

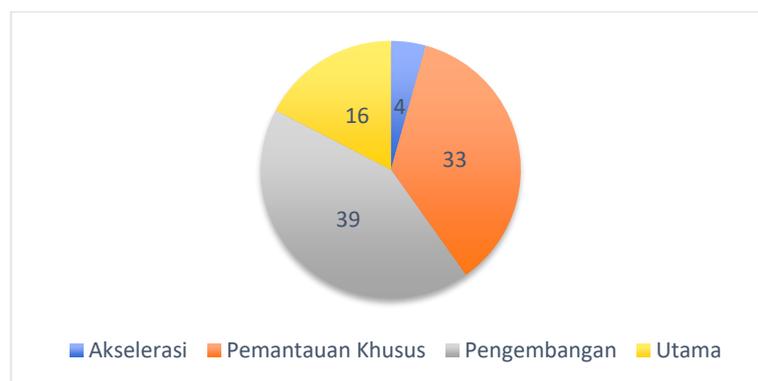
# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Dalam beberapa tahun terakhir, banyak perubahan yang signifikan telah terjadi pada bisnis properti dan real estate. Industri ini sangat didorong oleh pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, dan perubahan gaya hidup. Pengembangan infrastruktur yang pesat serta peningkatan permintaan hunian dan komersial di pusat-pusat perkotaan telah menciptakan peluang dan tantangan pada saat yang sama. Di sisi lain, pergeseran ke arah teknologi digital, serta inovasi dalam pemasaran dan penjualan properti, telah memainkan peran penting dalam keberhasilan bisnis di sektor ini. Namun, perusahaan properti dan real estate diharapkan terus berubah untuk mempertahankan ketahanan dan kesuksesan jangka panjang di tengah perubahan pasar, ketidakpastian regulasi, dan dampak goba.

Sampai Juli 2024, 92 Bisnis yang berkecimpung di bidang properti dan real estate dapat diakses melalui Bursa Efek Indonesia. Pada papan pencatatan terbagi menjadi 16 perusahaan utama, 39 perusahaan pengembangan, 33 perusahaan pemantauan khusus, dan 4 perusahaan akselerasi.

**Gambar 1. 1**  
**Papan Pencatatan Perusahaan Pada Sektor properti & Real Estate**



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2024)

Nilai perusahaan adalah harga saham yang dibuat oleh penawaran dan permintaan di pasar modal (Gz & Lisiantara, 2022). Keberhasilan pemegang saham ditunjukkan oleh Nilai perusahaan yang meningkat seiring dengan harga saham,

yang menguntungkan pemegang saham. Variabel Dependen dalam studi ini adalah Nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2019–2023 dalam sektor properti dan real estate, serta indikator penilaiannya adalah *Price Book Value* (PBV) dan Tobin's Q. *Price Book Value* (PBV) adalah rasio nilai perusahaan yang mengacu pada nilai pasar dibandingkan dengan nilai buku ekuitasnya (Haq & Rahayu, 2019). Tobin's Q adalah ukuran yang dimaksudkan untuk menghitung bagaimana Nilai buku (aset dan liabilitas) dan Nilai pasar (harga saham) suatu perusahaan berhubungan satu sama lain. Jika Tobin's Q > 1, maka pasar menganggap Nilai buku perusahaan lebih rendah, yang berarti perusahaan tidak menciptakan Nilai tambah. Sebaliknya, jika Tobin's Q < 1, maka perusahaan mampu menciptakan Nilai tambah (Rajagukguk et al., 2022).

