

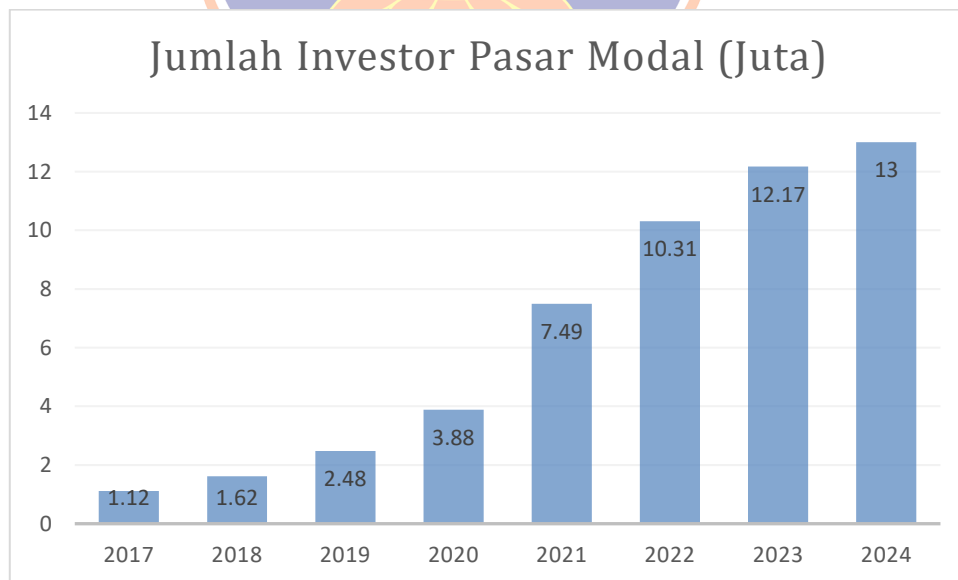
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Pasar modal telah menjadi pilihan investasi menarik bagi investor, baik lokal maupun internasional, karena memiliki peraturan yang jelas, tingkat keamanan yang tinggi, dan akses yang mudah. Pertumbuhan ekonomi yang positif dan perkembangan teknologi informasi turut mendorong tren bisnis pasar modal selama satu dekade terakhir. Data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan peningkatan jumlah investor seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang positif dan kemajuan teknologi informasi (Drajat, 2024).

Menurut PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), jumlah investor terus meningkat dari tahun 2017 hingga 2024. Adapun secara detail mengenai peningkatan jumlah investor pasar modal dapat dilihat pada grafik berikut (BEI, 2024):



Gambar 1. 1 Jumlah Investor Pasar Modal dari Tahun 2017 – 2024

Berdasarkan data pada Tabel 1.1, jumlah investor pasar modal di Indonesia menunjukkan tren pertumbuhan yang sangat signifikan dari tahun 2017 hingga 2024. Pada tahun 2017, jumlah investor tercatat sebanyak 1,12 juta, dan terus meningkat setiap tahunnya hingga mencapai 13 juta investor pada tahun 2024. Peningkatan paling tajam terjadi antara tahun 2020 hingga 2021, yakni dari 3,88 juta menjadi 7,49 juta investor, atau hampir dua kali lipat dalam satu tahun.

Pertumbuhan jumlah investor ini mencerminkan semakin besarnya minat masyarakat Indonesia terhadap investasi di pasar modal, baik dari kalangan institusional maupun ritel. Beberapa faktor yang mendorong peningkatan ini antara lain: semakin luasnya digitalisasi dalam layanan keuangan, kemudahan akses berinvestasi melalui aplikasi *fintech*, meningkatnya literasi keuangan di kalangan masyarakat, serta kebijakan dan regulasi dari pemerintah dan otoritas pasar modal yang semakin mendukung transparansi dan perlindungan investor.

Seiring dengan meningkatnya jumlah investor, sektor *Real estate* dan properti menjadi salah satu sektor yang menarik perhatian karena kontribusinya yang signifikan terhadap perekonomian nasional. Namun, sektor ini juga menghadapi tantangan besar, seperti fluktuasi suku bunga, kebijakan moneter, serta perubahan preferensi konsumen terhadap properti hijau dan *smart city*. Oleh karena itu dalam kondisi seperti ini, nilai perusahaan dalam sektor *Real estate* dan properti menjadi faktor krusial bagi investor dalam mengambil keputusan investasi (Surya, 2023).

Nilai perusahaan memiliki dampak signifikan terhadap persepsi investor karena mencerminkan kinerja dan kondisi perusahaan. Menurut Suprpto dkk (2023), nilai perusahaan sering kali menjadi indikator utama bagi investor dalam menilai potensi

keuntungan dan risiko yang terkait dengan investasi mereka. Era globalisasi saat ini, dengan kemudahan transaksi dan penyebaran informasi, telah memberikan dampak besar pada perkembangan bisnis, termasuk sektor properti dan *Real estate*. Dalam konteks ini, Ismail (2023) menyatakan bahwa informasi yang cepat dan akurat sangat penting dalam pengambilan keputusan investasi, karena dapat mempengaruhi persepsi pasar terhadap nilai perusahaan. Sektor properti dan *Real estate* cenderung memiliki volatilitas yang tinggi, karena dapat mengalami fluktuasi harga yang cepat baik naik maupun turun. Menurut Gunanto (2023), faktor-faktor yang memengaruhi volatilitas ini termasuk permintaan yang meningkat dari masyarakat, ketidakpuasan terhadap mutu dan kualitas produk, serta kejadian *force majeure*. Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan dalam sektor ini sangat dipengaruhi oleh kondisi eksternal dan internal yang dapat berubah dengan cepat.

Nilai Perusahaan menurut Nopriyanto (2024), dapat didefinisikan sebagai nilai pasar, karena secara langsung berdampak pada kemakmuran dan keuntungan bagi para pemegang saham, terutama ketika harga saham perusahaan mengalami kenaikan. Kenaikan harga saham tidak hanya meningkatkan keuntungan para pemegang saham, tetapi juga menarik minat investor baru, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan. Nilai perusahaan merupakan indikator penting yang menggambarkan keseluruhan nilai perusahaan bagi para pemegang saham dan pemegang obligasi. Peningkatan nilai perusahaan menjadi fokus utama dari setiap keputusan keuangan yang diambil oleh perusahaan, karena hal ini mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menciptakan nilai tambah bagi para pemegang saham (Holly dkk, 2024).

Seiring dengan pertumbuhan nilai perusahaan, kepercayaan dan kepuasan investor pun meningkat, yang pada gilirannya dapat menghasilkan keuntungan lebih lanjut bagi perusahaan melalui peningkatan harga saham dan akses yang lebih mudah terhadap modal (Nopriyanto, 2024). Oleh karena itu, pengelolaan secara efektif terhadap faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan, seperti strategi bisnis, manajemen risiko, dan kinerja operasional, sangat penting bagi kesuksesan jangka panjang perusahaan.

Financial Leverage merupakan penggunaan utang untuk membiayai aset perusahaan dengan harapan bahwa pendapatan yang dihasilkan dari aset tersebut akan melebihi biaya utang. Menurut Rendy dan Sudirgo (2023), *Financial Leverage* dapat meningkatkan potensi laba perusahaan, tetapi juga membawa risiko yang lebih tinggi jika perusahaan tidak dapat memenuhi kewajiban utangnya. Penggunaan utang memungkinkan perusahaan untuk memperbesar kapasitas operasionalnya tanpa harus mengeluarkan modal sendiri.

Financial Leverage memiliki dampak langsung terhadap nilai perusahaan. Ketika sebuah perusahaan menggunakan utang untuk membiayai investasinya, hal ini dapat meningkatkan *Return on Investment*(ROI) jika investasi tersebut menghasilkan laba yang lebih tinggi daripada biaya utang. Namun, jika perusahaan mengalami kesulitan dalam menghasilkan laba, *Financial Leverage* dapat menurunkan nilai perusahaan karena meningkatnya risiko kebangkrutan dan biaya keuangan (Ismail, 2023). Penelitian oleh Suprpto dkk (2023) menunjukkan bahwa penggunaan *Financial Leverage* yang tepat dapat menarik minat investor, sehingga meningkatkan nilai perusahaan.

Berbagai penelitian mengenai pengaruh *Financial Leverage* terhadap nilai perusahaan menunjukkan hasil yang beragam. Suryo & Maulana (2024) menemukan bahwa *Financial Leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Namun, penelitian yang dilakukan oleh Herliana dkk. (2024) menunjukkan hasil yang berbeda, dimana profitabilitas yang mencakup likuiditas dan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan *leverage* tidak memberikan pengaruh. Perbedaan temuan tersebut mengindikasikan adanya hubungan antara *Financial Leverage* dan nilai perusahaan, sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut.

Rasio profitabilitas adalah alat ukur yang digunakan untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari pendapatan yang diperoleh. Salah satu rasio profitabilitas yang sering digunakan adalah *Return on Investment* (ROI), yang mengukur seberapa banyak keuntungan bersih yang dapat diperoleh dari seluruh kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan. Menurut Kasmir (2021), semakin tinggi rasio profitabilitas, semakin baik kinerja perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, yang pada gilirannya dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Rasio profitabilitas merupakan faktor penting untuk nilai perusahaan. Ketika sebuah perusahaan menunjukkan rasio profitabilitas yang tinggi, hal ini mencerminkan kinerja keuangan yang baik dan potensi pertumbuhan di masa depan. Penelitian oleh Wahyuni & Cipta (2022) menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, tidak semua penelitian menunjukkan hasil yang sama. Penelitian oleh Yuniastri (2021) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor perbankan di Indonesia. Hal ini

mengindikasikan bahwa meskipun rasio profitabilitas penting, ada faktor lain yang mungkin lebih diperhatikan oleh investor dalam menentukan nilai perusahaan. Hal ini menciptakan celah penelitian (*research gap*) untuk mengeksplorasi lebih lanjut faktor-faktor lain yang mungkin memengaruhi hubungan antara rasio profitabilitas dan nilai perusahaan di berbagai sektor industri.

Jumlah perusahaan yang beroperasi di sektor properti dan *Real estate* di Indonesia terus mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Salah satu faktor utama yang mendorong perkembangan ini adalah keberlanjutan program Nawacita, yang berfokus pada peningkatan pembangunan infrastruktur. Menurut Bappenas (2020), program ini telah berkontribusi pada ekspansi sektor properti dan *Real estate*, seiring dengan meningkatnya permintaan terhadap hunian serta fasilitas infrastruktur yang mendukung pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 mengenai pertumbuhan Perusahaan Sektor Property, *Real estate*, dan sejenis sebagai berikut:



Gambar 1. 2 Pertumbuhan Nilai Perusahaan Sektor Property, *Real estate*, dan sejenis 2019 - 2023

Berdasarkan Gambar 1.1, pertumbuhan sektor real estat tercatat hanya 2,18% dengan kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional sebesar 2,41% *year-on-year* (yoy) pada kuartal IV-2023. Pada kuartal III-2023, sektor ini mengalami pertumbuhan sebesar 2,21% dengan kontribusi ke PDB mencapai 2,40%. Selama tahun 2023, industri *Real estate* hanya tumbuh 1,43% dan berkontribusi 2,42% dalam struktur PDB nasional. Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor properti global belum menunjukkan tanda-tanda pemulihan yang kuat. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan di sektor *Real estate* sebagai langkah untuk menyusun strategi peningkatan pertumbuhan perusahaan. Salah satu faktor yang perlu diperhatikan adalah pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan. Peningkatan rasio utang, jika dikelola secara efektif, dapat memberikan sinyal positif kepada investor mengenai optimisme manajemen dalam mengelola investasi dan arus kas perusahaan.

Pengelolaan utang yang efisien dapat membantu perusahaan dalam mengendalikan arus kas dan berpotensi meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu, rasio profitabilitas juga berperan penting dalam menentukan nilai perusahaan karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan keuntungan. Peningkatan profitabilitas dapat menunjukkan prospek pertumbuhan yang baik, meningkatkan kepercayaan investor, dan berdampak positif pada nilai perusahaan. Oleh karena itu, faktor-faktor seperti harga saham, *leverage*, dan profitabilitas memiliki kontribusi signifikan dalam menentukan nilai perusahaan. Pengelolaan yang bijaksana terhadap aspek-aspek ini tidak hanya berdampak pada kinerja jangka pendek, tetapi juga memberikan kontribusi terhadap peningkatan nilai

perusahaan dalam jangka panjang. Perubahan dan penekanan ini bertujuan untuk memperjelas identifikasi masalah serta tekanan urgensi terhadap analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, khususnya pada sektor *Real estate* yang memiliki dinamika.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Financial Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor *Real estate* dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Fluktuasi nilai perusahaan akibat volatilitas pasar

Pergerakan pasar yang dinamis, terutama pada sektor properti yang sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro, seringkali menyebabkan nilai perusahaan mengalami naik-turun yang signifikan. Hal ini berdampak pada ketidakstabilan kinerja perusahaan dalam jangka pendek dan jangka panjang.

2. Pengelolaan *leverage* yang berisiko

Tingginya tingkat utang yang digunakan perusahaan dapat memberikan keuntungan berupa peningkatan modal kerja, namun di sisi lain menimbulkan risiko finansial apabila tidak dikelola dengan tepat. Kondisi ini dapat memengaruhi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansialnya.

3. Ketidakpastian dalam keberlanjutan pertumbuhan sektor *Real estate* dan Properti

Sektor ini sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah, daya beli masyarakat, serta faktor eksternal seperti inflasi dan suku bunga. Ketidakpastian dalam faktor-faktor tersebut dapat menimbulkan tantangan dalam menjaga pertumbuhan yang konsisten dan berkelanjutan.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diungkapkan diatas, maka permasalahan pada penelitian ini akan dibatasi untuk menghindari terjadinya pembahasan yang terlalu luas. Mengingat banyaknya faktor yang dapat digunakan, maka peneliti akan membatasi masalah pada penelitian ini yaitu Pengaruh *Financial Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor *Real estate* dan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Dari uraian Latar Belakang di atas, maka penelitian ini merumuskan permasalahan yang akan di bahas, yaitu:

- 1 Apakah *Financial Leverage* berpengaruh terhadap nilai Perusahaan?
- 2 Apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap nilai Perusahaan?
- 3 Apakah *Financial Leverage* dan rasio profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1 Menguji pengaruh *Financial Leverage* terhadap nilai perusahaan
- 2 Menguji pengaruh rasio profitabilitas terhadap nilai Perusahaan
- 3 Menguji pengaruh *Financial Leverage* dan rasio Profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.6 Manfaat Penelitian

1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat membantu dalam pengembangan teori keuangan terkait pengaruh *Financial Leverage* dan rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dengan menganalisis data empiris dari sektor properti dan *Real estate*, penelitian ini dapat memberikan wawasan baru tentang teori finansial yang relevan.

2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan panduan bagi manajer perusahaan properti dan *Real estate* dalam mengambil keputusan terkait struktur modal dan strategi profitabilitas. Mereka dapat menggunakan temuan penelitian ini untuk mengoptimalkan nilai perusahaan mereka.