggunakan perusahaan manufaktur sebagai objek penelitiannya.

Penelitian selanjutnya, dilakukan oleh Fakhra Oktaviarni dkk melakukan penelitian mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, leverage, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan mendapatkan hasil bahwa profitabilitas (ROA), likuiditas (CR), kebijakan dividen (DPR), dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan leverage (DER) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan<sup>13</sup>. Kebaruan dari penelitian ini yaitu menggunakan teknik analisis data panel. Sedangkan pada penelitian terdahulu menggunakan adalah analisis regresi linier berganda. Peneliti juga menggunakan data pada tahun 2020-2022 karena merupakan data terbaru yang belum diteliti peneliti-peneliti lain.

---

<sup>12</sup> Valentina Sinta Dewi dan Agustin Ekdjaja, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur." *Jurnal Multiparadigma Akuntansi Tarumanagara*, 2(1) (2020), hal. 125

<sup>13</sup> Fakhra Oktaviarni dkk, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Kebijakan Dividen Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan", *Jurnal Akuntansi*, 9(1) (2019), hal. 14



Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Nur Fadillah dan Fiti Hidayati mengenai pengaruh ROA, DER, CR dan EPS terhadap nilai perusahaan sub sektor telekomunikasi. Hasil penelitian menyatakan bahwa Return On Assets (ROA) dan Earning Per Share (EPS) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sementara Debt to Equity Ratio (DER) dan Current Ratio (CR) tidak berpengaruh positif dan signifikan. Namun, secara simultan, semua variabel tersebut memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan<sup>14</sup>. Perbedaan kedua adalah objek yang diteliti yaitu perusahaan sektor *property* dan *real estate* sementara penelitian terdahulu menggunakan perusahaan sub sektor telekomunikasi sebagai objek penelitiannya.

Oleh karena itu akan kembali dianalisis pengaruh ukuran perusahaan, struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan guna untuk melengkapi *research gap* dan memperkuat hasil penelitian sebelumnya. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang yang sudah dijelaskan diatas, dapat diidentifikasi permasalahan, yaitu:

---

<sup>14</sup> Nur Fadillah dan Fiti Hidayati, “Pengaruh ROA, DER, CR Dan EPS Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor Telekomunikasi”, *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 1(1) (2023) hal. 7-8

1. Ukuran perusahaan diproyeksikan dengan *Size* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022 nilainya tidak stabil. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah untuk memperoleh sumber pendanaan yang dapat digunakan untuk mencapai tujuan perusahaan. Namun disisi lain hal ini akan menimbulkan hutang yang besar, karena resiko perusahaan dalam memenuhi kewajibannya sangat kecil.
2. Struktur Modal yang diproyeksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022 mengalami fluktuasi. Pengelolaan aset yang didanai oleh utang, guna mengurangi biaya dan penambahan modal untuk meningkatkan tingkat *return*.
3. Nilai profitabilitas yang diproyeksikan dengan *Return on Assets* (ROA) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022 rendah nilainya dan kurang maksimalnya penggunaan total aset yang akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan.
4. Nilai perusahaan yang diproyeksikan dengan *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022 mengalami naik turun. Calon investor akan terpengaruh pada naik turunnya nilai perusahaan. Tingginya nilai perusahaan maka semakin banyak calon investor yang menanamkan modalnya di sebuah perusahaan dan sebaliknya.

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas, maka pertanyaan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah ada pengaruh bersama-sama antara ukuran perusahaan, struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

### D. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, penulis bermaksud untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan masalah penelitian sehingga tujuan dapat tercapai. Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.:

1. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk menguji pengaruh bersama-sama antara ukuran perusahaan, struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Terdapat 2 macam manfaat penelitian yaitu teoritis dan praktis.

Penjelasannya sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis, penelitian ini dapat dijadikan sebagai pengembangan keilmuan. Penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai sumber literatur dalam bidang manajemen keuangan khususnya yang berkaitan dengan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu perusahaan..
2. Manfaat secara praktis
  - a. Bagi akademik, diharapkan penelitian ini dapat digunakan untuk menambah literatur mahasiswa UIN SATU Tulungagung
  - b. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
  - c. Bagi calon investor, penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi dan bahan masukan untuk membantu calon investor memilih perusahaan yang memiliki prospek bagus untuk berinvestasi.

- d. Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam melakukan penelitian yang sejenis.

## **F. Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian**

Ruang lingkup dan keterbatasan penelitian berguna dalam memahami seberapa luas pembahasannya dan menghindari pembahasan isu-isu yang tidak relevan. Penelitian ini berfokus pada nilai perusahaan sebagai variabel dependen dan variabel independen digunakan untuk pengujian. Variabel independen meliputi, ukuran perusahaan, struktur modal dan profitabilitas. Adapun beberapa keterbatasan dalam penelitian ini yang tidak dapat dihindari oleh peneliti. Keterbatasan tersebut yaitu:

1. Data penelitian yang digunakan merupakan data tahunan yaitu tahun 2020-2022 yang diakses melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia.
2. Keterbatasan objek penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan terkait dan yang sudah diterbitkan. Selanjutnya, bagi peneliti khususnya memiliki tenaga yang terbatas, pikiran dan waktu serta hanya dapat menggunakan data sekunder dari perusahaan terkait.

