

PENDAHULUAN

Keberadaan perusahaan baik swasta maupun milik negara mengalami perkembangan yang cukup pesat serta memiliki kontribusi bagi perekonomian negara. Salah satu sektor perusahaan yang memberikan kontribusi adalah sektor *property & real estate*. Nilai suatu perusahaan merupakan salah satu tolak ukur apakah manajemen perusahaan dapat menyakinkan pemegang saham akan keberhasilan dari operasi masa lalu dan peluang maju pada masa depan perusahaan. Perusahaan akan memiliki nilai yang tercermin dari nilai aktiva yang ada pada perusahaan itu dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, bila gambar perusahaan baik maka mutu serta *value* perusahaan turut naik juga. Sektor properti mengalami fase yang cukup sulit pada tahun 2020 selain masih terus berusaha untuk bangkit dari penurunan sejak 2018, sektor *property* juga tidak luput dari serangan wabah penyakit dunia covid-19 seluruh aktivitas bisnis *property* ikut merasakan dampak terlebih saat diterapkannya kebijakan pembatasan ruang gerak secara besar untuk masyarakat pada umumnya hal ini memicu penurunan kemampuan keuangan di awal 2020. Paulus Totok Lusida selaku Ketua Umum dari REI (*Real Estate* Indonesia) mengatakan akibat wabah penyakit covid-19 memberikan pengaruh tinggi pada sektor *property*, pembatasan aktivitas bagi masyarakat menjadi penyumbang terbesar bagi aktivitas keuangan menurunkan penghasilan 85% pada mal, 90% pada hotel, 74% bagian perkantoran serta 50%-80% dialami perumahan komersial (beritasatu.com, 2020).

Dampak covid-19 membuat semua sektor mengalami situasi yang sulit bahkan bagi pekerja yang ada di dalamnya. Sanny Iskandar sebagai ketua Asosiasi Pengusaha Properti (APINDO) menyatakan bahwa pekerja yang menjadikan bidang *property* sumber penghasilan sekitar 30,34 juta dibayangi oleh ancaman kehilangan mata pencahariannya (cnnindonesia.com, 2020). Hal tersebut diperkuat oleh data yang dilansir dari *annual-statistics* Bursa Efek Indonesia pada *Jakarta Composite Index and Sectoral Indices Movement* mencerminkan harga rata-rata saham perusahaan sektor *property & real state* secara global pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar minus 9,64% dibandingkan tahun 2017, kemudian bergerak naik tahun 2019 hingga 12,54% tapi pada tahun 2020 sektor *property & real state* kembali mengalami penurunan yang cukup tajam dibandingkan sektor-sektor lainnya pada papan bursa yakni minus 21,23% hal tersebut membuat saham *property & real estate* memimpin penurunan dibandingkan sektor lainnya hal ini tentu saja dikarenakan salah satunya pandemi covid-19 yang mengguncang seluruh lini sektor ekonomi.

Harga saham dalam pasar modal menjadi cerminan nilai dari suatu perusahaan hal ini merupakan representasi dari bagaimana pengelolaan aset dan langkah-langkah investasi yang dilakukan perusahaan Putri & Ramadhan (2020). Faktor yang bisa menjadi pengaruh *value* dari suatu perusahaan misalnya komposisi permodalan, profitabilitas, serta skala ukuran perusahaan tersebut. Komposisi permodalan langkah yang paling baik dan mudah guna memperbaiki efisiensi dan efektivitas perseroan. Struktur modal yang tepat menjadi tujuan utama perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Kesalahan dalam menentukan komposisi dari permodalan akan memberikan dampak luas, terutama dari sisi citra perusahaan serta memberikan pengaruh *market value* perseroan. Bila tingkat utang perusahaan melewati batas maka perseroan harus membayar beban bunga yang lebih sehingga minat investor untuk menanamkan modal mengalami penurunan juga Widyantari & Yadnya (2017). Penilaian profitabilitas dapat disimpulkan melalui pembukuan keuangan tercermin pada bagian neraca

