

BAB I

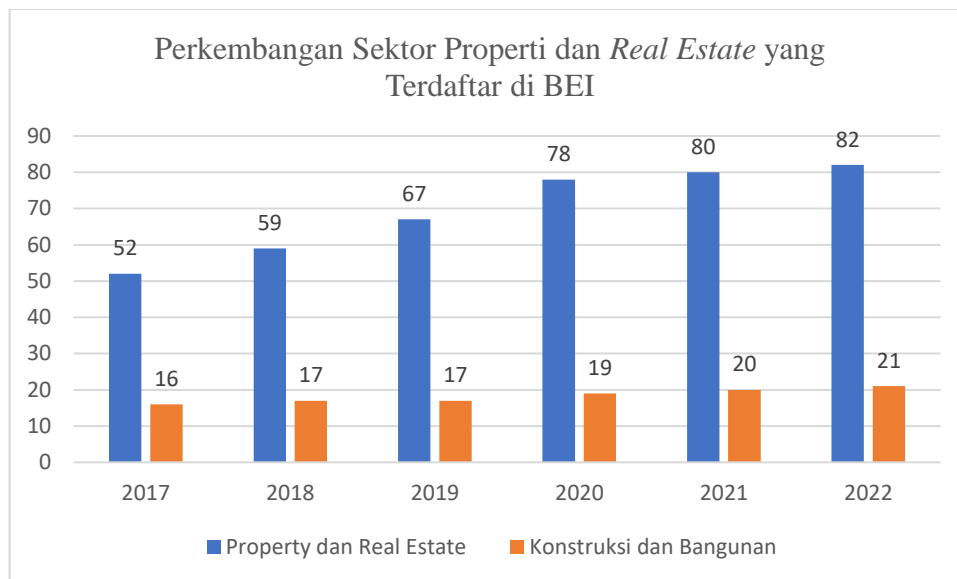
PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum dan Objek Penelitian

Pasar modal adalah pasar keuangan yang mempertemukan pihak yang menjual dan membeli dana jangka panjang, yaitu dengan jangka waktu satu tahun ke atas diantaranya saham, obligasi, reksa dana, waran dan jenis instrumen pasar modal lainnya (Anggusti, 2020). Menurut Undang-Undang Pasar Modal No.8 tahun 1995 menyatakan bahwa kegiatan yang berhubungan dengan penawaran dan perdagangan efek bagi perusahaan *go public* dan lembaga yang berkaitan dengan efek yang diterbitkan merupakan definisi dari pasar modal. Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan salah satu lembaga resmi dari pemerintah Indonesia untuk memfasilitasi sarana bagi seluruh kegiatan penawaran jual beli efek bagi perusahaan Indonesia yang sudah *go public* (BEI, 2021). Bursa Efek Indonesia terbentuk dari penggabungan antara Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) pada tahun 2007, peran dari Bursa Efek Indonesia menjadi fasilitator perdagangan efek dan sebagai pengontrol jalannya transaksi serta operasional yang lebih efektif (Saretta, 2021).

Bursa Efek Indonesia mengklasifikasikan 12 sektor perusahaan, salah satunya yaitu sektor properti dan *real estate* yang digunakan sebagai objek dalam penelitian ini dengan periode 2017-2022. Sektor properti dan *real estate* merupakan perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan jasa dan memfasilitasi pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, *real estate* dan lain sebagainya. Usaha bidang properti dan *real estate* merupakan investasi yang sangat menjanjikan karena nilai aset yang terus meningkat serta memiliki risiko yang relatif rendah sehingga menarik bagi masyarakat untuk usaha investasi jangka panjang (Setyaningsih, 2021). Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.5/KPTS/BKP4N/1995 Properti diartikan sebagai “hak atas tanah dan/atau bangunan tetap yang menjadi objek bagi pemilik dan pembangunan.” Sedangkan *real estate* menurut PMDN No.3 Tahun 1987 Pasal 1 Ayat 1 merupakan

“lingkungan perumahan yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dibutuhkan oleh penghuni lingkungan perumahan.” Sektor properti dan *real estate* mempunyai peran penting bagi perekonomian dan pembangunan suatu negara karena mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek bagi sektor-sektor ekonomi lainnya.

