

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era modern seperti saat ini, dunia usaha berkembang dengan sangat cepat dan bergerak maju sehingga memberikan tantangan besar bagi pelaku usaha. Hal ini menimbulkan persaingan akibat adanya perubahan situasi dan kondisi perekonomian, sehingga pelaku usaha pasti mempunyai keunggulan tersendiri dalam setiap bisnisnya. Persaingan yang ketat akan mendorong peningkatan kinerja, perolehan laba, dan maksimalisasi kesejahteraan pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan (Putri *et al.*, 2022). Sebagaimana dikemukakan oleh (Šepa *et al.*, 2024) apabila suatu perusahaan meningkat secara signifikan pada kinerja keuangannya, maka pemegang saham akan memperoleh investasi tambahan yang lebih tinggi.

Industri properti dan real estate merupakan bagian dari sektor jasa yang tercatat sebagai emiten publik di Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam kategori properti, real estat, dan konstruksi. Sektor ini memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional karena berkaitan langsung dengan kebutuhan dasar masyarakat serta pembangunan infrastruktur dan kawasan hunian. Minat investor terhadap sektor properti dan real estat tetap tinggi karena dianggap memiliki prospek pertumbuhan yang menjanjikan. Banyak perusahaan dalam sektor ini masih menunjukkan potensi apresiasi nilai saham yang menarik, sehingga menjadi alternatif investasi yang cukup menjanjikan, terutama bagi mereka yang mencari kestabilan jangka menengah hingga panjang.

Sektor properti dan *real estate* memainkan peran yang signifikan dalam pertumbuhan ekonomi dan pembangunan Indonesia. Perusahaan *properties* dan *real estate* dapat digunakan sebagai alat untuk mengukur perekonomian suatu negara. Jika industri properti berkembang, maka ekonomi negara juga berkembang.

Perusahaan yang bergerak dalam pembangunan *properties* dan *real estate* memiliki kemampuan untuk menarik lebih banyak pekerja dan mengurangi tingkat pengangguran di Indonesia. Perusahaan *properties* dan *real estate* memiliki kapasitas untuk mendorong pertumbuhan sektor ekonomi lainnya, yaitu produk keuangan. Seperti yang di ketahui, harga *properties* dan *real estate* terus meningkat sebagai akibat dari kebutuhan perumahan yang meningkat sebagai akibat dari peningkatan jumlah penduduk di Indonesia. Peningkatan harga ini mampu menghasilkan keuntungan bagi sektor *properties* dan *real estate* secara keseluruhan. Sektor *properties* dan *real estate* terus berkembang, memengaruhi nilai perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Ini karena sektor *properties* dan *real estate* sangat membantu perekonomian dan menciptakan lapangan kerja, serta memberikan dampak positif pada industri lain. Sektor ini juga memainkan peran penting dalam membentuk persepsi pasar dan nilai perusahaan secara keseluruhan.

Namun, ketika berinvestasi di pasar modal, penting bagi investor untuk berhati-hati dan melakukan riset yang mendalam. Para investor harus mempertimbangkan berbagai faktor, seperti kinerja keuangan perusahaan, kondisi pasar, serta tren dalam industri properti. Dengan pendekatan yang hati-hati dan informasi yang cukup, investor dapat membuat keputusan investasi lebih baik dan meminimalkan risiko kerugian.

Disebabkan oleh adanya pandemi COVID-19, industri properti dan *real estate* mengalami penurunan yang signifikan dari tahun 2019-2023. Grafik berikut menunjukkan pergerakan nilai perusahaan di sektor *property* dan *real estate* :



Sumber : <https://id.trandingview.com>

Gambar 1.1

Pergerakan Nilai Perusahaan di Sektor *Properties* dan *Real Estate* tahun 2019-2023

