

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Di sektor industri, persaingan semakin ketat karena jumlah perusahaan yang bergerak di bidang tersebut terus bertambah. Hal ini tidak hanya menunjukkan perubahan di pasar, tetapi juga menjadi salah satu tanda kemajuan ekonomi di Indonesia. Banyaknya perusahaan dalam suatu industri menunjukkan adanya peluang besar yang menarik minat investor dan pelaku usaha baru. Untuk menghadapi persaingan ini, setiap perusahaan berupaya meningkatkan kinerja perusahaan dengan berbagai cara. Perusahaan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki, memperbaiki kualitas produk, dan menjalankan operasional dengan lebih efisien. Langkah-langkah ini diambil agar perusahaan dapat mencapai tujuan dan terus berkembang. Selain itu, perusahaan perlu mengikuti perkembangan teknologi dan tren pasar agar tetap kompetitif. Dalam jangka panjang, usaha meningkatkan kinerja ini membantu perusahaan mempertahankan posisinya di pasar sekaligus berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi nasional (Nufyar & Mulyani, 2023).

Ross et al., (2016) dalam Nur (2018) menjelaskan bahwa para pemilik perusahaan umumnya menginginkan agar nilai perusahaannya tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi indikasi kesejahteraan yang baik bagi setiap pemegang saham, karena menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang optimal. Nilai yang tinggi juga mencerminkan stabilitas dan potensi pertumbuhan perusahaan

di masa depan, yang penting bagi keberlangsungan operasional dan daya saing perusahaan di pasar. Sebelum memutuskan untuk berinvestasi, investor biasanya akan melakukan penilaian yang mendalam terhadap perusahaan, mencari informasi terkait profitabilitas, tingkat pengembalian, dan prospek bisnis perusahaan tersebut. Seperti yang dinyatakan (Bintari et al., 2024), investor akan mempertimbangkan perusahaan yang tidak hanya memberikan keuntungan yang konsisten, tetapi juga memiliki tingkat pengembalian yang tinggi. Tingkat pengembalian yang baik adalah salah satu faktor utama yang dapat menarik investor karena dapat memberikan jaminan atas pengembangan modal perusahaan. Dari hal tersebut nilai perusahaan menjadi salah satu faktor penting yang digunakan untuk keputusan investasi. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan terlihat dari harga saham di pasar, yang sebenarnya dipengaruhi oleh keputusan investasi, pendanaan, dan cara pengelolaan aset. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk membiayai berbagai kebutuhan operasionalnya, serta mencerminkan kondisi nilai perusahaan yang baik karena meningkatnya kepercayaan dari para investor (Nur, 2018). Selain itu, memiliki prediksi *growth opportunity* yang meningkat di masa depan akan mendorong peningkatan investasi dari para investor.

Teori sinyal (*signaling theory*) menjelaskan bahwa informasi yang dikuasai oleh manajemen terkait kondisi perusahaan dapat digunakan untuk memberi sinyal kepada pasar. Manajemen yang memiliki pemahaman mendalam tentang informasi internal perusahaan dapat memanfaatkan

laporan keuangan serta informasi lainnya untuk menyampaikan sinyal positif kepada investor mengenai prospek perusahaan. Sinyal positif, seperti profitabilitas dan likuiditas yang tinggi, mampu menarik minat investor dan meningkatkan harga saham perusahaan. Oleh karena itu, keputusan keuangan perusahaan menjadi alat yang penting untuk memberikan sinyal positif yang dapat meningkatkan nilai perusahaan di mata para pemegang saham dan calon investor (Bintari et al., 2024).

Husnan (2001) dalam (Samiun et al., (2021) menjelaskan bahwa Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan (laba) berdasarkan tingkat penjualan, aset, dan modal saham tertentu. Perusahaan yang berhasil meningkatkan profitabilitasnya cenderung mendapat penilaian positif dari investor. Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dapat diukur menggunakan rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas yang tinggi akan menarik perhatian investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Semakin banyak investor yang berminat, harga saham perusahaan akan naik, yang pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu, profitabilitas juga mencerminkan kinerja perusahaan secara keseluruhan (Saputri & Giovanni, 2021). Penelitian yang dilakukan oleh (Lanjas, (2021) diperoleh hasil yang menunjukkan adanya pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil ini diperkuat oleh penelitian Tanggo & Taqwa (2020) dalam (Nufyar & Mulyani, (2023) yang menunjukkan bahwa nilai perusahaan memiliki pengaruh terhadap profitabilitas. Tetapi pada penelitian (Nur, (2018)

Profitabilitas yang diukur menggunakan GPM, EPS, NPM, ROE, dan ROA tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Begitu juga dengan penelitian (Putri et al., (2024) yang menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang memengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas, yaitu kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban finansial jangka pendek dengan dana yang tersedia (Bintari et al., (2024). Seperti halnya profitabilitas, semakin baik tingkat likuiditas, semakin tinggi pula nilai perusahaan (Samiun et al., 2021). Manajer perusahaan perlu menjaga tingkat likuiditas karena likuiditas yang baik memungkinkan perusahaan untuk mengelola operasionalnya secara efisien dan menghasilkan laba, yang pada akhirnya memengaruhi nilai perusahaan. Suatu perusahaan dikatakan likuid apabila aset lancarnya lebih besar daripada utang lancarnya, yang menandakan bahwa perusahaan berada dalam kondisi keuangan yang sehat. Hal ini juga dapat meningkatkan kredibilitas perusahaan di mata para investor (Saputri & Giovanni, 2021). Pada penelitian (Agustin & Andayani, (2021) dan (Damayanti & Darmayanti, (2022) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Tetapi hal ini tidak konsisten dengan hasil yang diperoleh dari penelitian (Bintari et al., 2024) yang menyatakan bahwa likuiditas yang diukur dengan Current Ratio (CR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Fenisa, (2022) meneliti tentang Pengaruh Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Kebijakan Dividen dengan Peluang Pertumbuhan

sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Berdasarkan analisis data menggunakan regresi moderator (MRA), ditemukan bahwa profitabilitas dan likuiditas berpengaruh terhadap kebijakan dividen. Ketika profitabilitas dimoderasi oleh growth opportunity, pengaruhnya terhadap kebijakan dividen menjadi lebih signifikan dibandingkan sebelum moderasi. Hal serupa terjadi pada likuiditas, di mana moderasi oleh growth opportunity memperkuat pengaruhnya terhadap nilai perusahaan dibandingkan sebelum adanya moderasi.

Berdasarkan kajian penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang tidak konsisten mengenai pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. Terdapat penelitian yang memiliki pengaruh dan tidak. Dalam konteks ini, *growth opportunity* merupakan variabel moderasi yang penting untuk diperhitungkan, karena prospek pertumbuhan yang positif di masa depan dapat menarik minat investor dan meningkatkan kepercayaan perusahaan terhadap perusahaan.

Industri properti memainkan peran penting dalam mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Sektor ini menjadi salah satu faktor utama karena memiliki sifat investasi yang berjangka panjang dan stabil. Investasi dalam properti biasanya membutuhkan modal yang besar serta waktu yang cukup lama untuk memperoleh keuntungan. Hal ini membuat perusahaan yang bergerak di industri properti sering kali dipandang memiliki prospek jangka panjang yang baik. Selain itu, nilai aset properti cenderung meningkat

seiring berjalannya waktu, yang pada gilirannya dapat meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan.

Kestabilan nilai properti juga membuat perusahaan lebih tahan terhadap fluktuasi ekonomi yang seringkali mempengaruhi sektor lainnya. Tidak hanya itu, perusahaan di sektor properti sering menjadi perhatian investor karena dapat menawarkan pengembalian investasi yang kompetitif dalam jangka panjang. Prospek ini menjadikan industri properti sebagai sektor yang menjanjikan dan strategis dalam portofolio investasi. Bahkan dalam kondisi ekonomi yang sulit, sektor ini sering kali menjadi penopang bagi nilai aset perusahaan. Dengan demikian, industri properti berperan sebagai pilar penting dalam mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan di pasar keuangan.

Pada penelitian yang dilakukan Mandola & Sosrowidigdo, (2024) penjualan rumah berukuran besar mengalami kenaikan sebesar 15,11% pada kuartal II tahun 2023. Dari segi minat, permintaan untuk properti bisnis di kelas sewa mencatat peningkatan sebesar 5,87%, sementara permintaan pada kelas penawaran untuk properti bisnis meningkat sebesar 0,36%. Dari penjelasan tersebut penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis yang memengaruhi nilai perusahaan, serta mendukung manajer perusahaan dalam merancang strategi yang efektif untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui optimalisasi profitabilitas, likuiditas, dan pengelolaan *growth opportunity*.

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI?
3. Bagaimana *growth opportunity* memoderasi hubungan antara profitabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diberikan, tujuan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI.
2. Menganalisis pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI
3. Menganalisis peran *growth opportunity* dalam memoderasi hubungan antara profitabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI.

## 1.4 Manfaat Penelitian

### Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan literatur di bidang keuangan dan akuntansi, khususnya

terkait dengan pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. Dengan menambahkan growth opportunity sebagai variabel moderasi, penelitian ini memperluas pemahaman tentang bagaimana prospek pertumbuhan dapat memperkuat atau memperlemah hubungan antara kinerja keuangan perusahaan dan nilai perusahaan. Penelitian ini juga diharapkan menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berfokus pada sektor properti di pasar negara berkembang, seperti Indonesia, yang memiliki karakteristik khusus dibandingkan dengan negara maju.

**Manfaat Praktis:**

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi manajemen perusahaan properti mengenai pentingnya mengelola profitabilitas dan likuiditas secara optimal untuk meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu, penelitian ini dapat membantu para investor dalam mempertimbangkan growth opportunity saat menilai potensi investasi di perusahaan properti, sehingga perusahaan dapat membuat keputusan investasi yang lebih bijaksana. Bagi regulator dan pembuat kebijakan, penelitian ini dapat memberikan pandangan tentang faktor-faktor kunci yang memengaruhi nilai perusahaan di sektor properti, sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan yang mendukung pertumbuhan sektor tersebut