dan laba rugi dengan melihat kemampuan perusahaan mengolah modal dan aset menjadi profit sehingga memberikan kepercayaan bagi investor akan kinerja perusahaan yang akan menjadi sinyal untuk menarik investor untuk menanamkan modal Hermanto (2018). Dengan adanya profitabilitas yang tinggi akan diiringi juga dengan meningkatnya pengembalian terhadap investor yang akan berdampak pada kepuasan pemilik saham serta tingkat citra perusahaan. Besar kecil sebuah perseroan biasanya dapat digambarkan pada tingkat rata-rata kekayaan maupun penjualan yang dilakukan oleh perseroan sehingga akan meningkatkan profit perusahaan. Nilai tambah jika perusahaan berskala besar, dapat lebih mudah dalam perolehan pendanaan dari pasar modal ditambah memberi dampak bagi kapabilitas perusahaan dalam melakukan penawaran dalam aktivitas transaksi ekonomi antar sektor sejenis Sintyana & Artini (2019). Semakin besar perusahaan, semakin luas jangkauan bisnis yang dapat dimiliki perusahaan untuk memaksimalkan keuntungan pemegang saham.

Pengaruh struktur modal telah dipelajari oleh banyak peneliti, namun hasil penelitian tersebut masih bervariasi. *Debt to Equity Ratio* (DER) yang menjadi alat ukur dari komposisi permodalan menurut Anggraini et al., (2021), Desniati & Suartini (2021), Isnaini et al., (2020) berdampak pada nilai perusahaan, hal ini sama dengan penelitian Maneerattanarungrot & Donkwa (2018) di Thailand menghasilkan jika komposisi modal memberikan pengaruh kepada nilai perusahaan sedangkan riset yang dilakukan oleh Hirdinis (2019), Jufrizen & Al Fatin (2020), Sembiring & Trisnawati (2019) menyimpulkan komposisi modal tidak mempengaruhi signifikan terhadap nilai suatu perusahaan. Hasil riset terkait dengan profitabilitas diwakilkan oleh Return On Assets (ROA) sebagai indikator pengukuran menurut hasil yang diperoleh Jufrizen & Al Fatin (2020), Isnaini et al., (2020) profitabilitas tidak berdampak bagi nilai perusahaan sedangkan hasil penelitian dari Anggraini et al., (2021), Agatha & Irsad (2021) profitabilitas mempengaruhi signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan riset untuk melihat ukuran suatu perusahaan yang diprosikan dengan *Ln total asset*, menurut Manoppo & Arie (2016), Sembiring & Trisnawati (2019), Widyantari & Yadnya (2017) memiliki dampak positif bertolak belakang dengan hasil penelitian dari Hirdinis (2019), Isnaini et al., (2020), Jufrizen & Al Fatin (2020) yang mengatakan tidak ditemukan hubungan antara skala dan nilai pada sebuah perusahaan. Namun demikian adanya hasil yang bervariasi antara peneliti satu dengan yang lainnya menjadi dasar untuk melakukan riset kembali mengenai “Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property & Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020”. Terdapat perbedaan penelitian karena pada penelitian ini tahun penelitian sampel berbeda dan juga adanya pengaruh pandemik covid-19 sebagai salah penyebab turunnya nilai perusahaan, penulis merasa perlu mengkaji kembali perusahaan yang bergerak di industri *property & real estate*.

Tujuan dilakukan pengkajian ini untuk memberikan bukti empiris terkait struktur modal, profitabilitas serta ukuran perusahaan dalam memberikan dampak bagi nilai perusahaan. Diharapkan dengan kajian ini bisa dapat berkontribusi bagi perusahaan untuk dijadikan salah satu indikator dalam penetapan strategi perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan dan salah skala perhitungan bagi calon investor sebelum memutuskan untuk berinvestasi dan memberi referensi bagi penelitian berikutnya.