Berdasarkan data pada Gambar 1.1 mengenai pergerakan nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019–2023, terlihat bahwa nilai perusahaan mengalami tren penurunan yang cukup signifikan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2019, tercatat pertumbuhan sebesar 22,9%, namun selanjutnya terjadi penurunan masing-masing sebesar -21,23% pada tahun 2020, -19,10% pada tahun 2021, -8,00% pada tahun 2022, dan hanya mengalami sedikit peningkatan sebesar 0,4% pada tahun 2023. Penurunan signifikan yang terjadi terutama pada periode 2020 hingga 2022 disebabkan oleh beberapa faktor, di antaranya pandemi COVID-19 yang memberikan dampak besar terhadap sektor properti dan real estat. Pembatasan aktivitas masyarakat, penurunan daya beli, serta ketidakpastian kondisi ekonomi menyebabkan permintaan terhadap properti melambat. Selain itu, kenaikan suku bunga meningkatkan biaya pendanaan bagi para pengembang, sehingga berdampak pada menurunnya profitabilitas perusahaan di sektor ini. Perlambatan pertumbuhan ekonomi juga turut menekan daya beli masyarakat, khususnya untuk aset jangka panjang seperti properti.

Nilai perusahaan memegang peranan yang sangat penting dalam dunia bisnis, karena menjadi aspek utama yang diperhatikan oleh berbagai pemangku kepentingan, seperti investor, kreditur, dan manajemen perusahaan. Secara umum, nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai selisih antara nilai pasar saham perusahaan dengan nilai aset yang tercatat dalam laporan keuangan perusahaan. Tingginya nilai perusahaan menunjukkan adanya prospek yang baik serta potensi keuntungan yang besar bagi para pemegang saham. Nilai perusahaan juga dapat dipandang sebagai hasil penilaian atau persepsi investor yang terbentuk melalui mekanisme permintaan dan penawaran di pasar modal, yang tercermin pada tingkat harga saham perusahaan. Dengan demikian, nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayarkan oleh calon investor terhadap perusahaan yang sedang ditawarkan di pasar modal.

Menurut Febriani, (2020), Nilai perusahaan didefinisikan sebagai pencapaian suatu perusahaan atas kepercayaan orang-orang terhadapnya setelah perusahaan tersebut menjalankan operasi setiap tahun sejak didirikan. Pendirian suatu perusahaan harus disertai dengan tujuan yang jelas. Tujuan ini dapat diungkapkan melalui beberapa komponen yang menjelaskan mengapa perusahaan didirikan. Perusahaan memiliki tiga tujuan utama. Pertama adalah untuk menghasilkan keuntungan yang paling besar. Kedua adalah untuk menjaga kesejahteraan para pemegang sahamnya. Ketiga adalah untuk menunjukkan peningkatan nilai perusahaan yang ditunjukkan oleh harga sahamnya (Nugraha & Alfarizi, 2020). Investor mungkin tertarik untuk berinvestasi karena tujuan ini (Baheri *et al.*, 2022). Dalam situasi seperti ini, sangat penting untuk memahami aspek-aspek yang mempengaruhi nilai perusahaan, terutama saat ekonomi tidak stabil. Menurut Yanti & Darmayanti (2019), nilai perusahaan merupakan persepsi tingkat keberhasilan perusahaan yang biasanya ditunjukkan oleh harga saham.

Nilai perusahaan merupakan cerminan dari kemampuan manajemen dalam mengelola aset serta sumber daya perusahaan secara efektif. Oleh karena itu, setiap perusahaan senantiasa berusaha untuk meningkatkan kinerjanya guna mencapai

nilai perusahaan yang optimal. Nilai perusahaan yang meningkat merupakan suatu keberhasilan atas kemampuan yang diraih sesuai dengan tujuan perusahaan (Triyani *et al.*, 2018). Nilai perusahaan dapat diukur menggunakan *Price to Book value* (PBV). PBV merupakan salah satu indikator keuangan yang efektif dalam menilai pencapaian nilai yang dihasilkan oleh suatu perusahaan. Semakin tinggi rasio *Price to Book value* (PBV), semakin besar pula kepercayaan pasar terhadap prospek perusahaan tersebut (Putri *et al.*, 2024).

Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan *Price to Book value* (PBV) yang mana pengukuran diukur dengan perbandingan antara harga saham dengan nilai buku perusahaan. Menurut Sumarsidi *et al.*, (2021) implementasi skor dari PBV adalah sebagai berikut :

Tabel 1.1
Implementasi Skor Nilai *Price to Book value* (PBV)

Kriteria	Keterangan
PBV < 1	Menggambarkan bahwa saham dalam kondisi <i>Undervalued</i>
PBV = 1	Menggambarkan bahwa saham dalam kondisi <i>Fairvalued</i>
PBV > 1	Menggambarkan bahwa saham dalam kondisi <i>Overvalued</i>

Perusahaan dengan manajemen yang baik diharapkan memiliki nilai perusahaan yang setara dengan 1 atau bahkan melebihi nilai bukunya (*overvalued*). Sebaliknya apabila nilai *Price to Book value* (PBV) kurang dari 1, maka hal tersebut mengindikasikan bahwa harga pasar saham perusahaan lebih rendah dibandingkan dengan nilai bukunya (*undervalued*). Berikut adalah nilai *Price to Book value* (PBV) pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.

Tabel 1.2
Hasil Analisis Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Properties dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023

No	Kode	<i>Price to Book Value</i>					Rata - Rata	Keterangan
		2019	2020	2021	2022	2023		
1	APLN	0,27	0,38	0,26	0,28	0,22	0,28	Undervalued
2	ASRI	0,44	0,51	0,33	0,30	0,29	0,37	Undervalued
3	BAPA	0,35	0,25	0,34	0,49	0,35	0,36	Undervalued
4	BCIP	0,21	0,24	0,29	0,21	0,18	0,23	Undervalued
5	BEST	0,47	0,40	0,40	0,25	0,30	0,36	Undervalued
6	BIKA	0,19	-0,32	-0,97	-0,18	-0,08	-0,27	Undervalued
7	BIPP	0,23	0,21	0,25	0,24	0,24	0,23	Undervalued
8	BKDP	0,90	0,80	1,48	1,48	0,98	1,13	Overvalued
9	BKSL	0,44	0,33	0,38	0,32	0,55	0,40	Undervalued
10	BSDE	0,72	0,75	0,60	0,51	0,55	0,63	Undervalued
11	CTRA	1,09	1,05	0,93	0,83	0,96	0,97	Undervalued
12	DART	0,30	0,24	0,39	0,26	0,23	0,28	Undervalued
13	DILD	0,37	0,38	0,27	0,29	0,31	0,32	Undervalued
14	DMAS	2,20	2,14	1,72	1,34	1,34	1,75	Overvalued
15	DUTI	0,87	0,68	0,57	0,70	0,75	0,71	Undervalued
16	ELTY	0,25	0,26	0,27	0,30	0,35	0,29	Undervalued
17	EMDE	0,97	1,17	0,33	0,25	0,29	0,60	Undervalued
18	FMII	2,04	2,92	1,94	1,07	1,33	1,86	Overvalued
19	GMTD	2,35	3,12	3,05	2,60	3,48	2,92	Overvalued
20	GPRA	0,29	0,30	0,34	0,36	0,32	0,32	Undervalued
21	INPP	1,48	1,41	1,27	0,87	1,36	1,28	Overvalued
22	JRPT	1,11	1,05	0,88	0,80	1,04	0,98	Undervalued
23	KIJA	0,96	0,71	0,54	0,47	0,40	0,62	Undervalued
24	LPCK	0,25	0,58	0,50	0,40	0,33	0,41	Undervalued
25	LPKR	0,50	0,64	0,44	0,29	0,35	0,44	Undervalued
26	LPLI	0,15	0,13	0,33	0,29	0,17	0,21	Undervalued
27	MDLN	0,45	0,15	0,22	0,24	0,19	0,25	Undervalued
28	MKPI	2,79	4,73	4,05	5,75	3,76	4,22	Overvalued
29	MMLP	0,24	0,36	0,62	0,53	0,45	0,44	Undervalued
30	MTLA	1,15	0,81	0,80	0,59	0,60	0,79	Undervalued

