

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan zaman membuat teknologi semakin meningkat pesat yang telah membawa perubahan besar di seluruh dunia termasuk Indonesia. Menurut Muhamad (2019) *digital transformation* atau transformasi digital adalah sebuah perubahan cara penanganan sebuah pekerjaan dengan menggunakan teknologi informasi untuk mendapatkan efisiensi dan efektifitas. Transformasi digital lebih merujuk pada cara teknologi merevolusionerkan bisnis dengan berbagai bidang teknologi yang baru seperti pembelajaran mesin, data besar, dan internet untuk segala hal. Transformasi digital dalam dunia bisnis telah mengubah keterlibatan klien, perdagangan, pemasaran, dan lainnya.

Teknologi informasi tidak hanya mengubah cara perusahaan menjalankan aktivitas bisnis, tetapi juga telah menjadi kunci utama dalam meredefinisi perspektif bisnis dan proses perusahaan untuk tetap relevan di era digital ini. Transformasi digital menjadi sebuah keharusan bagi perusahaan untuk mencapai tujuan jangka pendek dan jangka panjang mereka. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu untuk memaksimalkan laba saat ini, sedangkan jangka panjang bertujuan untuk meningkatkan nilai perusahaan, semakin tinggi nilai perusahaan menggambarkan semakin sejahtera pula pemiliknya (Safira dan Widajantie, 2021). Dalam mengoptimalkan laba pada jangka pendek, teknologi transformasi digital dapat meningkatkan efisiensi operasional, mengidentifikasi peluang pasar baru, dan mempercepat proses

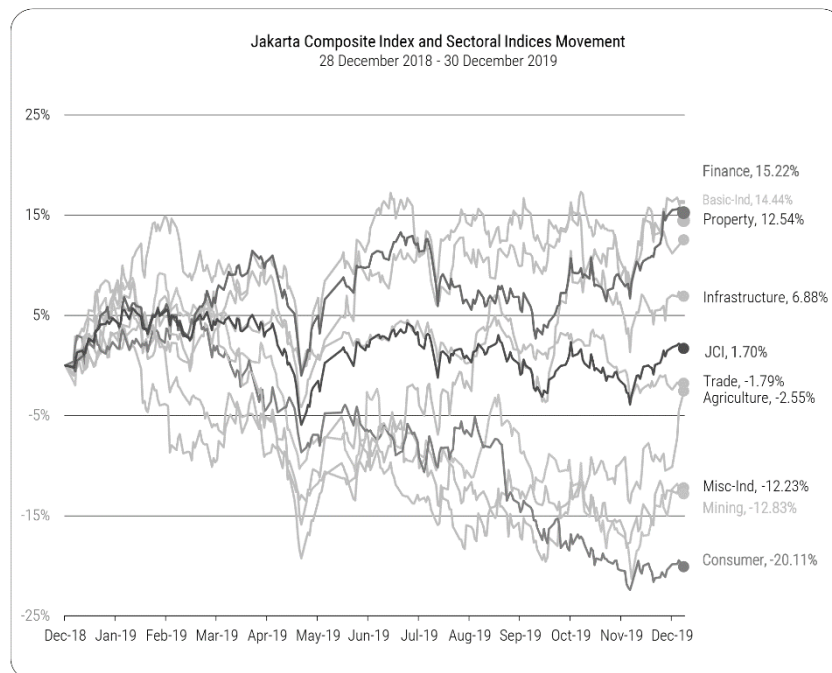
pengambilan keputusan. Pada sisi lain, untuk mencapai tujuan jangka panjang seperti peningkatan nilai perusahaan, teknologi ini berperan sebagai katalisator dalam menciptakan keunggulan kompetitif, meningkatkan inovasi produk atau layanan, serta membangun hubungan yang lebih erat dengan pelanggan melalui pengalaman digital yang personal dan memuaskan. Dengan demikian, integrasi teknologi transformasi digital bukan hanya sebagai alat untuk mendukung operasional, tetapi juga sebagai strategi inti yang mendukung untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Ketika suatu perusahaan telah terbuka atau telah menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan diartikan sebagai persepsi seorang investor terhadap perusahaan itu sendiri. Investor dapat mempergunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja perusahaan pada periode mendatang, dimana nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Menurut Indrarini (2019) nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dipercayakan kepadanya yang sering dihubungkan dengan harga saham. Nilai perusahaan digambarkan oleh harga saham yang stabil dan cenderung meningkat, semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi nilai perusahaan (Yulianto dan Widyasasi, 2020). Oleh sebab itu, nilai perusahaan sangat penting bagi setiap sektor perusahaan karena digunakan sebagai bahan pertimbangan penilaian investor dalam melakukan investasi.