Keputusan yang dibuat oleh suatu perusahaan untuk menginvestasikan modal untuk meningkatkan nilainya Investasi dapat berupa aset tetap, saham, atau proyek baru. Penilaian bursa efek tentang kapabilitas suatu organisasi untuk menciptakan profit di masa depan dikena sebagai PER (Simanungkalit et al., 2022). *Investment Opportunity Set* (IOS) dan *Price Earning Ratio* (PER) adalah indikator yang dimaksudkan untuk mengukur pengaruh keputusan investasi. Peluang investasi yang tersedia bagi suatu perusahaan untuk pertumbuhan di masa depan didefinisikan sebagai *Investment Opportunity Set* (IOS) (Santoso & Handoko, 2023). PER adalah penilaian bursa efek terhadap kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba atau keuntungan potensial di masa depan (Susanti et al., 2022).

Struktur modal perusahaan terdiri dari utang dan modal. Struktur modal dapat dihitung dengan rasio utang terhadap modal atau rasio utang terhadap semua aset perusahaan. Penelitian ini menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) untuk menghitung sejauh mana perusahaan bergantung pada utang daripada aset atau ekuitas untuk membiayai operasinya (Eka et al., 2023).

Kapabilitas suatu organisasi untuk menciptakan profit dari kegiatan bisnisnya dikena sebagai Profitabilitas. Sejauh mana suatu perusahaan dapat memberikan manfaat atau keuntungan kepada investor merupakan indikator penting yang berdampak pada Nilai suatu perusahaan (Susanti et al., 2022). Indikator Profitabilitas dalam Penelitian ini adalah *Return On Asset* (ROA) dan *Return On*

*Equity* (ROE). ROA adalah rasio antara laba sesudah pajak terhadap asetnya. Semakin besar laba perusahaan, semakin besar ROA (Rolanta et al., 2020). ROE adalah rasio antara laba sesudah pajak terhadap ekuitas, atau total modal sendiri, yang berasal dari setoran pemilik perusahaan, laba tidak dibagi, dan cadangan lain yang dimiliki perusahaan. Semakin besar laba perusahaan, semakin besar ROE (Hendry et al., 2022).

**Tabel 1. 1**  
**Perkembangan Rata-rata Nilai Perusahaan**

Nilai Perusahaan	Tobin's Q					PBV				
	Tahun	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022
<b>Jumlah Nilai Perusahaan</b>	57,790	48,793	41,484	42,604	70,529	59,030	48,040	37,711	38,371	82,782
<b>Rata-rata Nilai Perusahaan</b>	1,410	1,190	1,012	1,039	1,720	1,440	1,172	0,920	0,936	2,019
<b>Perkembangan Nilai Perusahaan</b>	0	-25%	-16%	12%	78%	3%	-2%	0%	-10%	30%

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah di *Excel* tahun 2024)

Data yang telah dikumpulkan dari laman resmi Bursa Efek Indonesia, yakni [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), diolah menggunakan *Microsoft Office Excel* untuk perusahaan dengan tahun pencatatan tidak lebih dari 2018 di sektor properti dan real estate. Data yang disajikan menunjukkan perkembangan nilai perusahaan dari 2019 hingga 2023, dihitung melalui Tobin's Q dan *Price-to-Book Value* (PBV). Nilai perusahaan berdasarkan Tobin's Q turun dari 57,790 pada 2019 menjadi 41,484 pada 2021, namun meningkat menjadi 70,529 pada 2023. Sementara itu, nilai perusahaan berdasarkan PBV juga turun hingga 2022, dengan penurunan paling tajam pada 2021 dan 2022, sebelum melonjak menjadi 82,782 pada 2023. Rata-rata nilai perusahaan mengikuti tren serupa, dengan Tobin's Q turun dari 1,410 menjadi 1,012, lalu naik menjadi 1,720, dan PBV turun dari 1,440 menjadi 0,920 sebelum meningkat menjadi 2,019. Persentase perubahan menunjukkan penurunan nilai yang signifikan pada tahun 2020 dan 2021 untuk Tobin's Q, namun pemulihan terjadi dengan peningkatan 12% pada 2022 dan 78% pada 2023. PBV juga mengalami fluktuasi, tetapi meningkat 30% pada 2023. Secara keseluruhan, data

mencerminkan penurunan awal yang diikuti oleh pemulihan signifikan pada tahun 2023.

