

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perusahaan mempunyai target jangka pendek dan jangka panjang dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya. Tujuan adanya jangka pendek perusahaan untuk meraih laba maksimal dalam tiap periode. Perusahaan dalam meraih laba maksimal dilakukan melalui penggunaan efisien sumber daya yang tersedia (Oktaviani et al., 2019). Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang sejalan dengan pertumbuhan ekonomi global menyebabkan perusahaan-perusahaan di Indonesia sangat memperhatikan persaingan antara perusahaan yang akhirnya menjadi semakin ketat dan berupaya untuk bertahan di pasar saham. Hal ini juga dapat ditinjau akibat dampak wabah COVID-19 pada tahun 2020 yang akhirnya menuntut perusahaan menghadapi tantangan lebih besar dalam usaha mereka untuk tetap eksis di bursa saham terutama industri *real estate* dan *property* (Santoso & Junaeni, 2022).

Industri *Real Estate* dan *Properti* menjadi pertimbangan penting bagi para investor. Namun, kenyataannya, perkembangan infrastruktur belum mampu mendukung pertumbuhan sektor ini, sebagaimana terbukti dengan kondisi lemahnya sektor *Real Estate* dan *Properti* dalam beberapa tahun ini. Alasannya karena perlambatan ekonomi Indonesia yang beriringan dengan penurunan daya beli masyarakat dalam beberapa tahun terakhir. Lemahnya daya beli masyarakat mengakibatkan ketidakmampuan mereka untuk membeli *properti* dengan harga yang tinggi, sehingga investasi di sektor ini

mengalami penurunan dalam beberapa tahun terakhir. Akibatnya, perusahaan pengembang kesulitan dalam menjual aset *propertinya* (Widayanti & Yadnya, 2020). Berikut tabel terkait kenaikan nilai perusahaan dalam sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi bangunan dari tahun 2019 sampai 2021.

**Tabel 1.1 Fenomena Dampak Covid pada sektor Property dan Real Estate**

NO	Sub Sektor	2019	2020	2021
1	Property dan Real Estate	2,46	1,84	1,47
2	Konstruksi Bangunan	1,52	1,05	1,36

Sumber : [www.idx.com](http://www.idx.com)

Pertumbuhan rata-rata dampak dari Covid 19 dapat dilihat dari nilai perusahaan perusahaan Sektor *property real estate*, dan konstruksi yang tercatat di Bursa Efek Indonesia bahwa ada penurunan nilai sebesar 1,84% pada tahun 2020 dan penurunan sebesar 1,47% pada tahun 2021. Sementara itu, sub sektor konstruksi terjadi penurunan nilai perusahaan pada tahun 2020 sebesar 1,05%. Tetapi, ada kenaikan nilai perusahaan sebesar 1,36% pada tahun 2021. Sebagai perbandingannya, sub sektor konstruksi bangunan dengan sub sektor *properti* dan *real estate* menunjukkan nilai perusahaan yang turun secara signifikan.

Profitabilitas bisnis suatu perusahaan merupakan faktor penting bagi ketahanan perusahaan di masa depan sangat tergantung pada keberlanjutan operasionalnya. Keberhasilan perusahaan dapat tercermin dari tingkat daya

saingnya di pasar. Profitabilitas diartikan sebagai tolak ukur perusahaan dalam mencapai keuntungan yang ditinjau dari total aset atau total pembelian oleh perusahaan (Aulia et al., 2020). Profitabilitas dideskripsikan sebagai tolak ukur efektivitas perusahaan dalam memperoleh keuntungan dan meninjau manajemen perusahaan dalam mengelola sumber dayanya (Hestinoviana et al., 2013).

Profitabilitas perusahaan dapat memengaruhi nilai perusahaan. Tingginya profitabilitas dapat menciptakan prospek positif bagi perusahaan yang nantinya dapat meningkatkan permintaan saham. Nurhayati (2013) menjelaskan kenaikan permintaan saham ini dapat berkontribusi pada peningkatan nilai perusahaan. Investor berminat memberikan modalnya karena fokus pada nilai pengaruh perusahaan dan kemakmuran perusahaan, karena semakin menguntungkan Semakin tinggi *return* yang diterima investor atau pemilik perusahaan akan sejalan dengan kesuksesan perusahaan (Nugraha dan Alfarisi, 2020).

Penelitian relevan terkait pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan diteliti oleh (Himawan et al., 2020) dengan hasil terdapat hasil positif profitabilitas terhadap nilai perusahaan karena ditemukan kecenderungan peningkatan nilai perusahaan bersamaan dengan perolehan laba. Tingginya laba menandakan prospek positif perusahaan dapat menjadi pendorong minat investor sehingga permintaan sahamnya juga meningkat. Naiknya harga saham akan berdampak pada naiknya nilai perusahaan. Semakin tinggi tingkat profitabilitas (ROE), maka kemampuan perusahaan

dalam menghasilkan laba semakin besar dan profitabilitas perusahaan juga meningkat. Namun, (Yusmaniarti et al., 2019) menjabarkan profitabilitas tidak berpengaruh nilai perusahaan. Alasannya karena tingginya profit didalam perusahaan tidak dapat mempengaruhi minat investor dalam investasi diakibatkan laba yang didapat fluktuasi dan tidak efisien.

*Leverage* dideskripsikan sebagai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek atau jangka panjang. Artinya, *leverage* sebagai tolak ukur perusahaan dalam mengoperasikan sumber dayanya dengan menggunakan utang (Wiagustini, 2014). Perusahaan yang mengandalkan pinjaman sebagai sumber pendanaan perlu mempertimbangkan kemampuannya untuk membayar utang tersebut secara tetap. Oleh karena itu, skstruktur modal optimal perlu dieprhatikan secara hati-hati oleh perusahaan (Kurniawan, 2018). Jika struktur modal tidak optimal, maka nilai perusahaan dapat berkurang bersamaan dengan profitabilitas yang berkurang (Himawan et al., 2020).

Penelitian terkait *leverage* terhadap nilai perusahaan telah diteliti oleh beberapa orang, diantaranya (Damaianti, 2019) yang menjabarkan hasil penelitiannya bahwa nilai perusahaan tidak berpengaruh terhadap *Leverage*. Hal tersebut menjadi isyarat bahwa tinggi rendahnya sumber pendanaan akan berepngaruh signifikan terhadap nilai perusahaan secara menyeluruh. Alasannya karena kondisi pasar modal Indonesia dipengaruhi oleh pergerakan harga saham dan pencitraan nilai tambah perusahaan oleh faktor psikologis pasar. Namun, hasil berbeda dijabarkan oleh (Taniman dan Jonnardi, 2020)

yang mengemukakan nilai *Leverage* terhadap nilai perusahaan pengaruhnya positif. Alasannya karena tingginya rasio menunjukkan bahwa perusahaan mempunyai proporsi utang yang lebih besar.

Ukuran perusahaan yaitu gambaran jumlah dari nilai kekayaan perusahaan. Umumnya, perusahaan digolongkan menjadi dua, diantaranya perusahaan dengan skala kecil dan skala besar (Rudangga dan Sudiarta, 2022). Perusahaan dengan dimensi yang relatif besar mempunyai keunggulan dalam memperoleh sumber pendanaan. Artinya, nilai perusahaan dapat optimal apabila pengambilan keputusan pendanaan dapat diterapkan dengan tepat (Suwardika dan Mustanda, 2017). Saat ukuran perusahaan meningkat, kecenderungan investor dan masyarakat untuk memberikan penilaian positif terhadap perusahaan akhirnya semakin tinggi.

Perusahaan yang besar menggambarkan keuntungan dan pertumbuhan yang signifikan dari perusahaan sehingga nilai perusahaannya meningkat. Mnune dan Purbawangsa (2019) menggambarkan total aset perusahaan yang ditinjau dari ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan menjadi indikator struktur keuangan internal. Hasil penelitian yang relevan oleh Oktaviarni et.al (2019) membuktikan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan bernilai signifikan. Penelitian lain oleh Novan dan Lestari (2016), Lumoly et al. (2016), dan Siahaan et al. (2018) membuktikan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Tetapi, Rahayu dan Sari (2018) menjabarkan profitabilitas terhadap nilai perusahaan tidak ada pengaruhnya. Sedangkan,

Suryana dan Rahayu (2018) menyimpulkan hasil negatif pada profitabilitas terhadap nilai perusahaannya.

Penjabaran masalah penelitian yang telah diuraikan bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Pendekatan penelitian adalah pendekatan kuantitatif dengan *purposive sampling method* sebagai metode pengambilan sampel. Pemilihan sampel berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan oleh peneliti. Maka, jumlah sampel yang diperoleh adalah sebanyak 109 data dari 29 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2019-2022.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjabaran dalam latar belakang, peneliti ingin menyelidiki lebih lanjut variabel-variabel terkait. Maka, rumusan masalahnya adalah:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menginvestigasi pengaruh positif profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menginvestigasi pengaruh negatif *Leverage* terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menginvestigasi ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