Sektor properti dan real estate merupakan sektor yang mencakup kegiatan usaha yang berkaitan dengan tanah, bangunan, dan properti. Bisnis

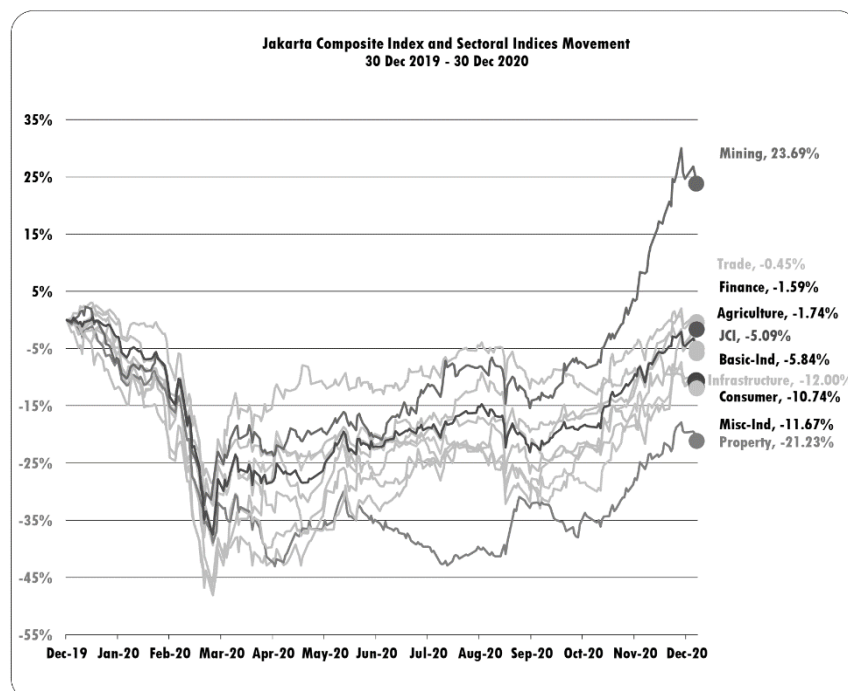
ini meliputi jual beli, sewa menyewa, pengembangan, dan investasi properti (Muryani, 2021). Sektor industri properti dan real estate merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi, yakni pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri sektor properti dan real estate mengalami peningkatan dan cenderung melebihi dari yang diperkirakan, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula (Utami dan Welas, 2019).

Sektor properti dan real estate memiliki peran penting dalam perekonomian dan pembangunan masyarakat. Sektor properti dan real estate menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara, salah satunya yaitu perkembangan infrastruktur yang mendukung sektor properti dapat menjadi bukti konkret, yakni program pembangunan infrastruktur dengan skala besar yang dilakukan oleh pemerintah, seperti pembangunan jalan tol, bandara, dan pelabuhan, telah mendorong perkembangan kawasan-kawasan baru yang sebelumnya kurang berkembang. Investasi jangka panjang di sektor properti dan real estate memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perkembangan ekonomi dan pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat. Namun, tantangan muncul dalam bentuk penurunan indeks harga saham pada sektor properti dan real estate, yang dapat dilihat pada grafik pergerakan harga saham pada bursa efek Indonesia berikut:



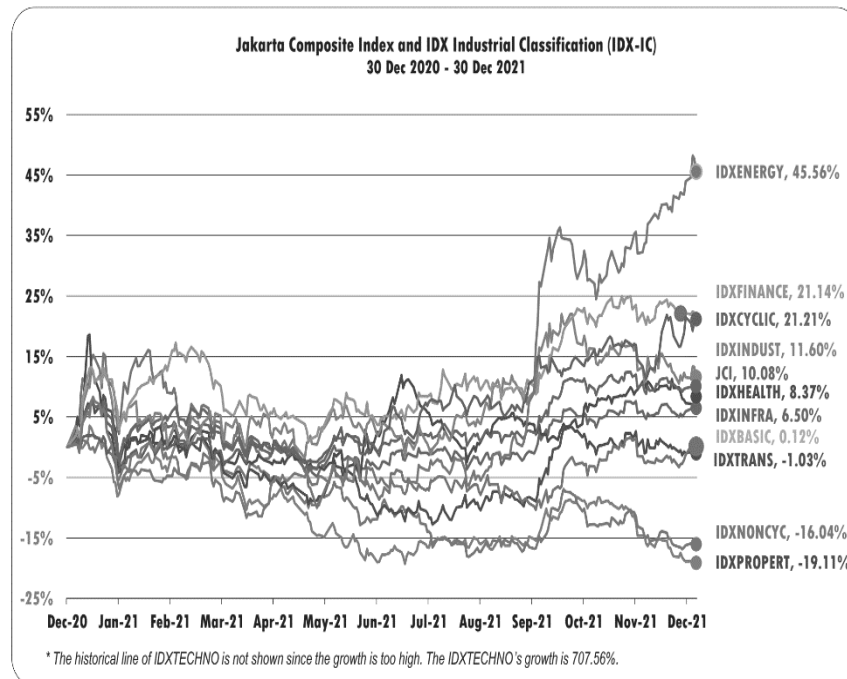
Sumber: Laporan Tahunan IDX *Statistics* Tahun 2019

Gambar 1. Grafik Pergerakan pada Bursa Efek Indonesia 2019



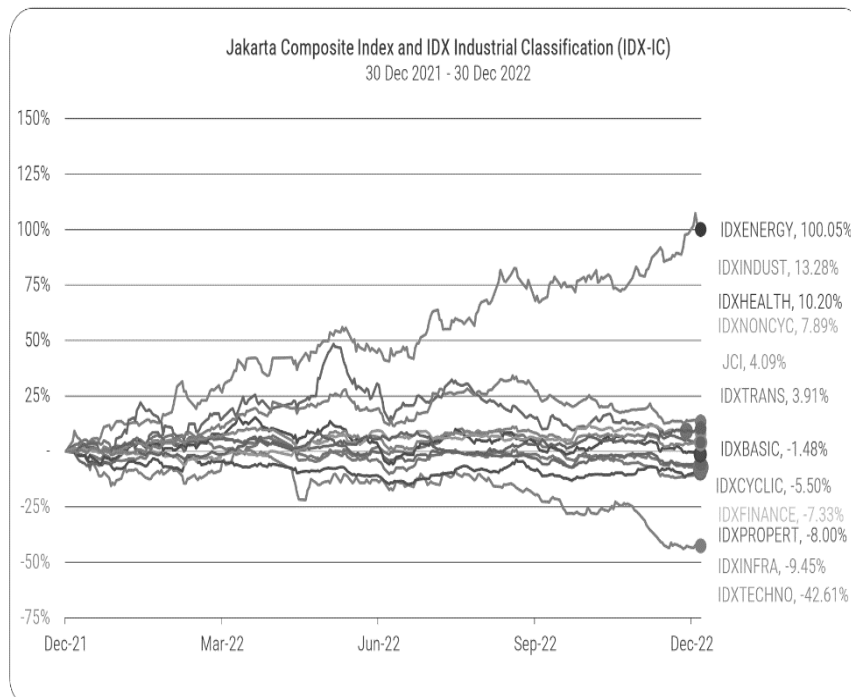
Sumber: Laporan Tahunan IDX *Statistics* Tahun 2020

Gambar 2. Grafik Pergerakan pada Bursa Efek Indonesia 2020



Sumber: Laporan Tahunan *IDX Statistics* Tahun 2021

Gambar 3. Grafik Pergerakan pada Bursa Efek Indonesia 2021



Sumber: Laporan Tahunan *IDX Statistics* Tahun 2022

Gambar 4. Grafik Pergerakan pada Bursa Efek Indonesia 2022

Kemudian grafik pergerakan pada Bursa Efek Indonesia perusahaan sektor properti dan real estate dapat disederhanakan dalam table berikut:

Table 1. Pergerakan harga saham perusahaan sektor properti dan real estate pada tahun 2019-2022

Tahun	Persentase
2019	12,59%
2020	-21,23%
2021	-19,11%
2022	-8,00%

Sumber: Laporan Tahunan *IDX Statistics* Tahun 2019-2022

Berdasarkan table 1 dan grafik di atas dapat disimpulkan bahwa harga saham di perusahaan sektor properti dan real estate mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Pada tahun 2019 perusahaan properti dan real estate mencatatkan pertumbuhan sebesar 12.59%, hal ini mencerminkan kinerja positif di pasar saham dan minat investor yang tinggi. Namun, tahun 2020 harga saham pada perusahaan sektor properti dan real estate mengalami penurunan dengan nilai pengembalian mencatatkan -21.23%.

