

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Era globalisasi dan perkembangan ekonomi yang pesat, industri properti menjadi salah satu sektor yang menarik untuk dianalisis, terutama di Indonesia. Dengan pertumbuhan populasi yang terus meningkat dan urbanisasi yang cepat, kebutuhan akan infrastruktur dan hunian semakin mendesak. Investasi di sektor ini tidak hanya memberikan dampak positif bagi perekonomian, tetapi juga berpotensi menghasilkan keuntungan yang signifikan bagi perusahaan yang terlibat. Oleh karena itu, penting untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan dalam industri properti. (Dahela, 2018). Ukuran perusahaan merupakan salah satu variabel yang dianggap berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang lebih besar biasanya memiliki akses lebih baik terhadap sumber daya, teknologi, dan jaringan distribusi yang luas, yang dapat meningkatkan efisiensi dan daya saing. Namun, ukuran perusahaan juga dapat memengaruhi kebijakan manajerial dan keputusan strategis yang diambil, yang pada gilirannya dapat berdampak pada kinerja dan nilai perusahaan. (Asril, 2021)

Faktor penting lainnya yang harus diperhatikan adalah kebijakan utang. Melalui efek *leverage*, penggunaan utang dalam struktur modal perusahaan dapat meningkatkan potensi keuntungannya. Di sisi lain, penggunaan pinjaman yang berlebihan dapat meningkatkan kemungkinan kebangkrutan, terutama selama masa pasar yang bergejolak, perusahaan perlu mempertimbangkan dengan cermat keputusan terkait struktur modal dan kebijakan hutang mereka.

Profitabilitas sebagai variabel moderating memiliki peran yang signifikan dalam hubungan antara ukuran perusahaan, kebijakan hutang, dan nilai perusahaan. Profitabilitas yang tinggi menunjukkan kinerja keuangan yang baik, yang dapat meningkatkan kepercayaan investor dan memengaruhi penilaian pasar terhadap perusahaan. Dengan kata lain, profitabilitas dapat memperkuat atau melemahkan pengaruh ukuran perusahaan dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan (Asril, 2021). Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai platform utama untuk perdagangan saham di Indonesia, menyediakan data yang penting untuk analisis ini. Dengan adanya berbagai perusahaan properti yang terdaftar di BEI, penelitian ini akan fokus pada periode 2019-2023 untuk memahami dinamika yang terjadi dalam industri ini. Periode ini juga mencakup masa pasca-pandemi COVID-19, di mana banyak perusahaan harus beradaptasi dengan perubahan pasar dan perilaku konsumen.

Seiring dengan perkembangan teknologi dan informasi, perusahaan properti dituntut untuk lebih responsif terhadap perubahan pasar. Inovasi dalam produk dan layanan, serta strategi pemasaran yang efektif menjadi kunci untuk mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan. Oleh karena itu, analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan sangat relevan untuk memberikan wawasan bagi manajemen perusahaan. Tantangan yang dihadapi oleh perusahaan properti juga tidak bisa diabaikan. Fluktuasi harga tanah, kebijakan pemerintah terkait perizinan, serta persaingan yang ketat menjadi beberapa faktor yang dapat memengaruhi kinerja perusahaan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana faktor- faktor tersebut berinteraksi dan mempengaruhi nilai perusahaan dalam konteks industri properti di Indonesia. Tantangan lainnya dalam penelitian ini adalah mengumpulkan data yang akurat dan relevan tentang ukuran perusahaan, kebijakan hutang, dan profitabilitas di industri properti. Selain itu, fluktuasi ekonomi yang disebabkan oleh faktor eksternal, seperti pandemi COVID-19 dan perubahan kebijakan moneter, dapat mempengaruhi hasil analisis. Variabel-variabel ini juga dapat saling berinteraksi, sehingga analisis yang tepat dan mendalam diperlukan untuk mendapatkan kesimpulan yang valid. Mempertimbangkan semua aspek tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap literatur manajemen dan keuangan.

Hasil dari penelitian ini juga dapat menjadi referensi penting bagi para pengambil keputusan di perusahaan properti dalam merumuskan strategi yang tepat untuk meningkatkan nilai perusahaan. Penting untuk diingat bahwa analisis ini tidak hanya berfokus pada aspek keuangan, tetapi juga pada dampak sosial dan lingkungan yang ditimbulkan oleh investasi di sektor properti. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang menyeluruh tentang pengaruh ukuran perusahaan dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan, serta pentingnya profitabilitas sebagai variabel moderating dalam konteks industri properti yang berkelanjutan.

Variabel *moderating* adalah variabel yang mempengaruhi arah atau kekuatan hubungan antara dua variabel lain dalam suatu model penelitian. Secara

teoritis, variabel *moderating* berfungsi untuk menjelaskan dalam kondisi atau situasi apa hubungan antara dua variabel utama (misalnya, variabel independen dan dependen) dapat menjadi lebih kuat, lebih lemah, atau bahkan terbalik. Dengan kata lain, variabel moderating memodifikasi atau memperkuat/menyaring efek yang terjadi antara variabel-variabel tersebut. Misalnya, dalam penelitian yang mengkaji hubungan antara pengeluaran pemasaran dan penjualan, tingkat persaingan pasar bisa menjadi variabel *moderating* yang menentukan seberapa besar pengaruh pengeluaran pemasaran terhadap penjualan. Di pasar yang sangat kompetitif, pengaruhnya mungkin lebih kuat, sedangkan di pasar yang kurang kompetitif, pengaruhnya bisa lebih lemah.

Profitabilitas sebagai variabel *moderating* dapat memainkan peran penting dalam mempengaruhi hubungan antara ukuran perusahaan, kebijakan hutang, dan nilai perusahaan. Dalam teori keuangan, profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba relatif terhadap pendapatan atau aset yang dimiliki. Ketika profitabilitas tinggi, perusahaan lebih mungkin memiliki fleksibilitas finansial untuk membuat keputusan strategis, termasuk dalam hal pengambilan keputusan terkait kebijakan hutang. Profitabilitas yang tinggi memungkinkan perusahaan untuk menanggung utang lebih banyak karena mereka dianggap memiliki kemampuan untuk menghasilkan arus kas yang cukup untuk membayar kewajiban keuangan. Dengan demikian, profitabilitas berfungsi sebagai moderasi yang memperkuat atau melemahkan dampak kebijakan hutang terhadap kinerja perusahaan.

Lebih jauh lagi, hubungan antara ukuran perusahaan dan nilai perusahaan dapat dimoderasi oleh profitabilitas. Kemampuan perusahaan untuk mengakses pasar yang lebih luas dan menghasilkan laba yang lebih baik berkorelasi langsung dengan ukurannya, yang sering kali ditentukan oleh total aset atau pendapatannya. Namun, tergantung pada seberapa baik perusahaan menghasilkan laba, ukuran perusahaan yang lebih besar mungkin tidak selalu menghasilkan nilai perusahaan yang lebih besar. Karena investor lebih tertarik pada perusahaan yang secara konsisten dapat menghasilkan laba meskipun ukurannya kecil, profitabilitas yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan. Sebaliknya, perusahaan besar dengan profitabilitas rendah mungkin tidak menunjukkan nilai yang optimal, meskipun mereka memiliki sumber daya yang lebih besar.

Profitabilitas juga dapat memoderasi hubungan antara kebijakan hutang dan nilai perusahaan. Kebijakan hutang berhubungan dengan keputusan struktur modal perusahaan, di mana perusahaan memilih untuk membiayai operasionalnya dengan utang atau ekuitas. Perusahaan yang lebih menguntungkan memiliki lebih banyak ruang untuk menanggung beban utang tanpa mengorbankan stabilitas keuangannya. Namun, dalam situasi di mana perusahaan memiliki profitabilitas rendah, kebijakan hutang yang berlebihan dapat membahayakan kesehatan finansial dan menurunkan nilai perusahaan, karena perusahaan mungkin kesulitan untuk memenuhi kewajiban utangnya. Oleh karena itu, profitabilitas berperan sebagai faktor moderasi yang mempengaruhi seberapa besar dampak kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan.