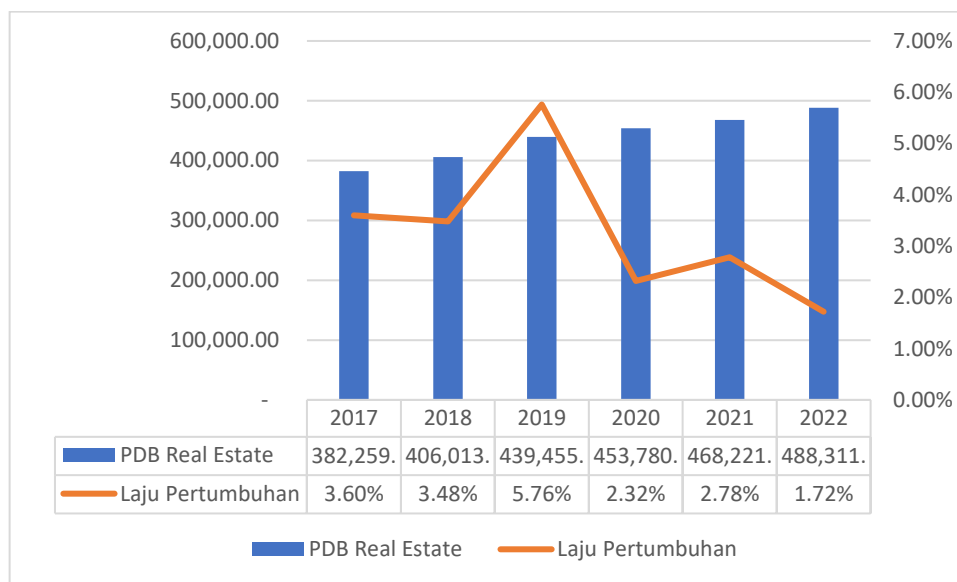


Gambar 1.1 Perkembangan Sektor Properti dan *Real estate*

Sumber: Bursa Efek Indonesia, data telah diolah (2023)

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa perkembangan jumlah perusahaan pada sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2022 mengalami peningkatan setiap tahun secara signifikan. Perusahaan sektor properti dan *real estate* setiap tahun selalu mengalami peningkatan. Dapat dilihat pada tahun 2017 menunjukkan perusahaan properti dan *real estate* sebanyak 52 perusahaan, dan terus mengalami peningkatan sampai pada tahun 2022 terdapat sebanyak 82 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan untuk perusahaan sektor konstruksi dan bangunan mengalami peningkatan secara perlahan dari tahun 2017 sebanyak 16 perusahaan sampai tahun 2022 berjumlah 21 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Peningkatan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI dapat menunjukkan bahwa indeks kinerja perusahaan sektor properti dan *real estate* di Indonesia dinilai baik. Sektor properti dan *real estate* di Indonesia menjadi salah satu sumber penerimaan ekonomi nasional dan daerah karena dapat mempengaruhi beberapa sektor lainnya seperti sektor ekonomi, sektor keuangan serta dapat menarik dan mendorong lapangan kerja (Kencana, 2019). Kontribusi perusahaan sektor properti dan *real estate* dapat dilihat melalui Produk Domestik Bruto (PDB).



Gambar 1.2 Kontribusi Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2017-2022

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS), data telah diolah (2023)

Gambar 1.2 menunjukkan bahwa data dari Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa pendapatan dan laju pertumbuhan sektor properti dan *real estate* selama periode 2017-2022. Dalam hal ini PDB *real estate* terus mengalami peningkatan dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2022. Namun, jika dilihat dari laju pertumbuhan menunjukkan pertumbuhan secara fluktuasi selama periode 2017 sampai dengan 2022. Dapat dilihat pada tahun 2017 PDB *real estate* sebesar 382.259 dan laju pertumbuhan sebesar 3,60%, tahun 2018 mengalami pertumbuhan PDB sebesar 406.013 namun laju pertumbuhan menurun sebesar 3.48%, pada tahun 2019 pendapatan PDB meningkat sebesar 439.455 juga terjadi

peningkatan pada laju pertumbuhan sebesar 5.76%. Terjadi penurunan yang cukup signifikan pada tahun 2020 dengan PDB 453.780 dan laju pertumbuhan sebesar 2.32%, dan pada tahun 2021 adanya pertumbuhan PDB sebesar 468.221 dan laju pertumbuhan sebesar 2.78%. Tahun 2022 peningkatan PDB sebesar 488.311 tetapi mengalami penurunan pada laju pertumbuhan sebesar 1.72%.

Kontribusi yang konsisten terhadap produk domestik bruto (PDB) *real estate* menunjukkan bahwa sektor properti dan *real estate* memiliki peran penting dalam pertumbuhan perekonomian negara. Karena jika PDB mengalami peningkatan dari tahun ke tahun artinya laju pertumbuhan ekonomi terjadi secara positif. Berdasarkan penjelasan diatas, penulis menjadikan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* menjadi objek penelitian tentang nilai perusahaan. Penelitian ini menggunakan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2022.

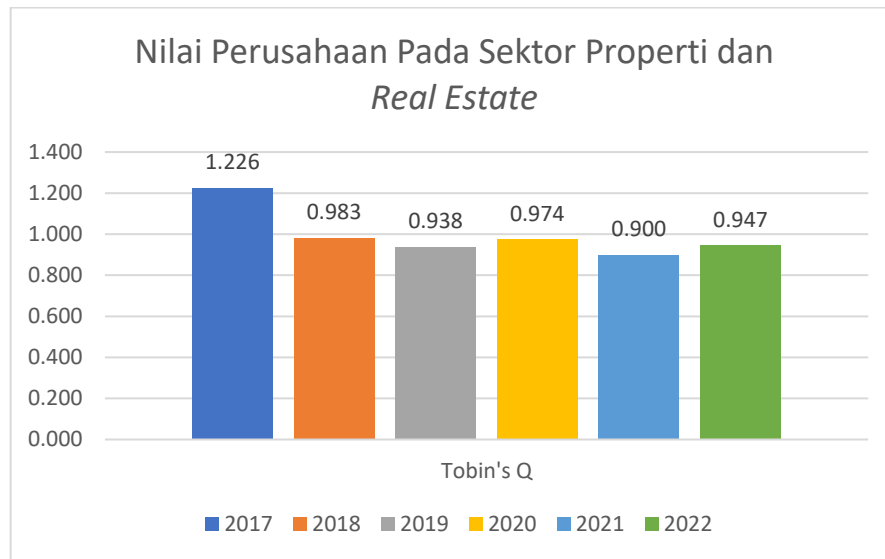
1.2 Latar Belakang

Persaingan dalam dunia bisnis saat ini sangat ketat antar perusahaan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, sehingga perusahaan diminta untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (Dwiastuti & Dillak, 2019). Setiap perusahaan diminta untuk meningkatkan kinerja dan mencapai tujuan perusahaan baik tujuan jangka pendek yaitu memaksimalkan laba perusahaan dan jangka panjang yaitu meningkatkan kemakmuran para pemegang saham dengan peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang meningkat merupakan salah satu tujuan perusahaan agar terus mempertahankan kepercayaan masyarakat dan memiliki kualitas perusahaan yang baik. Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Wardoyo et al (2022) nilai perusahaan merupakan cara pandang investor terhadap perusahaan.

Harga saham menjadi salah satu pengukuran bagi nilai perusahaan karena melalui harga pasar saham dapat mencerminkan keseluruhan ekuitas yang dimiliki perusahaan (Majidah & Habiebah, 2019). Wardoyo et al (2022) harga saham yang meningkat akan diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan, sehingga menjadi penilaian atau pandangan bagi investor. Tingkat keberhasilan perusahaan dapat

dilihat melalui nilai perusahaan, dari kondisi perusahaan saat ini dan gambaran prospek kinerja perusahaan di masa yang akan datang dapat tercermin dalam nilai perusahaan. Perusahaan yang sudah *go public* harus memiliki nilai perusahaan yang maksimal dan tercermin pada harga saham, hal tersebut dapat menggambarkan kemakmuran pemegang saham (Iman et al 2021). Nilai perusahaan dapat digunakan sebagai sinyal atau informasi kepada investor dan calon investor mengenai kinerja perusahaan untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Setiap perusahaan dituntut agar selalu menstabilkan dan meningkatkan nilai perusahaan sehingga seluruh pihak yang berkepentingan dengan perusahaan dapat menilai kinerja perusahaan, namun pada kenyataannya tidak semua perusahaan dapat menaikkan nilai perusahaannya, dilihat dari penurunan harga saham setiap tahunnya (Dwiastuti & Dillak, 2019). Pengukuran nilai perusahaan dalam penelitian ini menggunakan rasio Tobin's Q. Tobin's Q merupakan salah satu rasio yang memiliki penilaian lebih baik dalam menjelaskan aktivitas dari suatu perusahaan dalam pengambilan dalam keputusan investasi dan kinerja kepemilikan (Tobin, 1969).

Peningkatan harga saham menjadi strategi manajemen untuk meningkatkan nilai perusahaan sehingga menjadi sinyal baik bagi pihak eksternal perusahaan dan menarik investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut, begitu pula sebaliknya jika harga saham perusahaan menurun maka nilai perusahaan akan menurun menjadi sinyal buruk bagi investor dan pihak eksternal. Menurut Darmayanti, (2019) keberhasilan manajemen dalam mengelola perusahaan dilihat dari nilai perusahaan dimana kepercayaan pemegang saham dan kesejahteraan pemegang saham terpenuhi maka hal tersebut dapat mencerminkan nilai perusahaan yang baik. Setiap perusahaan akan mengupayakan berbagai cara untuk meningkatkan nilai perusahaan sehingga seluruh pihak yang memiliki kepentingan dengan perusahaan dapat menilai kinerja perusahaan baik. Pada tahun 2017 sampai dengan 2022 nilai perusahaan dari sektor properti dan *real estate* mengalami perubahan yang fluktuasi. Dapat dilihat harga saham sektor properti dan *real estate* tahun 2017-2022 pada gambar berikut:



Gambar 1.3 Nilai Perusahaan Properti dan *Real Estate* Tahun 2017-2022

Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah Penulis (2023)

Sektor properti dan *real estate* menjadi salah satu sektor yang menjadi incaran bagi para investor di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2019 melansir dari tim riset CNBC Indonesia mencatat kinerja perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI terdapat beberapa emiten yang memiliki kinerja perusahaan buruk. Hal ini tercermin pada gambar 1.3 bahwa nilai perusahaan sektor ini menurun hingga 0.938 dari tahun 2017. Salah satu emiten yang memiliki kinerja menurun dialami oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang mencatatkan laba bersih minus dilihat dari sisi penjualan tanah, bangunan serta hotel. Kinerja keuangan tersebut diperparah dengan tingginya beban bunga dan keuangan pada tahun 2018 yang berdampak pada laba bersih di tahun 2019 (Ayuningtyas, 2019). Akibatnya nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* pada tahun 2019 mengalami penurunan.

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan diatas penulis berpendapat bahwa walaupun nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* pada tahun 2019 mengalami penurunan namun pada tahun berikutnya sektor ini dapat meningkatkan nilai perusahaan yang tinggi dan hal ini akan berdampak pada keinginan investor untuk berinvestasi pada perusahaan properti dan *real estate*

karena perusahaan dapat meningkatkan kepercayaan kepada investor bahwa perusahaan properti dan *real estate* dapat memberikan kesejahteraan bagi para pemegang saham.

Menurut penelitian terdahulu terdapat banyak variabel independen yang mempengaruhi nilai perusahaan. namun variabel independen yang digunakan pada penelitian ini yaitu, kepemilikan institusional, profitabilitas dan struktur modal. Menurut (Dewi & Abundanti, 2019) kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh lembaga atau institusi lain seperti bank, pemerintah, perusahaan asuransi dan institusi lainnya. Kepemilikan institusional memiliki peran penting dalam mengawasi atau mengontrol kinerja perusahaan dalam mencapai tujuan manajer yaitu memaksimalkan nilai perusahaan. Pengawasan yang dilakukan oleh pihak institusional yang efisien akan meningkatkan nilai perusahaan karena kesalahan dalam perusahaan lebih mudah terdeteksi sehingga kepemilikan institusional di anggap penting dalam memonitoring kinerja manajer perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Purba, 2021) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Mastuti & Prastiwi, 2021) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan pada waktu tertentu untuk dalam menghasilkan profit atau laba bagi perusahaan. Nurhaliza & Azizah (2023) mengatakan bahwa profitabilitas memiliki aspek penting bagi perusahaan jangka panjang yaitu keberlangsungan hidup perusahaan, karena profitabilitas dapat menunjukkan prospek kinerja perusahaan yang baik atau tidak dimasa depan. Prospek perusahaan yang baik akan tercermin pada perolehan profit yang tinggi, sehingga akan menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya dan akan meningkatkan nilai perusahaan. Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Amrulloh & Amalia, 2020; Nopianti & Suparno, 2021; Nurhaliza & Azizah, 2023) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian (Ayu Yuniastri et al., 2021; Dharmawan et

al., 2023) menunjukkan hasil penelitian bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Menurut Damayanti & Darmayanti (2022) struktur modal merupakan kewajiban yang mampu dipenuhi oleh perusahaan baik kewajiban jangka panjang ataupun kewajiban jangka pendek. Struktur modal terdiri dari komponen-komponen yang dicerminkan dengan perbandingan antara modal sendiri dengan hutang jangka panjang dalam pembiayaan permanen. Menurut teori *trade-off* jika nilai struktur modal meningkat maka akan nilai perusahaan tinggi, selama nilai struktur modal belum mencapai nilai optimum. Semakin tinggi hutang perusahaan maka semakin tinggi pula risiko yang ditanggung perusahaan, hal tersebut akan mempengaruhi kepercayaan investor terhadap perusahaan. Beberapa penelitian yang dilakukan menemukan hasil yang berbeda seperti penelitian yang dilakukan oleh Riki et al (2022) menunjukkan hasil bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan (Damayanti & Darmayanti, 2022; Fakhr e Alam Afridi et al., 2022) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah diuraikan diatas, dapat disimpulkan bahwa masih terdapat perbedaan pada hasil penelitian, maka peneliti melakukan penelitian lebih lanjut mengenai dengan judul **“Pengaruh Kepemilikan Institusional, Profitabilitas dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2017-2022)”**.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan masalah penelitian ini mengenai nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan cara pandang atau penilaian investor bagaimana perusahaan mensejahterakan pemegang saham. Harga saham berkaitan dengan nilai perusahaan artinya semakin tinggi harga saham perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan digunakan untuk

melihat kinerja perusahaan saat ini dan menggambarkan prospek perusahaan dimasa yang akan datang.

Hal ini menjadi sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan dalam bentuk investasi. Nilai perusahaan dapat diukur dengan beberapa alat ukur, salah satunya adalah Tobin's Q. Rasio Tobin's Q digunakan sebagai proksi menghitung nilai perusahaan karena rasio ini dapat menggambarkan efektifitas perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya yang dimiliki perusahaan yaitu aset. Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu kepemilikan institusional, profitabilitas dan struktur modal.

Berdasarkan uraian diatas maka perumusan masalah dapat disusun pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kepemilikan institusional, profitabilitas, struktur modal dan nilai perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022?
2. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional, profitabilitas, dan struktur modal secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022?
4. Apakah terdapat pengaruh secara parsial profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022?
5. Apakah terdapat pengaruh secara parsial struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian, maka muncul tujuan-tujuan dari penelitian ini. Berikut adalah tujuan penelitian ini:

1. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan kepemilikan institusional, profitabilitas, dan struktur modal secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022.
4. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam beberapa aspek, diantaranya:

1.5.1 Aspek Teoritis

Manfaat teoritis yang ingin dicapai dari pengembangan pengetahuan dalam penelitian ini diharapkan hasil penelitian ini dapat memperluas wawasan dan pengetahuan apakah kepemilikan institusional, profitabilitas, dan struktur modal mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2022 dan dapat dijadikan sebagai sumber referensi bagi penelitian selanjutnya.

1.5.2 Aspek Praktis

Dalam penelitian ini manfaat praktis yang ingin dicapai peneliti adalah:

a) Bagi perusahaan

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan tambahan referensi, bahan pertimbangan dan bahan evaluasi bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan terkait nilai perusahaan.

b) Bagi investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam pengambilan keputusan berinvestasi melalui pemahaman tentang nilai perusahaan.

1.6 Statistika Penulisan Tugas Akhir

Pembahasan dalam penelitian ini terbagi menjadi lima bab terdiri dari beberapa sub-bab yang berisi informasi mengenai materi dan hal-hal yang akan dibahas. Di bawah ini sistematika penulisan pada penelitian ini:

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan memberikan penjelasan mengenai gambaran umum tentang objek penelitian, latar belakang penelitian akan membahas fenomena dari isu penelitian dengan teoritis yang ada, perumusan masalah muncul dari latar belakang yang mendasari penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, serta sistematika penulisan.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan mengungkapkan tentang landasan teori, serta penelitian terdahulu yang akan menjadi acuan dalam penulisan penelitian ini., kerangka pemikiran, serta ruang lingkup penelitian akan menjelaskan secara rinci batasan dan cakupan penelitian.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini memberi penjelasan tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian yang digunakan, identifikasi variabel dependen dan variabel independen, tahapan penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan (populasi dan sampel), serta teknik analisis data.

d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memberi uraian mengenai pembahasan dari penelitian yang digunakan dan pembahasan mengenai pengaruh variabel independen (profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal) terhadap variabel dependen (nilai perusahaan).

e. BAB V KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran terkait penelitian ini sehingga diharapkan dapat berguna untuk penelitian selanjutnya.

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan