

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai negara berkembang, Indonesia terus mengupayakan pembangunan nasional untuk mencapai pertumbuhan ekonomi (Kartiasih, 2019). Sektor properti dan *real estate* menjadi salah satu sektor yang berperan dalam mendorong pertumbuhan tersebut, karena aktivitas sektor ini melibatkan sektor lain, seperti industri bahan bangunan, tenaga kerja, pembiayaan perbankan, dan sektor pendukung lainnya (Gao, *et al.*, 2024). Oleh karena itu, perkembangan pasar properti tidak hanya meningkatkan konsumsi dan investasi, tetapi juga memperkuat keterkaitan antar sektor yang secara keseluruhan berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi.

Sektor properti dan *real estate* berkembang seiring dengan tingginya permintaan dan meningkatnya harga tanah serta bangunan (Kartika, 2024). Namun, sektor ini rentan terhadap kondisi ekonomi makro, seperti inflasi, suku bunga, dan nilai tukar (Nurlaila, 2024). Faktor – faktor tersebut dapat memengaruhi daya beli masyarakat, pembiayaan dan minat investasi sehingga, laju pertumbuhan sektor properti dan *real estate* tidak selalu stabil. Ketidakstabilan ini berdampak pada kinerja perusahaan di sektor ini baik dari sisi profitabilitas maupun nilai perusahaan.

Gambar 1. 1 Laju pertumbuhan sektor properti dan real estate



Sumber : Diolah Oleh Peneliti, 2025

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), laju pertumbuhan sektor properti dan *real estate* belum menunjukkan pola yang konsisten (BPS Indonesia, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024). Ketidakstabilan ini menimbulkan risiko terhadap kinerja perusahaan, serta dapat memengaruhi persepsi investor terhadap prospek perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Kondisi ini mendorong investor untuk lebih berhati – hati dalam berinvestasi.

Oleh karena itu, nilai perusahaan menjadi indikator untuk investor dalam menilai kinerja, stabilitas, dan prospek masa depan perusahaan. Nilai perusahaan selain dipengaruhi oleh faktor eksternal juga dipengaruhi oleh faktor internal, karena faktor internal mencerminkan kinerja dan kondisi keuangan perusahaan yang secara langsung menjadi dasar pertimbangan investor dalam menilai prospek dan keberlanjutan perusahaan (Pangestika dan Rokhayati, 2025).

Faktor internal yang memengaruhi nilai perusahaan antara lain *Working Capital Turnover*, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan. *Working Capital Turnover* mencerminkan efisiensi perusahaan dalam mengelola modal kerja semakin tinggi *Working Capital Turnover*, semakin optimal laba yang dihasilkan, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan (Indrati dan Artikasari, 2023) Perusahaan yang memiliki likuiditas yang baik dinilai mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya tepat waktu. Kondisi ini dapat memberikan sinyal positif kepada investor, sehingga kepercayaan terhadap perusahaan meningkat dan nilai perusahaan berpotensi ikut meningkat (Farizki, *et al.*, 2021). Besar Ukuran Perusahaan dapat memperkuat keyakinan investor terhadap stabilitasnya, sehingga berkontribusi pada peningkatan nilai perusahaan.

Berdasarkan penjelasan tersebut, *Working Capital Turnover*, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan merupakan faktor internal yang dapat memengaruhi pembentukan nilai perusahaan melalui penilaian investor terhadap kinerja serta kondisi keuangan perusahaan. Akan tetapi, pengaruh ketiga faktor tersebut terhadap nilai perusahaan tidak selalu terjadi secara langsung. Hubungan tersebut dapat tercermin melalui kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Profitabilitas menunjukkan tingkat keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, sehingga dapat menjadi sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modalnya. Oleh karena itu, pada penelitian ini profitabilitas ditempatkan sebagai variabel mediasi yang berperan dalam menjelaskan hubungan antara *Working*

Capital Turnover, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

Adapun beberapa penelitian terdahulu telah dilakukan untuk menganalisis hubungan antara *Working Capital Turnover*, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Pada hubungan antara *Working Capital Turnover* dan Nilai Perusahaan, hasil penelitian masih menunjukkan perbedaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Setiawan, *et al.*, 2021) menemukan bahwa *Working Capital Turnover* berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Sebaliknya, penelitian (Ramadhani, *et al.*, 2021) menunjukkan bahwa *Working Capital Turnover* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Hasil penelitian mengenai pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan juga menunjukkan temuan yang tidak konsisten. Farizki *et al.*, (2021) menyimpulkan bahwa Likuiditas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Namun, hasil berbeda diperoleh (Santoso dan Junaeni, 2022) yang menyatakan bahwa Likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Perbedaan hasil penelitian juga ditemukan pada hubungan antara Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan. (Carolyn dan Susilawati, 2024) mengungkapkan bahwa Ukuran Perusahaan tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap Nilai Perusahaan, sedangkan penelitian (Susanto dan Suryani, 2024) menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Temuan penelitian mengenai pengaruh *Working Capital Turnover* terhadap Profitabilitas masih menunjukkan hasil yang beragam, (Sitorus dan Simanjuntak, 2022) menyatakan bahwa *Working Capital Turnover* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Profitabilitas. Sebaliknya, (Setyaningrum dan Hermawan, 2024) menemukan bahwa *Working Capital Turnover* berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas. Perbedaan hasil juga terlihat pada penelitian yang menguji hubungan Likuiditas dengan Profitabilitas. (Zurriah dan Prayogi, 2023) menyimpulkan bahwa Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas, sedangkan (Anissa, 2019) memperoleh hasil bahwa Likuiditas tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap Profitabilitas. Selain itu, penelitian mengenai pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas juga menghasilkan temuan yang berbeda. (Anisa dan Febyansyah, 2024) melaporkan bahwa Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas, sementara (Arridho *et al.*, 2023) menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Profitabilitas.

Hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh *Working Capital Turnover*, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai variabel mediasi masih menunjukkan hasil yang beragam. Pada hubungan antara *Working Capital Turnover* dan Nilai Perusahaan, (Theresia dan Pratiwi, 2023) menemukan bahwa Profitabilitas mampu memediasi pengaruh *Working Capital Turnover* terhadap Nilai Perusahaan. Namun, (Sugianto *et al.*, 2023) memperoleh hasil yang

berbeda, yaitu Profitabilitas tidak mampu memediasi hubungan tersebut. Perbedaan temuan juga terlihat pada penelitian mengenai pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas sebagai variabel mediasi. (Wulandari, *et al.*, 2022) menyimpulkan bahwa Profitabilitas mampu memediasi pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan, sedangkan (Uli, *et al.*, 2020) menyatakan bahwa Profitabilitas tidak mampu memediasi hubungan antara Likuiditas dan Nilai Perusahaan.

Perbedaan hasil penelitian juga ditemukan pada hubungan antara Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas sebagai variabel mediasi, (Natsir dan Yusbardini, 2020) mengungkapkan bahwa Profitabilitas mampu memediasi pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Sebaliknya, (Sihombing dan Astuty, 2021) memperoleh hasil bahwa Profitabilitas tidak mampu memediasi hubungan antara Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan.

Perbedaan hasil pada penelitian-penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pengaruh *Working Capital Turnover*, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan, baik secara langsung maupun melalui Profitabilitas, masih belum menghasilkan kesimpulan yang konsisten. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa berbagai indikator keuangan perusahaan, seperti efektivitas pengelolaan modal kerja, kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, serta besarnya ukuran perusahaan, dapat memberikan sinyal yang berbeda mengenai kinerja dan prospek perusahaan di masa mendatang. Variasi pada

tingkat *Working Capital Turnover*, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan juga mencerminkan perbedaan kondisi operasional perusahaan yang pada akhirnya berpengaruh terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

Informasi tersebut ditangkap dan ditafsirkan secara beragam oleh investor dalam membentuk ekspektasi terhadap kinerja dan prospek perusahaan di masa mendatang. Akibatnya, Profitabilitas tidak selalu dipandang sebagai cerminan yang sama atas kondisi perusahaan, sehingga perannya dalam menjembatani pengaruh faktor-faktor internal perusahaan terhadap Nilai Perusahaan menjadi tidak konsisten dan menghasilkan temuan penelitian yang beragam.

Penelitian ini memiliki beberapa perbedaan dibandingkan penelitian sebelumnya, terutama pada kombinasi variabel yang dikaji. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, peneliti terdorong untuk melakukan pengujian ulang terhadap faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan dengan judul “Pengaruh *Working Capital Turnover*, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Melalui Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi pada Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2022 – 2024.”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang telah dijabarkan, sehingga rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Apakah *Working Capital Turnover* berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?
4. Apakah *Working Capital Turnover* berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas?
5. Apakah Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas?
6. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Profitabilitas?
7. Apakah Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?
8. Apakah Profitabilitas mampu memediasi *Working Capital Turnover* terhadap Nilai Perusahaan?
9. Apakah Profitabilitas mampu memediasi Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan?
10. Apakah Profitabilitas mampu memediasi Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk menemukan bukti empiris:

1. Mengetahui pengaruh *Working Capital Turnover* terhadap Nilai Perusahaan.
2. Mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.
3. Mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.
4. Mengetahui pengaruh *Working Capital Turnover* terhadap Profitabilitas.
5. Mengetahui pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas.
6. Mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas.
7. Mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.
8. Mengetahui kemampuan Profitabilitas dalam memediasi pengaruh *Working Capital Turnover* terhadap Nilai Perusahaan.
9. Mengetahui kemampuan Profitabilitas dalam memediasi pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.
10. Mengetahui kemampuan Profitabilitas dalam memediasi pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak:

1. Bagi Perusahaan
 - a. Menjadi bahan pertimbangan bagi manajemen dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan pengelolaan keuangan dan peningkatan nilai perusahaan.

- b. Menjadi referensi dalam menyusun strategi peningkatan daya tarik bagi investor melalui penguatan kinerja keuangan.
- c. Memberikan gambaran umum tentang pentingnya menjaga kinerja keuangan yang sehat untuk mendukung keberlanjutan usaha.

2. Bagi Pengembang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi

- a. Memberikan bukti empiris mengenai hubungan antar variabel keuangan terhadap nilai perusahaan.
- b. Menjadi dasar bagi pengembangan model penelitian lanjutan di bidang keuangan dan bisnis.
- c. Mendorong inovasi penelitian melalui pendekatan empiris pada sektor-sektor berbeda.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

- a. Menjadi acuan bagi penelitian sejenis dengan periode atau sektor yang berbeda
- b. Menjadi referensi dalam menyusun kerangka teori dan model penelitian yang lebih komprehensif

4. Sebagai Bahan Pertimbangan Kebijakan

- a. Memberikan masukan bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan yang mendukung stabilitas ekonomi dan investasi.
- b. Menjadi bahan pertimbangan bagi investor dalam menilai prospek perusahaan dari sisi kinerja keuangan.