Pandemi COVID-19 memberikan dampak yang signifikan terhadap sektor properti, baik di tingkat global maupun lokal. Secara teoritis, COVID-19 menyebabkan terjadinya penurunan permintaan dan gangguan dalam kegiatan ekonomi, yang mempengaruhi daya beli konsumen dan minat investasi properti. Pembatasan sosial dan *lockdown* yang diterapkan di banyak negara menyebabkan banyak proyek properti tertunda atau bahkan dibatalkan, sementara sektor perkantoran dan komersial terpaksa mengalami penurunan karena kebijakan bekerja dari rumah (WFH) yang mengurangi kebutuhan ruang kantor. Di sisi lain, sektor properti residensial juga terpengaruh karena ketidakpastian ekonomi, pengurangan pendapatan, dan tingkat pengangguran yang meningkat, yang mengurangi kemampuan konsumen untuk membeli atau menyewa properti. Banyak perusahaan properti menghadapi tantangan dalam mempertahankan pendapatan dan arus kas, serta harus mengadaptasi strategi mereka dengan lebih fokus pada fleksibilitas dan inovasi dalam penyediaan produk properti.

Namun, di tengah tantangan tersebut, ada juga sektor-sektor properti yang mendapatkan peluang baru akibat pandemi. Misalnya, dengan adanya peningkatan kebutuhan untuk ruang hunian yang lebih besar sebagai dampak dari bekerja dan belajar dari rumah, permintaan untuk properti residensial di beberapa daerah suburban atau pinggiran kota mengalami kenaikan. Selain itu, sektor properti digital dan teknologi juga berkembang pesat, dengan banyak perusahaan properti yang mulai memanfaatkan teknologi untuk menawarkan tur virtual, platform pencarian properti online, serta aplikasi untuk mempermudah transaksi jual beli dan sewa properti. Secara keseluruhan, meskipun pandemi COVID-19

memberikan tekanan yang besar pada industri properti, perusahaan yang dapat beradaptasi dengan perubahan tren pasar dan permintaan konsumen berpotensi untuk bertahan dan bahkan berkembang dalam situasi yang sulit.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini yang dapat diperoleh sebagai berikut :

1. Apakah Berpengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019- 2023?
2. Apakah Berpengaruh Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019-2023?
3. Apakah Berpengaruh Ukuran Perusahaan terhadap nilai Perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019-2023?
4. Apakah Berpengaruh Kebijakan Hutang terhadap nilai Perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019-2023 ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Apakah Terdapat Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019-2023.
2. Apakah Terdapat Pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019-2023.

3. Apakah Terdapat Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019-2023.
4. Apakah Terdapat Pengaruh Kebijakan Hutang terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI periode 2019-2023.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1.4.1. Manfaat Teoritis

Adapun Manfaat Teoritis dari penelitian ini adalah :

1. Dapat menambah pengetahuan dibidang ekonomi terutama pada nilai perusahaan.
2. Dapat digunakan sebagai acuan apabila variabel yang digunakan sama pada penelitian terbaru terutama pada penelitian bidang ekonomi.

1.4.2. Manfaat Praktis

Adapun Manfaat Praktis dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai alat bantu dalam mempertimbangkan keputusan investasinya di perusahaan.

2. Bagi Perusahaan

Diharapkan bahwa bisnis akan memperoleh manfaat dari temuan studi ini, khususnya terkait bagaimana kebijakan utang dan ukuran perusahaan memengaruhi nilai perusahaan, dengan profitabilitas bertindak sebagai faktor

moderasi. Temuan ini juga akan berfungsi sebagai data lebih lanjut bagi bisnis untuk digunakan saat membuat pilihan.

3. Bagi Akademis

Temuan penelitian ini dapat menjadi sumber informasi atau referensi bagi penelitian masa mendatang yang terkait dengan subsektor properti.

4. Bagi Peneliti

Studi ini menawarkan kesempatan untuk mewujudkan ide-ide yang dipelajari di perguruan tinggi sekaligus memperoleh lebih banyak pemahaman dan informasi tentang hubungan antara kebijakan pinjaman dan pertumbuhan perusahaan.