Pada tahun 2021 harga saham pada sektor ini masih menunjukkan nilai negatif dengan nilai sebesar -19.11%. Pada tahun 2020 dan 2021 perusahaan sektor properti dan real estate menjadi sektor perusahaan yang memiliki nilai pergerakan paling rendah dibandingkan dengan sektor lain. penurunan sebagian besar disebabkan karena dampak signifikan dari pandemi COVID-19 yang melanda secara global serta menurunnya daya beli masyarakat. Pandemi menyebabkan gangguan ekonomi yang luas, termasuk pembatasan sosial dan penutupan sementara berbagai sektor bisnis, yang mengakibatkan banyak orang kehilangan pekerjaan atau mengalami penurunan pendapatan dan kemampuan serta keinginan masyarakat untuk membeli properti menurun

drastis, mempengaruhi penjualan dan harga properti secara keseluruhan. (Fitriaty & Saputra, 2022). Sektor properti dan real estate sangat dipengaruhi oleh ketergantungan pada transaksi fisik, seperti pembelian, penjualan, dan penyewaan properti. Pembatasan pergerakan, penutupan bisnis, dan kekhawatiran akan ketidakpastian ekonomi yang diakibatkan oleh pandemi menyebabkan penurunan aktivitas dalam sektor ini. Meskipun demikian, pada tahun 2022, perusahaan sektor properti dan real estate berhasil mengurangi tingkat penurunan dengan nilai sebesar -8.00%. Oleh sebab itu, perusahaan sektor properti dan real estate sangat menarik untuk dilakukan penelitian karena mengalami fluktuasi terhadap harga saham yang mencerminkan nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate.

Kelana & Amanah (2020) menyatakan bahwa penurunan nilai perusahaan sektor properti dan real estate yang tercermin melalui harga saham di pasar modal mengidentifikasi adanya penurunan minat investor pada sektor properti dan real estate, selain itu penurunan nilai perusahaan ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya melalui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (profitabilitas) dimana semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba maka akan meningkatkan ketertarikan investor untuk berinvestasi.

Menurut Hapsari Ardianti (2019) profitabilitas merupakan gambaran kinerja keuangan perusahaan dalam menghasilkan laba dari pengelolaan aktiva yang dikenal dengan *Return On Asset (ROA)*. ROA yang tinggi menunjukkan tingkat produktivitas perusahaan yang tinggi, sementara nilai

yang rendah menunjukkan kurang efisiennya penggunaan aset perusahaan. ROA dapat membantu investor dan analis dalam menilai seberapa efisien perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan keuntungan. Penelitian yang dilakukan oleh Zam Zam et al (2021) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak akan berdampak signifikan pada nilai perusahaan, karena profitabilitas dari perspektif modal tidak akan menarik bagi investor, sehingga jika laba perusahaan tinggi dan modalnya juga tinggi, laba yang akan diterima investor rendah. sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Prakosa & Muharam (2022) menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan, karena tingkat profitabilitas yang tinggi menunjukkan efisiensi operasional dan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan yang berkelanjutan, sehingga meningkatkan daya tarik perusahaan bagi para investor dan berkontribusi pada peningkatan nilai pasar perusahaan.

Ukuran perusahaan menjadi salah satu faktor penyebab tinggi rendahnya nilai perusahaan, karena perusahaan yang lebih besar cenderung memiliki lebih banyak sumber daya, diversifikasi yang lebih baik, dan akses yang lebih mudah ke pasar modal. Ukuran perusahaan merupakan suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan diukur dengan total aset, jumlah penjualan, nilai saham dan sebagainya (Purwanti, 2021). Ukuran perusahaan yang besar dan terus tumbuh dapat mencerminkan potensi tingginya tingkat profit di masa depan. Hal ini dapat memengaruhi nilai perusahaan dan dianggap sebagai informasi yang positif bagi para investor.

Penelitian yang dilakukan oleh Heliani, Nur Hidayah K Fadhilah, dan Meutia Riany (2023) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, karena manajemen yang efektif serta inovasi memiliki peran yang lebih menentukan dalam penilaian pasar terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Zahara & Harahap (2022) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan, karena perusahaan dengan aset dan pendapatan yang besar memiliki keunggulan kompetitif dalam skala ekonomi dan efisiensi operasional yang dapat meningkatkan daya tarik perusahaan di mata investor.

Menurut Nayenggita, Raharjo, dan Resnawaty (2019) *Corporate Social Responsibility* (CSR) merupakan komitmen usaha untuk bertindak secara etis, beroperasi secara legal dan berkontribusi untuk meningkatkan kualitas hidup dari karyawan dan keluarganya, komunitas lokal, dan komunitas luas. CSR adalah tanggung jawab yang diassumsi oleh perusahaan untuk memperbaiki kerusakan lingkungan dan mengurangi kesenjangan sosial yang terjadi sebagai hasil dari proses aktivitas perusahaan. Dengan adanya CSR perusahaan dapat meningkatkan reputasinya karena perusahaan yang melakukan CSR dikenal dianggap lebih peka terhadap ancaman. Oleh sebab itu, pasar akan memberikan apresiasi positif kepada perusahaan dan hal ini akan meningkatkan tingkat kepercayaan investor untuk berinvestasi. Penelitian yang dilakukan oleh Khofifah, Meiriasari, dan Pebriani (2022) menunjukkan bahwa CSR berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai

perusahaan, karena CSR yang efektif dapat meningkatkan reputasi perusahaan, memperkuat hubungan dengan pemangku kepentingan, dan meningkatkan loyalitas pelanggan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Loekito dan Setiawati (2021) menunjukkan bahwa CSR tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan karena nilai perusahaan lebih ditentukan oleh kinerja keuangan yang kuat, pertumbuhan pendapatan, dan efisiensi operasional yang secara langsung mempengaruhi keuntungan dan daya tarik investasi dibandingkan dengan inisiatif CSR.

Berdasarkan latar belakang tersebut, urgensi penelitian ini dilandasi oleh konsepsi bahwa entitas bisnis tidak hanya berorientasi pada maksimalisasi keuntungan, melainkan juga memiliki kewajiban untuk menjalankan tanggung jawab sosial dan lingkungan terhadap aktivitas operasionalnya. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) dan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2012 tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perseroan Terbatas (PP 47/2012), yang menekankan pentingnya mempertimbangkan aspek kepercayaan masyarakat dan peningkatan nilai perusahaan dalam penyelenggaraan kegiatan usaha. Regulasi ini mewajibkan perusahaan untuk secara aktif berpartisipasi dalam kegiatan sosial dan lingkungan, sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan. Berdasarkan hal tersebut dan berbagai fenomena pada perusahaan properti dan real estate yang peneliti temukan dan beberapa penelitian terdahulu yang menunjukkan pengaruh yang berbeda-beda terhadap nilai perusahaan menjadikan penelitian

ini menarik untuk diteliti lebih dalam. Peneliti menggunakan populasi perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2022. Oleh sebab itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2022).**”

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat ditarik perumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate tahun 2019-2022?
2. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate tahun 2019-2022?
3. Apakah *Corporate Social Responsibility* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate tahun 2019-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022.

2. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022.
3. Untuk menguji pengaruh *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan di sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2022.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi peneliti, instansi perusahaan, dan investor dengan menyajikan informasi mengenai pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan.

1.4.1 Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti dan Akademis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi penelitian selanjutnya yang akan dikembangkan, serta menambah informasi dan pengetahuan akan pentingnya menilai dan menganalisis suatu perusahaan sebelum melakukan investasi.

2. Bagi Instansi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan oleh instansi perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan guna menarik perhatian dan minat investor agar menanamkan modalnya.

3. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi investor dalam mengambil keputusan berinvestasinya pada suatu perusahaan dengan melihat nilai perusahaan yang memperhatikan profitabilitas, ukuran perusahaan, dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) dari suatu perusahaan.

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah wawasan dan pengembangan ilmu, serta memberikan referensi dan sumber bacaan untuk peneliti lain mengenai pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan.