

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Persaingan bisnis antar perusahaan saat ini tidak terlepas dari pengaruh berkembangnya ekonomi, sosial politik, serta kemajuan teknologi. Setiap perusahaan harus mampu konsisten untuk memelihara atau bahkan semakin meningkatkan kinerjanya agar perusahaan mampu bersaing (Khotimah et al., 2020). Perusahaan membutuhkan dana tambahan untuk mengembangkan operasionalnya, ini adalah salah satu alasan mengapa perusahaan bergabung ke bursa efek atau *go public* dan menjual saham atau menerbitkan obligasi untuk mendapatkan modal dari investor, yang nantinya akan digunakan untuk mengembangkan bisnis mereka. Perusahaan yang terdaftar di bursa efek bertujuan untuk meningkatkan posisi keuangan para pemilik atau pemegang saham dengan cara meningkatkan nilai perusahaan (Putri & Susilawati, 2025). Nilai perusahaan dapat tercermin dari tingginya harga saham, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi dapat menggambarkan keadaan perusahaan dan akan mendorong pasar untuk percaya pada pencapaian perusahaan saat ini dan potensi masa depannya (Choirunnisa'ul karimah & Riduwan, 2017). Oleh karena itu, nilai perusahaan perlu di tingkatkan sebagai media bagi manajemen untuk menarik lebih banyak investor (Suwandi et al., 2022).

Peningkatan nilai perusahaan tidak selalu sejalan sesuai dengan harapan. Nilai perusahaan juga dapat turun oleh faktor eksternal, yaitu tingkat bunga, fluktuasi nilai valas dan keadaan pasar modal. Misalnya keadaan krisis

ekonomi yang mengakibatkan tidak lakunya sebuah saham perusahaan di bursa efek. Tidak lakunya saham dapat mengakibatkan turunnya nilai perusahaan yang sudah *go public*. Dilansir dari CNN Indonesia, perusahaan *Property and Real Estate China Evergrande Group* yang berasal dari Tiongkok terlilit oleh hutang sebesar Rp4.800 triliun dan *delisting* sahamnya (CNN Indonesia, 2025). Kondisi ini menyebabkan perusahaan mengalami gagal bayar utang, penurunan drastis harga saham, hingga akhirnya dinyatakan *delisting* dari Bursa Efek Hong Kong tersebut. Bursa Efek Hong Kong yang menyatakan bahwa terhitung mulai pukul 09.00 pada tanggal 25 Agustus 2025, pencatatan saham China Evergrande Group akan dibatalkan (HKEX, 2025). Tidak hanya terjadi di luar negeri, fenomena penurunan nilai perusahaan dan *delisting* juga terjadi di Indonesia, hal serupa juga dialami oleh beberapa perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020-2024 (*lampiran 1*).

Gambar 1. 1 Perusahaan Delisting Tahun 2020-2024



Sumber Data : BEI, 2026

Berdasarkan Gambar 1.1 mengenai perusahaan delisting tahun 2020–2024, dapat diketahui bahwa jumlah perusahaan yang mengalami delisting paling banyak terjadi pada tahun 2024, yaitu sebesar 60% dari total perusahaan delisting selama periode penelitian. Tingginya angka delisting pada tahun 2024 menunjukkan bahwa masih terdapat perusahaan yang mengalami permasalahan kinerja keuangan, ketidakmampuan memenuhi kewajiban bursa, serta rendahnya kepercayaan investor terhadap perusahaan tersebut. Selanjutnya, pada tahun 2020 jumlah perusahaan delisting mencapai 30%. Kondisi ini dipengaruhi oleh tekanan ekonomi pada masa pandemi *Covid-19* yang menyebabkan banyak perusahaan mengalami penurunan pendapatan, kesulitan operasional, hingga penurunan harga saham secara signifikan. Sementara itu, pada tahun 2021 dan 2023 masing-masing hanya sebesar 5%, sehingga jumlah perusahaan yang delisting pada kedua tahun tersebut relatif lebih sedikit dibandingkan tahun lainnya.

Selain itu, berdasarkan data perusahaan delisting tahun 2020–2024, sektor *property and real estate* termasuk salah satu sektor yang cukup sering mengalami delisting. Tercatat terdapat 4 perusahaan dari sektor *property and real estate* yang mengalami delisting, yaitu PT Danayasa Arthatama Tbk (SCBD) pada tahun 2020, PT Forza Land Indonesia Tbk (FORZ), PT Hanson International Tbk (MYRX), dan PT Mas Murni Tbk (MAMIP) pada tahun 2024. Jumlah tersebut menunjukkan bahwa sektor *property and real estate* memiliki tingkat risiko yang cukup tinggi terhadap keberlangsungan perusahaan di pasar modal. Fenomena delisting pada sektor *property and real estate* dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti tingginya beban utang

perusahaan, penurunan penjualan properti, lemahnya kondisi keuangan perusahaan, serta menurunnya minat investor. Oleh karena itu, kondisi ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan menjadi faktor penting dalam menjaga kepercayaan investor dan keberlangsungan perusahaan di Bursa Efek Indonesia.

Pada bulan Desember tahun 2025, Bursa Efek Indonesia kembali memberikan pengumuman terkait 70 perusahaan yang mengalami suspensi dan berpotensi *delisting* (lampiran 2), beberapa perusahaan tersebut termasuk perusahaan *property and real estate* (BEI, 2025). Situasi tersebut dapat berdampak pada penurunan nilai perusahaan. Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan persepsi investor terhadap prospek dan kinerja perusahaan, yang salah satunya tercermin dari harga saham di pasar modal. Apabila suatu perusahaan menghadapi risiko *delisting*, investor cenderung menilai perusahaan memiliki tingkat risiko yang tinggi, sehingga minat untuk berinvestasi menurun. Penurunan permintaan terhadap saham perusahaan dapat menyebabkan harga saham menurun, yang pada akhirnya menurunkan nilai perusahaan. Selain itu, perusahaan yang terancam *delisting* sering kali mengalami masalah seperti penurunan kinerja keuangan, tingginya utang, atau ketidakmampuan memenuhi kewajiban pelaporan kepada bursa.

Berdasarkan fenomena perusahaan yang mengalami suspensi atau *delisting* dapat mempengaruhi turunnya nilai perusahaan. *Delisting* merupakan penghapusan efek dari daftar efek yang tercatat di bursa sehingga efek tersebut tidak dapat diperdagangkan di bursa (BEI, 2021). Hal tersebut bisa terjadi karena perusahaan mengalami suatu kondisi yang signifikan berpengaruh

negatif terhadap keberlangsungan usaha perusahaan baik secara finansial atau secara hukum, perusahaan tercatat tidak menunjukkan indikasi pemulihan yang memadai, perusahaan tidak memenuhi persyaratan pencatatan di bursa, dan saham perusahaan tercatat telah mengalami suspensi efek, baik di pasar reguler dan pasar tunai, dan atau seluruh pasar, paling kurang selama dua puluh empat bulan terakhir. Kondisi ini dapat menurunkan tingkat kepercayaan investor karena perusahaan dinilai memiliki risiko yang lebih tinggi dalam mengelola perusahaan serta berdampak pada penurunan minat investor (Buana & Priyanto, 2022). Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa variabel diantaranya adalah ukuran perusahaan, *leverage* dan Komite Audit (Dewi & Wirawati, 2024) .

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap kemampuan suatu organisasi untuk meningkatkan kekayaan bagi pemegang saham melalui kenaikan harga saham (Hanun et al., 2023). Semakin baik nilai suatu perusahaan maka masyarakat semakin tertarik membeli produk yang ditawarkan, calon investor akan bersaing untuk menanamkan modal, lalu para investor tetap bertahan menjadi penanam modal di perusahaan tersebut dan semakin tinggi kemakmuran para pemegang saham sehingga menciptakan hubungan yang baik antara kedua belah pihak (Anggita & Andayani, 2022). Investor dapat menilai suatu perusahaan dengan melihat harga saham dalam laporan keuangan yang telah diterbitkan oleh setiap emiten. Kewajiban emiten untuk melaporkan laporan keuangan dan informasi yang material kepada publik diatur dalam POJK Nomor 31/POJK.04/2015 (OJK, 2015a) tentang

keterbukaan informasi atau fakta material oleh emiten atau perusahaan publik Pasal 2 ayat (1).

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yang pertama yaitu ukuran perusahaan. Ukuran Perusahaan menurut (Pemerintah RI, 2008) diklasifikasikan berdasarkan jumlah kekayaan bersih (asset dikurangi kewajiban, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha) atau berdasarkan hasil penjualan tahunan (omzet) berdasarkan pasal 6, klasifikasi usaha dibagi menjadi 3 yaitu usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah. Usaha mikro memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp50 juta atau penjualan tahunan paling banyak Rp300 juta. Usaha kecil memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp50 juta hingga Rp500 juta, atau penjualan tahunan lebih dari Rp300 juta hingga Rp2,5 milyar. Selanjutnya usaha menengah memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp500 juta hingga Rp10 milyar atau penjualan tahunan lebih dari Rp2,5 milyar hingga Rp50 milyar.

Jika ukuran perusahaan luas dan besar maka akan mempengaruhi nilai perusahaan yang akan meningkatkan pandangan konsumen terhadap perusahaan tersebut (Awan, 2022). Ukuran perusahaan dapat di lihat dari total aktiva, tingkat penjualan, rata-rata tingkat penjualan dan rata-rata total aktiva perusahaan (Dewantari, 2020). Menurut penelitian yang dilakukan (Dwiastuti & Dillak, 2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Kafindra, 2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain ukuran perusahaan, faktor kedua yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *leverage*. *Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang (Kolamban et al., 2020). Dalam penelitian ini *leverage* di hitung menggunakan indikator DER (*debt to equity ratio*). DER merupakan rasio yang mengukur perbandingan antara total utang dengan modal sendiri. Rasio ini berguna untuk mengetahui seberapa besar aset perusahaan yang dibiayai oleh utang. Semakin rendah *leverage* maka semakin berani investor untuk berinvestasi (Jirwanto et al., 2024). Penelitian yang dilakukan oleh ((Yulfiatmi, 2021) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Kafindra, 2019) menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu komite audit. Menurut POJK 55/2015 Pasal 1 ayat (1) komite audit merupakan komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada dewan komisaris dalam membantu melaksanakan tugas dan fungsi dewan komisaris (OJK, 2015). Perusahaan-perusahaan di Indonesia telah menyadari pentingnya keberadaan audit internal, hal ini dibuktikan dengan terbentuknya komite audit di setiap perusahaan untuk membantu tugas Dewan Komisaris Independen. Hal ini juga di atur dalam Komite Nasional Kebijakan Governance (KNKG) tahun 2021 bahwa keberadaan komite audit pada perusahaan dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang telah *go public* adalah wajib (KNKG, 2021). Penelitian yang dilakukan oleh (Jaunanda & Fricilya, 2022) menyatakan bahwa komite audit berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan (Anggraini &

Sapari, 2019) menyatakan bahwa komite audit tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Sektor *property dan real estate* merupakan sektor yang bergerak dalam kegiatan pembangunan, pengembangan, penjualan, dan pengelolaan properti seperti perumahan, apartemen, kawasan perumahan, gedung perkantoran, hingga kawasan komersial. Di Bursa Efek Indonesia, perusahaan pada sektor ini termasuk dalam kelompok industri yang memiliki peran penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi karena berkaitan dengan pembangunan infrastruktur, penyediaan hunian, serta penyerapan tenaga kerja. Perkembangan sektor *property dan real estate* juga sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, tingkat suku bunga, serta kemampuan masyarakat dalam membeli properti. Ketika kondisi ekonomi melemah atau tingkat suku bunga meningkat, daya beli masyarakat terhadap properti cenderung menurun. Hal tersebut dapat berdampak pada menurunnya penjualan perusahaan, sehingga mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan seperti laba, arus kas, maupun kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

Selain itu, kondisi keuangan perusahaan pada sektor *property dan real estate* juga dapat mempengaruhi harga saham di pasar modal. Apabila kinerja keuangan perusahaan mengalami penurunan atau perusahaan menghadapi permasalahan keuangan, investor akan merespons secara negatif yang dapat menyebabkan harga saham menurun. Penurunan harga saham tersebut pada akhirnya akan berdampak pada nilai perusahaan, karena nilai perusahaan sering kali tercermin dari penilaian investor terhadap saham perusahaan di pasar. Berdasarkan fenomena tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti

perusahaan pada sektor *property dan real estate* karena sektor ini memiliki keterkaitan yang kuat antara kondisi keuangan perusahaan, pergerakan harga saham, serta nilai perusahaan. Selain itu, beberapa perusahaan pada sektor ini juga menghadapi permasalahan seperti penurunan kinerja hingga risiko suspensi atau *delisting* di Bursa Efek Indonesia, sehingga menarik untuk dikaji lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh (Dewi & Wirawati , 2024). Penelitian sebelumnya memiliki variabel independent yakni komite audit, *leverage* dan ukuran perusahaan. Periode pengamatan dan objek yang digunakan oleh peneliti sebelumnya adalah perusahaan manufaktur sektor industri barang konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021 dan Pengukuran nilai perusahaan yang digunakan adalah *Price to Book Value*. Sedangkan penelitian ini menggunakan periode pengamatan tahun 2020-2024 dan objek penelitian ini yaitu pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan nilai perusahaan diukur menggunakan *Tobin's Q*. Berdasarkan latar belakang, fenomena, penelitian terdahulu, serta uraian di atas, maka penulis terdorong untuk meneliti faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan dengan menggunakan 3 variabel *independent*. Adapun judul penelitian ini adalah **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, dan Komite Audit Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2024”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah komite audit berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah ukuran perusahaan, *leverage* dan komite audit secara bersama-sama atau simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

C. Batasan Masalah

Penelitian ini berfokus pada data laporan keuangan dan laporan tahunan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024. Dengan adanya banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, agar ruang lingkup permasalahan yang diteliti terarah dan jelas maka penulis membatasi penelitiannya pada:

1. Nilai Perusahaan yang diukur menggunakan Tobin's Q, yaitu $\frac{EMV + \text{Total Liabilitas}}{\text{Total Asset}}$, $EMV = \text{Jumlah Saham Beredar} \times \text{Harga Penutup}$.
2. Ukuran Perusahaan yang diukur dengan LN = Logaritma Natural dari total asset (dalam bentuk rupiah).
3. *Leverage* yang diukur dengan $DER = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}}$.
4. Komite Audit yang diukur dengan ΣKomite Audit.
5. Menggunakan laporan tahunan dan laporan keuangan perusahaan *property and real estate* pada Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024.

6. Laporan tahunan dan laporan keuangan perusahaan *property and real estate* pada Bursa Efek Indonesia (BEI) menggunakan mata uang rupiah.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, adapun tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh komite audit terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan, *leverage* dan komit audit secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2024.

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini tedapat dua manfaat yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dari penelitian ini mampu memberikan kontribusi dan memberikan bukti empiris serta wawasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi tentang nilai perusahaan, terutama dari faktor-faktor yang

penulis uji dalam penelitian ini yaitu dari ukuran perusahaan, *leverage* dan komite audit.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi untuk menambah pengetahuan, wawasan, dan deskripsi teori-teori yang penulis peroleh selama masa perkuliahan dan mencoba untuk mengaplikasikan teori tersebut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

b. Bagi Pihak Investor

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan kontribusi dan gambaran terkait pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, dan komite audit pada nilai perusahaan sehingga investor dapat mempertimbangkan keputusan yang nantinya akan diambil sebelum melakukan investasi di perusahaan *property and real estate*.

c. Bagi Pihak Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan perusahaan *property and real estate* dalam mengaplikasikan variabel ukuran perusahaan, *leverage*, dan komite audit untuk meningkatkan nilai perusahaan, dan menjadi bahan pertimbangan emiten untuk mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan kinerja perusahaan.

d. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi para peneliti selanjutnya untuk melakukan pengembangan ilmu yang lebih lanjut terutama pada bidang dan permasalahan yang sama.