**Tabel 1. 2**  
**Jumlah Keputusan Investasi, Struktur Modal dan Profitabilitas**

Keterangan	Tahun	Keputusan Investasi		Struktur Modal		Profitabilitas	
		IOS	PER	DAR	DER	ROE	ROA
<b>Jumlah</b>	2019	0,61	-69672,53	17,74	32,76	1,35	1,31
	2020	-6,63	400,16	16,64	24,29	-1,18	-0,64
	2021	3,79	730,22	16,32	12,69	-0,17	0,96
	2022	0,84	274,78	16,09	23,67	2,04	1,20
	2023	5,41	1095,07	15,20	23,13	2,65	1,99
<b>TOTAL</b>		<b>4,02</b>	<b>-67172,30</b>	<b>81,99</b>	<b>116,54</b>	<b>4,69</b>	<b>4,81</b>

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah di *Excel* tahun 2024)

Salah satu faktor yang dianggap memiliki pengaruh besar terhadap nilai perusahaan adalah keputusan investasi. Keputusan investasi mencerminkan prospek pertumbuhan perusahaan di masa depan dan menunjukkan seberapa agresif perusahaan dalam mengejar peluang investasi. Dalam penelitian ini, keputusan investasi diukur menggunakan *Investment Opportunity Set* (IOS) dan *Price to Earnings Ratio* (PER). Data menunjukkan fluktuasi signifikan pada PER selama periode 2019 hingga 2023, termasuk nilai negatif pada tahun 2019 dan lonjakan tajam pada 2023. Ini menunjukkan ketidakpastian pasar terhadap prospek pertumbuhan perusahaan di sektor ini. Di sisi lain, IOS juga berfluktuasi dari negatif menjadi positif, yang menunjukkan perbedaan peluang investasi dari tahun ke tahun.

Faktor lain yang tak kalah penting adalah struktur modal, yang berkaitan dengan sejauh mana perusahaan menggunakan utang dalam mendanai asetnya. Struktur modal diukur melalui *Debt to Assets Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER). Berdasarkan data, DAR dan DER mengalami sedikit penurunan dalam lima tahun terakhir, menunjukkan adanya upaya perusahaan untuk mengurangi ketergantungan pada utang. Struktur modal yang efisien sangat penting karena penggunaan utang yang berlebihan dapat meningkatkan risiko finansial dan memengaruhi nilai perusahaan dalam jangka panjang.

Namun, pengaruh keputusan investasi dan struktur modal terhadap nilai perusahaan tidak bisa langsung terlihat tanpa mempertimbangkan profitabilitas sebagai variabel intervening. Profitabilitas, yang diukur melalui *Return on Equity* (ROE) dan *Return on Assets* (ROA), mencerminkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari sumber daya yang dimilikinya. Data menunjukkan adanya perbaikan profitabilitas pada tahun-tahun terakhir, dengan peningkatan yang signifikan pada 2022 dan 2023. Hal ini menunjukkan adanya potensi bahwa profitabilitas dapat menjadi perantara atau penghubung antara keputusan investasi dan struktur modal dengan nilai perusahaan, di mana perusahaan yang lebih menguntungkan cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi di mata investor.

Pada Penelitian sebelumnya mengenai keputusan investasi dan struktur modal pada sektor industri barang konsumsi oleh (Wati et al., 2020) menjumpai bahwa keputusan investasi dan struktur modal tidak mempengaruhi Nilai perusahaan secara signifikan. Adapun Penelitian lain yang dilakukan oleh (Tanjung et al., 2022) pada perusahaan perkebunan, memberitahukan jika struktur modal berdampak positif dan signifikan pada Nilai perusahaan. Ini berbeda dengan keputusan investasi, yang hanya berdampak positif pada Nilai perusahaan tetapi tidak signifikan. Penelitian lain yang dilakukan oleh (T. C. Putri & Puspitasari, 2022) mengeksplorasi sub sektor manufaktur makanan dan minuman yang memberitahukan jika keputusan investasi mempengaruhi Nilai perusahaan secara positif dan signifikan. Selain itu, (A. N. Putri & Sembiring, 2022) meneliti Nilai bisnis dalam industri makanan dan minuman. Mereka menjumpai bahwa pilihan investasi dan struktur modal memengaruhi Nilai bisnis secara positif dan signifikan.