31	MTSM	0,98	1,13	1,69	1,01	2,04	1,37	Overvalued
32	NIRO	0,48	0,55	0,52	0,52	0,54	0,52	Undervalued
33	OMRE	0,45	0,16	0,44	0,45	0,41	0,38	Undervalued
34	PLIN	1,01	0,82	0,82	0,67	0,88	0,84	Undervalued
35	PPRO	0,68	1,30	0,80	0,68	0,94	0,88	Undervalued
36	PUDP	0,29	0,24	0,37	0,20	0,43	0,31	Undervalued
37	PWON	1,52	1,40	1,17	1,06	0,96	1,22	Overvalued
38	RBMS	0,30	0,24	0,39	0,26	0,27	0,29	Undervalued
39	RDTX	0,59	0,52	0,62	0,84	1,33	0,78	Undervalued
40	RODA	0,28	0,31	0,54	0,35	0,31	0,36	Undervalued
41	SMDM	0,22	0,19	0,34	0,29	0,30	0,27	Undervalued
42	SMRA	1,53	1,33	1,23	0,91	0,77	1,15	Overvalued
43	TARA	4,01	0,48	0,47	0,48	0,07	1,10	Overvalued
44	CSIS	0,54	0,32	0,69	0,30	0,21	0,41	Undervalued
45	NASA	7,36	1,06	0,63	0,51	0,17	1,95	Overvalued
46	RISE	3,20	2,30	1,85	5,23	4,47	3,41	Overvalued
47	POLL	40,05	6,93	27,71	1,10	0,57	15,27	Overvalued
48	LAND	5,44	1,01	0,52	0,42	0,31	1,54	Overvalued
49	PANI	0,08	0,08	1,49	0,17	4,01	1,17	Overvalued
50	CITY	0,77	0,54	1,08	0,90	0,40	0,74	Undervalued
51	MPRO	16,81	12,64	6,24	11,33	16,23	12,65	Overvalued
52	SATU	1,09	0,80	2,07	1,55	2,40	1,58	Overvalued
53	URBN	6,19	0,93	0,93	0,25	0,23	1,71	Overvalued
54	POLI	1,79	0,95	1,71	0,85	0,81	1,22	Overvalued
55	POSA	0,33	3,38	-25,27	-3,05	-1,47	-5,22	Undervalued
56	PAMG	0,47	0,74	0,76	0,55	0,49	0,60	Undervalued
57	BAPI	0,63	0,65	0,65	0,65	0,66	0,65	Undervalued
58	NZIA	3,55	0,78	0,68	1,52	0,36	1,38	Overvalued
59	REAL	7,60	0,95	1,70	0,94	0,17	2,27	Overvalued
60	INDO	-	0,56	0,45	0,39	0,41	0,45	Undervalued
61	TRIN	-	1,27	1,65	2,06	1,28	1,57	Overvalued
62	DADA	-	1,10	1,05	0,54	0,55	0,81	Undervalued
63	ASPI	-	0,97	0,66	0,87	1,33	0,96	Undervalued
64	AMAN	-	2,04	3,28	4,19	0,43	2,49	Overvalued
65	KBAG	-	0,93	1,16	0,92	0,94	0,99	Undervalued
66	BBSS	-	1,95	0,96	1,25	1,53	1,42	Overvalued

67	UANG	-	0,54	0,24	-55,10	3,35	-12,74	Undervalued
68	PURI	-	2,50	3,10	1,81	1,56	2,24	Overvalued
69	HOMI	-	4,54	5,34	4,19	2,64	4,18	Overvalued
70	ROCK	-	1,70	1,33	0,51	0,69	1,06	Overvalued
71	ATAP	-	2,75	3,09	1,33	0,82	2,00	Overvalued
72	ADCP	-	-	-	0,61	0,43	0,52	Undervalued
73	TRUE	-	-	0,36	1,12	1,19	0,89	Undervalued
74	IPAC	-	-	4,20	3,51	2,79	3,50	Overvalued
75	WINR	-	-	-	0,80	0,73	0,77	Undervalued
76	BSBK	-	-	-	2,27	0,76	1,52	Overvalued
77	CBPE	-	-	-	-	0,81	0,81	Undervalued
78	VAST	-	-	-	-	0,51	0,51	Undervalued
79	SAGE	-	-	-	-	1,40	1,40	Overvalued
80	RELF	-	-	-	-	0,55	0,55	Undervalued
81	HBAT	-	-	-	-	0,66	0,66	Undervalued
82	GRIA	-	-	-	-	2,34	2,34	Overvalued
83	MSIE	-	-	-	-	0,31	0,31	Undervalued
84	KOCI	-	-	-	-	1,82	1,82	Overvalued

Sumber : www.idx.co.id (data diolah kembali, 2025)

Berdasarkan dari tabel 1.2 rata-rata hasil nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate tahun 2019-2023 yang diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV) menunjukkan bahwa masih banyak perusahaan yang mendapatkan nilai rata-rata PBV berada dibawah nilai bukunya. Dalam 5 tahun terakhir, terdapat 51 perusahaan yang memiliki nilai PBV dibawah nilai buku (*undervalued*), dan 33 perusahaan yang memiliki nilai PBV diatas nilai buku (*overvalued*).

Menurut Manurung *et al.*, (2023) *Price to Book Value* (PBV) mencerminkan kemampuan suatu perusahaan dalam menciptakan nilai relatif terhadap jumlah modal yang telah di investasikan oleh para investor. Semakin tinggi nilai *Price to Book Value* (PBV), maka semakin baik pula penilaian terhadap kinerja dan prospek perusahaan tersebut. Sebaliknya, semakin rendah nilai *Price to Book Value* (PBV), maka menunjukkan bahwa perusahaan kurang mampu memberikan nilai tambahan atas modal yang dimilikinya, sehingga mencerminkan kondisi perusahaan yang

kurang baik. Oleh karena itu, perusahaan dengan nilai PBV yang masih berada dibawah nilai buku yang mencerminkan penilaian kurang baik dari harga pasar perlu meningkatkan kinerja dan nilai perusahaannya agar dapat memperoleh kepercayaan dari para investor

Penelitian ini memfokuskan pada perusahaan sektor property karena sektor ini memiliki keterkaitan yang erat dengan nilai perusahaan. Nilai perusahaan pada sektor property sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal seperti kondisi ekonomi makro, regulasi pemerintah, serta dinamika tren pasar. Kinerja perusahaan dalam sektor ini juga dinilai berdasarkan kemampuannya menyesuaikan strategi bisnis dengan perubahan dalam lingkungan industri, yang pada akhirnya akan mempengaruhi persepsi investor terhadap nilai perusahaan property dan real estate tersebut.

Terdapat beberapa faktor yang dapat memengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian ini diantaranya adalah pertumbuhan aset, struktur modal, pengungkapan *enterprise risk management* (ERM), dan risiko bisnis. Faktor yang pertama yaitu pertumbuhan aset. Menurut Luthfiyyah et al., (2025), Pertumbuhan Aset merupakan sumber daya yang digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan. Semakin besar nilai aset yang dimiliki, maka diharapkan hasil operasional perusahaan juga akan semakin meningkat. Peningkatan aset yang diikuti oleh peningkatan kinerja operasional akan meningkatkan kepercayaan pihak eksternal, khususnya kreditur, terhadap perusahaan. Dengan meningkatnya kepercayaan tersebut, proporsi penggunaan dana dari sumber hutang cenderung lebih besar dibandingkan dengan modal sendiri. Hal ini didasarkan pada keyakinan kreditur bahwa dana yang mereka tanamkan aman karena dijamin oleh besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan (Saragih & Rusdi, 2024).

Menurut Yudistira et al., (2022) Pertumbuhan aset (*assets growth*) didefinisikan sebagai peningkatan total aktiva yang mencakup pertumbuhan pada total aktiva lancar maupun aktiva tidak lancar. Namun, pertumbuhan aset yang signifikan berpotensi menimbulkan ketidakstabilan dalam nilai perusahaan. Selain itu, tingkat

pertumbuhan aset yang tinggi dapat memicu berbagai implikasi terhadap kinerja dan nilai perusahaan secara keseluruhan, perusahaan memiliki potensi untuk memberikan dividen yang signifikan. Hal ini dapat diartikan bahwa pertumbuhan aset yang kuat akan berkontribusi pada peningkatan tingkat pengembalian.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Makmur *et al.*, (2022) dan Saragih & Rusdi, (2024) menunjukkan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ayuningtyas & Ardini, (2024) dan Yudistira *et al.*, (2022) menunjukkan pertumbuhan aset berpengaruh negatif terhadap nilai Perusahaan.

Struktur modal merupakan perbandingan antara jumlah utang dengan total ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Struktur modal berkaitan erat dengan aspek pendanaan perusahaan, di mana pengelolaan yang efektif akan berkontribusi pada pengambilan keputusan pendanaan yang optimal, sehingga proporsi sumber dana yang digunakan sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan perusahaan. Struktur modal merupakan salah satu aspek krusial dalam pengambilan keputusan keuangan yang bersifat kompleks. Dalam rangka mencapai tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham, manajer keuangan perlu melakukan evaluasi menyeluruh terhadap struktur modal perusahaan serta memahami keterkaitan antara struktur modal dengan risiko, tingkat pengembalian, dan nilai perusahaan. Keputusan keuangan yang tepat dapat menurunkan biaya modal, meningkatkan tingkat pengembalian, dan pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan (Putri & Asyik, 2019).

Tujuan utama berdirinya suatu perusahaan adalah untuk meningkatkan kekayaan pemilik dan pemegang sahamnya. Meningkatkan nilai perusahaan adalah sesuatu yang diinginkan oleh setiap perusahaan. Struktur modal berkaitan erat dengan keputusan pendanaan perusahaan. Pengelolaan struktur modal yang efektif memberikan dampak signifikan terhadap kondisi keuangan perusahaan. Pengendalian yang tepat akan menghasilkan keputusan pendanaan yang optimal, dimana proporsi sumber pendanaan sudah selesai dengan karakteristik dan

kebutuhan perusahaan. Selain itu, pendanaan yang dikelola dengan baik dapat memberikan sinyal positif kepada para investor mengenai kesehatan dan prospek perusahaan.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Utami, (2019) dan Putri & Asyik, (2019) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Manurung & Simbolon, (2020) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Enterprise Risk Management (ERM) menurut *Committee of Sponsoring Organizations* (COSO) dalam penelitian Fadilah & Afrienti, (2020) adalah suatu proses yang melibatkan identifikasi dan pengendalian risiko yang berpengaruh terhadap badan usaha, yang disesuaikan dengan *risk appetite* entitas. Proses ini diterapkan pada strategi dan seluruh aspek perusahaan melalui peran direksi, manajemen, serta personel lainnya, dengan tujuan memberi jaminan atas pencapaian sasaran perusahaan. Pada tahun 2017, COSO mempublikasikan standar ERM *framework* yang terdiri dari lima dimensi utama, yaitu tata kelola dan budaya organisasi, strategi dan tujuan, kemampuan kerja, tinjauan dan revisi, serta informasi, komunikasi, dan pelaporan (Pratiwi & Mahardika, 2022). Selain standar COSO, *International Standard Organization* (ISO) 31000 juga menjadi acuan dalam pengelolaan risiko perusahaan. ISO 31000 menyediakan panduan implementasi manajemen risiko yang efektif dengan menawarkan kerangka kerja, prinsip, serta proses manajemen risiko yang dapat dijadikan referensi oleh perusahaan dalam menjalankan praktik manajemen risiko secara sistematis dan terstruktur (Sari & Gantino, 2024).

Enterprise Risk Management (ERM) dipandang sebagai upaya untuk mengurangi risiko kegagalan perusahaan secara menyeluruh dengan menerapkan pendekatan yang sistematis dan konsisten dalam pengelolaan seluruh risiko yang dihadapi oleh perusahaan. Dalam penelitian ini, pendekatan kuantitatif yang lebih

komprehensif akan digunakan untuk menganalisis data dari perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Iswajuni *et al.*, (2018) menunjukkan bahwa *enterprise risk management* (ERM) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Cristofel & Kurniawati, (2021) dan Tridayanti *et al.*, (2022) *enterprise risk management* (ERM) berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Risiko bisnis merujuk pada tantangan yang dihadapi oleh perusahaan dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya, yang mencakup ketidakmampuan perusahaan untuk membiayai aktivitas operasionalnya. Apabila perusahaan menghadapi risiko bisnis yang tinggi, maka nilai perusahaan di mata investor cenderung menurun. Kondisi ini berpotensi menyebabkan perusahaan harus menjual aset-asetnya untuk melunasi utang yang jumlahnya relatif besar, dibandingkan dengan upaya mengembalikan nilai investasi saham yang telah ditanamkan oleh para investor (Toyibah & Ruhayat, 2023).

Alamsyah & Malanua, (2021) menyatakan bahwa risiko bisnis merupakan kondisi ketidakpastian dalam mengestimasi laba rugi operasi di masa mendatang. Sedangkan menurut Ginting *et al.*, (2020) risiko bisnis merupakan salah satu jenis risiko yang dihadapi oleh perusahaan dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya, yang mencakup kemungkinan ketidakmampuan perusahaan untuk membiayai kegiatan operasionalnya. Perusahaan yang memiliki risiko bisnis yang tinggi menyebabkan nilai perusahaan turun di mata investor.

Perusahaan dengan risiko bisnis yang tinggi harus menggunakan utang yang lebih kecil daripada perusahaan dengan risiko bisnis yang rendah karena mereka tidak akan dapat menanggung beban hutang yang akan datang. Oleh karena itu, perusahaan dengan risiko bisnis yang tinggi harus menggunakan utang yang lebih kecil daripada perusahaan dengan risiko bisnis yang rendah karena semakin tinggi risiko bisnis, semakin besar utang yang digunakan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Putri & Asyik, (2019) dan Makmur et al., (2022) menyatakan bahwa risiko bisnis berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dalam penelitian Akbar, (2020) dan Rahman, (2019) menyatakan bahwa risiko bisnis berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Seiring dengan perkembangan industri dibidang properti, faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan terus menerus mengalami perubahan serta perkembangan yang menarik untuk diteliti. Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Putri *et al.*, 2022) yang mengkaji pengaruh struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada variabel independen yang digunakan, di mana penelitian sebelumnya hanya menggunakan tiga variabel independen, yaitu struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas. Sedangkan, pada penelitian ini menggunakan tiga variabel independen yang berbeda dengan penelitian sebelumnya, yaitu pertumbuhan aset, pengungkapan *enterprise risk management*, dan risiko bisnis. Selain itu terdapat perbedaan jangka waktu penelitian, dimana penelitian sebelumnya diteliti pada tahun 2016-2020, sedangkan penelitian ini memiliki rentan waktu tahun 2019-2023. Lalu, pada penelitian sebelumnya fokus ditunjukkan pada perusahaan sektor makanan dan minuman sedangkan pada penelitian ini ditunjukkan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, pada penelitian ini indikator yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan menggunakan *Price to Book Value* (PBV) sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Putri menggunakan *Tobin's Q*. Peneliti ini lebih terkini dan relevan dalam menganalisis pengaruh pertumbuhan aset, struktur modal, pengungkapan *enterprise risk management* (ERM), dan risiko bisnis terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan latar belakang penelitian dan *research gap* yang terjadi, maka peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Pengaruh Pertumbuhan Asset, Struktur Modal, Pengungkapan *Enterprise Risk Management* (ERM) dan Risiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di BEI Tahun 2019-2023)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertumbuhan aset berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. bagaimana struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Bagaimana pengungkapan *enterprise risk management* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Bagaimana risiko bisnis berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis serta memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh variabel-variabel berikut terhadap nilai perusahaan :

1. Pengaruh pertumbuhan aset terhadap nilai perusahaan.
2. Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.
3. Pengaruh pengungkapan *enterprise risk management* (ERM) terhadap nilai perusahaan.
4. Pengaruh risiko bisnis terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang bersangkutan, manfaat tersebut dapat berdampak teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis

Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang akuntansi, khususnya terkait nilai perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya dalam bidang yang sama.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi :

a. Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi dengan melihat bagaimana penerapan nilai perusahaan yang dilakukan.

b. Manajemen Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman tentang nilai perusahaan untuk membantu memperbaiki praktik pengungkapan risiko di perusahaan.

c. Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi penelitian nilai perusahaan selanjutnya yang terkait dengan pengaruh pertumbuhan asset, struktur modal, pengungkapan *enterprise risk management*, dan risiko bisnis terhadap nilai perusahaan.