## **G. Penegasan Istilah**

1. Definisi Konseptual

Berikut adalah definisi konseptual yang digunakan antara lain dalam penelitian ini:

- a. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan (firm size) adalah besar kecilnya suatu perusahaan<sup>15</sup>. Besar kecilnya perusahaan menunjukkan kestabilan perusahaan dan kemampuan dalam menjalankan kegiatan ekonominya. Ukuran perusahaan dapat dijadikan tolak ukur baik tidaknya kinerja suatu perusahaan.

b. Struktur Modal

Struktur Modal merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset suatu perusahaan dibiayai oleh hutang. Artinya berapa banyak hutang yang dimiliki suatu perusahaan dibandingkan dengan asetnya<sup>16</sup>. Struktur Modal dapat diartikan sebagai *leverage*, yaitu sumber dana jangka panjang yang tertanam dalam perusahaan untuk jangka waktu lebih dari satu tahun<sup>17</sup>.

c. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan metrik yang dapat mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari sumber daya yang dimilikinya. Sumber daya ini meliputi aset, modal, dan penjualan<sup>18</sup>. Salah satu cara perhitungan rasio profitabilitas dengan menggunakan *return on assets*. *Return On Assets* (ROA) merupakan rasio yang digunakan dalam

---

<sup>15</sup> Jogiyanto Hartono, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, (BPFE: Yogyakarta, 2008), hal. 14

<sup>16</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan Cetakan ke-10* (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), hal. 180

<sup>17</sup> Agus Zainul Arifin, *Manajemen Keuangan*, (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2018), hal. 69

<sup>18</sup> I Made Sudana, *Manajemen Keuangan Perusahaan*, (Jakarta: Erlangga, 2015), hal. 24

mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba terhadap modal pada perusahaan<sup>19</sup>.

d. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan pandangan masyarakat terhadap kinerja suatu perusahaan, yang dapat digambarkan dengan harga saham perusahaan tersebut di pasar modal, yang terbentuk atas dasar penawaran dan permintaan<sup>20</sup>. Nilai perusahaan juga berkaitan dengan laba yang dihasilkan perusahaan.

2. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah cara untuk mendefinisikan suatu variabel dan tindakan-tindakan yang diperlukan untuk pengukuran variabel. Dalam penelitian ini terdapat dua variabel yaitu variabel terikat dan variabel bebas. Variabel-variabel tersebut meliputi:

- a. Ukuran Perusahaan (*Firm Size*) adalah nilai atau skala besar dan kecilnya perusahaan yang dapat diklasifikasikan dengan total pendapatan, total asset dan total ekuitas. Total asset ialah jumlah keseluruhan asset yang dimiliki oleh perusahaan, baik asset lancar maupun tidak lancar. Sedangkan total ekuitas adalah menunjukkan seberapa besar pemilik yang berhak atas perusahaan, yang mencakup modal awal, laba ditahan dll. Pengukuran menggunakan

---

<sup>19</sup> Harjino Martono, *Manajemen Keuangan Edisi 3*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2013), hal. 108

<sup>20</sup> Harmono, *Manajemen Keuangan Berbasis Balance Scorecard*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014), hal. 50

data keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022. Ukuran Perusahaan dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Ukuran\ Perusahaan(Size) = Ln\ Total\ Aset$$

- b. Struktur Modal digunakan untuk mengukur sejauh mana aset suatu perusahaan yang dibiayai oleh utang, artinya besarnya utang yang digunakan perusahaan untuk membiayai kegiatan usahanya jika dibandingkan dengan menggunakan modal sendiri. Hutang atau liabilitas adalah suatu kewajiban yang harus dibayarkan oleh perusahaan, liabilitas berupa jangka panjang dan liabilitas jangka pendek. Pengukuran Struktur Modal menggunakan *Debt to Equity Ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022. Struktur modal dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Debt\ to\ Equity\ Ratio = \frac{Total\ Hutang}{Total\ Ekuitas}$$

- c. Profitabilitas diproksikan dengan *Return on Assets* (ROA) digunakan untuk mengukur efektivitas suatu perusahaan dalam menghasilkan laba melalui penggunaan aset yang dimilikinya. Laba bersih adalah penghasilan bersih yang dihasilkan perusahaan setelah mengurangi biaya pengeluaran dll. Pengukuran tersebut menggunakan nilai *Return on Assets* (ROA) pada Perusahaan



*Property dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022. *Return on Assets* (ROA) dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Return On Assets (ROA)} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total Aset}}$$

- d. Nilai Perusahaan dapat menggambarkan keberhasilan suatu perusahaan yang berkaitan dengan harga saham dan juga menggambarkan kinerja perusahaan. Book value atau nilai buku per saham adalah nilai sebenarnya yang digambarkan dengan harga saham. Pengukuran nilai perusahaan dapat diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2020-2022. *Price Book Value* (PBV) dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Price Book Value (PBV)} = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Book Value}}$$