Berdasarkan hasil Penelitian sebelumnya, terdapat perbedaan temuan hasil Penelitian keputusan investasi dan struktur modal terhadap Nilai perusahaan. Jadi, untuk menjembatani keputusan tentang struktur modal dan investasi terhadap Nilai perusahaan, yang diharapkan berpengaruh dan signifikan, peneliti menambahkan Profitabilitas sebagai Variabel intervensi. Selain itu, Penelitian yang akan dilakukan perlu memperhatikan konteks Sektor Properti & Real Estate dan rentang waktu yang berbeda untuk memberikan kontribusi yang lebih kontekstual dan relevan. Maka peneliti menetapkan Penelitian ini dengan judul “**Pengaruh**

## **Keputusan Investasi, Dan Struktur Modal, Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Pada Sektor Properti & Real Estate Yang Ada Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023”.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian Latar Belakang diatas, didapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keputusan investasi berpengaruh terhadap Nilai perusahaan?
2. Bagaimana keputusan investasi berpengaruh terhadap Profitabilitas?
3. Bagaimana struktur modal berpengaruh terhadap Nilai perusahaan?
4. Bagaimana struktur modal berpengaruh terhadap Profitabilitas?
5. Bagaimana Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai perusahaan?
6. Bagaimana keputusan investasi berpengaruh terhadap Nilai perusahaan yang dimediasi oleh Profitabilitas?
7. Bagaimana struktur modal berpengaruh terhadap Nilai perusahaan yang dimediasi oleh Profitabilitas?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dilihat dari Latar Belakang serta rumusan masalah, Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh keputusan investasi terhadap Nilai perusahaan.
2. Mengetahui pengaruh keputusan investasi terhadap Profitabilitas.
3. Mengetahui pengaruh struktur modal terhadap Nilai perusahaan.
4. Mengetahui pengaruh struktur modal terhadap Profitabilitas.
5. Mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan.
6. Mengetahui pengaruh keputusan investasi terhadap Nilai perusahaan yang dimediasi oleh Profitabilitas.
7. Mengetahui pengaruh struktur modal terhadap Nilai perusahaan yang dimediasi oleh Profitabilitas.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dengan tercapainya tujuan di atas, adapun manfaat yang diharapkan dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut:

## 1. Secara Praktis

Studi ini diharapkan dapat membantu manajer bisnis properti dan real estate membuat keputusan yang lebih baik tentang Profitabilitas, investasi, struktur modal, dan nilai, sehingga mereka dapat meningkatkan kinerja dan mengoptimalkan Nilai mereka. Penelitian ini juga dapat membantu investor dan pemangku kepentingan eksternal membuat keputusan investasi yang lebih baik, dan regulator dan pembuat kebijakan dapat menggunakan hasilnya untuk membuat kebijakan yang mendukung pertumbuhan industri properti dan real estate di Indonesia. Terakhir, Penelitian ini dapat mendorong bisnis untuk membuat laporan keuangan yang lebih baik, yang akan meningkatkan kejelasan dan kepercayaan pemangku kepentingan.

## 2. Secara Akademis

Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman akademik tentang bagaimana keputusan investasi dan struktur modal memengaruhi Nilai perusahaan, terutama pada industri terkait, khususnya properti dan real estate di Indonesia. Hasil Penelitian ini dapat dipakai sebagai sumber referensi bagi peneliti dan mahasiswa yang tertarik dengan studi tentang manajemen keuangan dan industri properti dan real estate.