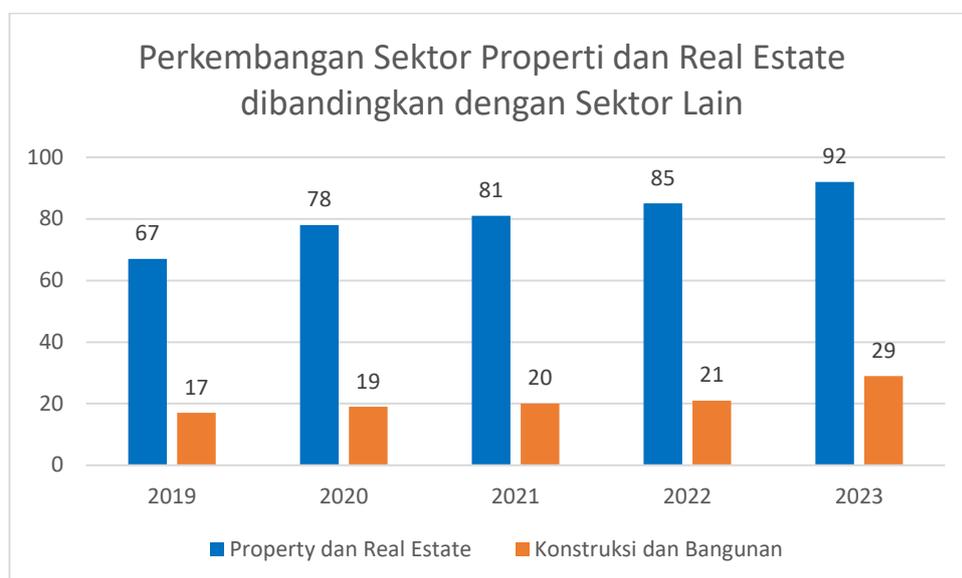


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Sektor *properti dan real estate* merupakan salah satu indikator penting untuk mengukur kesehatan ekonomi suatu negara. Kondisi sektor ini dapat memberikan gambaran tentang kondisi perekonomian suatu negara, apakah sedang tumbuh atau mengalami penurunan. Selain menyediakan hunian layak, proyek properti juga dapat membuka lapangan kerja sehingga mampu menggerakkan perekonomian.



Gambar 1. 1 Perkembangan Sektor Properti dan Real Estate dibandingkan dengan Sektor Lain

Sumber: Olahan Penulis (2023)

Gambar 1.1 menunjukkan peningkatan dan jumlah perusahaan di bidang *properti dan real estate* dibandingkan dengan perusahaan konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan di sektor *properti dan real estate* mengalami peningkatan yang cukup signifikan setiap tahunnya. Sedangkan untuk perusahaan di sektor konstruksi dan bangunan, peningkatan jumlah perusahaan setiap tahunnya bisa dikatakan cukup sedikit. Selain itu, jumlah perusahaan sektor *properti dan real estate* memiliki jumlah lebih banyak dari sektor

konstruksi dan bangunan sehingga dengan banyaknya jumlah perusahaan peneliti akan lebih banyak mendapatkan data perusahaan.

Secara umum, perusahaan di sektor *properti dan real estate* berfokus pada pembangunan tempat tinggal seperti perumahan, apartemen, serta bangunan komersial dan investasi seperti business loft dan gedung perkantoran. Pertumbuhan bisnis di Indonesia, termasuk pembangunan gedung perkantoran, menarik banyak investor yang ingin berinvestasi dalam perusahaan yang terdaftar di sektor ini. Perlu juga menekankan pentingnya pembangunan infrastruktur berkelanjutan dalam meningkatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat, termasuk pembangunan tempat tinggal bersubsidi. Berdasarkan gambaran tersebut, penelitian ini fokus pada sektor *properti dan real estate* sebagai objek penelitian. Dengan pertumbuhan yang terus berlangsung sepanjang tahun 2019-2023, peneliti tertarik untuk menganalisis hubungan antara perkembangan sektor *properti dan real estate* dengan nilai perusahaan di sektor ini, serta faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan dalam jangka waktu lima tahun mulai tahun 2019 hingga 2023.

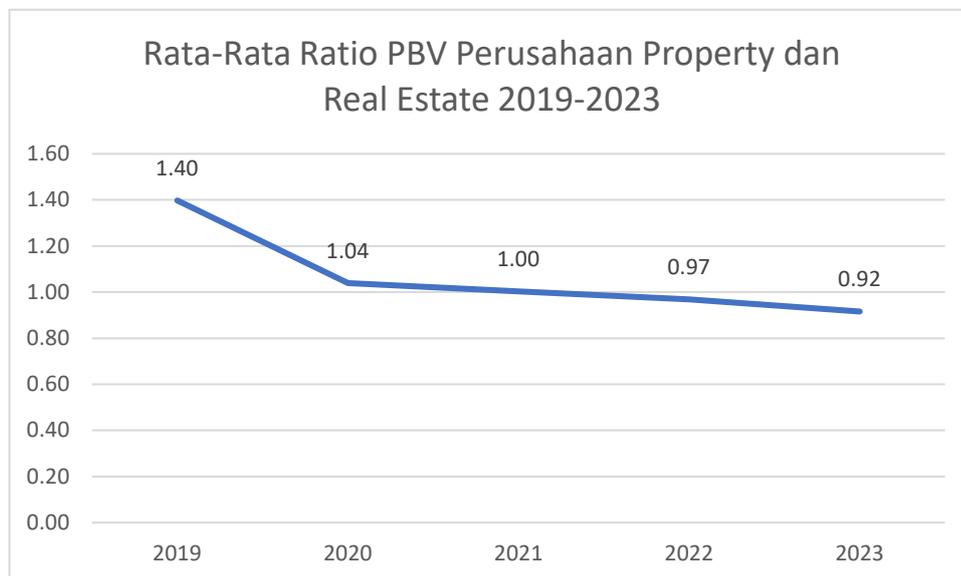
1.2 Latar Belakang Penelitian

Saat ini persaingan dunia bisnis di Indonesia semakin sengit, hal ini dipengaruhi oleh perkembangan di berbagai sektor seperti ekonomi, sosial politik, serta kemajuan teknologi. Setiap perusahaan perlu selaras untuk memajukan lingkungan eksternal dan internal mereka, sehingga perusahaan dapat memahami situasi saat ini dan mengelola berbagai aspek manajemen perusahaan secara efektif. Maka dari itu, perusahaan harus meningkatkan efektivitas dan efisiensi operasinya untuk meningkatkan kualitas kinerja dan inovasi, sehingga mereka dapat menjaga kelangsungan bisnis dan bersaing dengan pesaing-pesaing mereka.

Sektor Perusahaan *Properti dan real estate* merupakan salah satu sektor yang penting dalam perekonomian suatu negara. Perusahaan-perusahaan yang beroperasi di sektor ini bertanggung jawab untuk mengelola, mengembangkan, dan menjual berbagai jenis properti seperti rumah, apartemen, kantor, dan lainnya. Selain itu, perusahaan-perusahaan ini juga bertanggung jawab untuk mengelola dan mengembangkan lahan-lahan yang tidak terpakai menjadi kawasan perusahaan, komersial, atau industri (Putri, 2020)

Nilai perusahaan merupakan salah satu tolak ukur yang digunakan oleh para investor untuk menilai tingkat keberhasilan pada suatu perusahaan. Dalam mengukur nilai perusahaan, salah satunya dapat dilihat dari harga saham pada perusahaan itu sendiri, dimana semakin tinggi harga saham perusahaan maka semakin tinggi nilai perusahaan tersebut (Prima et al., 2021). Pemilik perusahaan selalu mendambakan nilai perusahaan mereka terus meningkat. Alasannya adalah karena korelasi positif antara nilai perusahaan dan tingkat kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin makmur pemilik perusahaan dan para pemegang saham.

Indikator dalam nilai perusahaan yang digunakan yaitu *Price to Book Value* (PBV). PBV yang tinggi akan mencerminkan tingkat kemakmuran yang tinggi pula bagi pemegang saham, dimana kemakmuran pemegang saham menjadi tujuan utama dari suatu perusahaan. Selain itu, PBV sangat erat kaitannya dengan harga saham. Perubahan harga saham akan merubah rasio PBV. Berikut adalah rata-rata PBV dari perusahaan sektor *properti dan real estate* periode 2019-2023



Gambar 1. 2 Rata-rata Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia tahun 2019 – 2023

Sumber : Olahan Penulis (2023)

Berdasarkan dari gambar 1.2 Rata-rata Nilai Perusahaan *Properti dan real estate* pada Bursa Efek Indonesia tahun 2019 – 2023 diatas menunjukkan bahwa tingkat PBV dari tahun ke tahun mengalami penurunan yang tajam (2019 – 2023), terdapat rata-rata nilai perusahaan sebesar 1,40 pada tahun 2019, sebesar 1,04 pada tahun 2020, sebesar 1,00 pada tahun 2021, 0,97 pada tahun 2022, serta sebesar 0,92 pada tahun 2023. Perusahaan dengan rata-rata nilai PBV tertinggi adalah perusahaan Plaza Indonesia Realty Tbk dengan nilai sebesar 7.97. Sedangkan perusahaan dengan rata-rata nilai PBV terendah adalah perusahaan Modernland Realty Tbk dengan nilai PBV sebesar 0.13. Penurunan tersebut terjadi akibat beberapa faktor seperti adanya pandemi COVID-19 pada tahun 2020 yang memberikan dampak signifikan terhadap sektor properti. Pembatasan aktivitas, penurunan daya beli masyarakat, serta ketidakpastian ekonomi telah menyebabkan permintaan properti melambat, Kenaikan suku bunga meningkatkan biaya pendanaan bagi pengembang properti, sehingga mengurangi profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate serta perlambatan pertumbuhan ekonomi yang mengurangi daya beli masyarakat, terutama untuk aset yang bersifat jangka panjang seperti properti. Nilai PBV berkaitan erat dengan harga saham. Apabila nilai harga saham menurun maka akan berpengaruh kepada kinerja perusahaan yang akan dinilai buruk. Selain itu penurunan nilai PBV akan berpengaruh pada investasi pendanaan yang dilakukan oleh investor kepada perusahaan.

Nilai perusahaan memiliki peranan penting dalam konteks perusahaan, menjadi faktor krusial bagi para pemangku kepentingan seperti investor, kreditur, dan manajemen perusahaan. Konsep nilai perusahaan bisa dijelaskan sebagai selisih antara nilai pasar saham perusahaan dengan nilai aset yang tercatat dalam buku perusahaan. Ketika nilai perusahaan tinggi, hal ini mencerminkan prospek positif perusahaan dan potensi memberikan keuntungan besar bagi pemegang sahamnya. Nilai perusahaan dapat dianggap sebagai evaluasi atau persepsi yang dibuat oleh investor berdasarkan dinamika permintaan dan penawaran terhadap perusahaan, yang tercermin dalam apakah harga sahamnya tinggi atau rendah. Nilai perusahaan yaitu harga yang akan dibayar kandidat investor terhadap perusahaan yang sedang ditawarkan kepada para investor.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya adalah pertumbuhan aset, kebijakan hutang dan *intellectual capital*. Faktor yang pertama yaitu pertumbuhan aset. Pertumbuhan aset mengacu pada perubahan total aset perusahaan dalam setahun dibandingkan tahun sebelumnya. Pertumbuhan aset yang baik pada suatu perusahaan dapat meningkatkan nilai perusahaan karena memberikan tanda bahwa perusahaan memiliki aspek fundamental yang baik, hal tersebut akan dipandang oleh investor menjadi sesuatu investasi yang berpotensi lebih menguntungkan (Dewi, 2017). Hal ini menjadi nilai positif bagi perusahaan karena diasumsikan dengan bertambahnya aset perusahaan juga akan meningkatkan produktivitas perusahaan. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Perwira, 2018) menunjukkan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan arah positif tersebut memiliki arti bahwa semakin tinggi pertumbuhan aset yang dimiliki maka nilai pada suatu perusahaan akan meningkat, begitu juga sebaliknya. serta arah positif terhadap nilai perusahaan. Sementara itu, penelitian yang dikerjakan oleh (Nurdiansari et al., 2022) menghasilkan bahwa pertumbuhan aset tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan menyatakan bahwa pertumbuhan aset tidak ada hubungannya dengan nilai perusahaan. Karena setiap tahun, jumlah asetnya bisa berfluktuasi tanpa mempengaruhi nilai perusahaan. Setiap penurunan atau peningkatan total aset selama penelitian periode tidak berdampak pada harga per saham ekuitas per saham di kalangan investor.

Faktor selanjutnya yaitu kebijakan hutang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan mengenai pendanaan pada perusahaan yang berasal dari pihak luar perusahaan (Dhevanti, 2022). Manajemen membuat kebijakan hutang untuk menentukan jumlah hutang. Hutang merupakan salah satu sumber pendanaan untuk membiayai operasional perusahaan (Nurdiansari et al., 2022). Kebijakan hutang memiliki efek positif dan negatif bagi perusahaan. Efek positifnya seperti mendapatkan modal yang lebih besar, penghematan pajak, serta meningkatkan keuntungan perusahaan. Tetapi efek negatifnya yaitu bisa menyebabkan penurunan nilai perusahaan. Menurut (Hertina, 2019) Penurunan nilai perusahaan diakibatkan oleh peningkatan hutang karena manfaat yang diperoleh lebih kecil dibandingkan dengan biaya yang timbul sehingga penggunaan hutang yang terlalu tinggi akan

membuat perusahaan menghadapi kebangkrutan. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Nasution, 2020) menyatakan kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sementara itu penelitian yang dilakukan oleh (Dwiastuti & Dillak, 2019) Menyatakan bahwa kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kemudian faktor selanjutnya adalah *intellectual capital*. *Intellectual capital* dianggap sebagai kumpulan aset tak berwujud, termasuk sumber daya, kemampuan, dan kompetensi, yang menjadi pendorong utama kinerja perusahaan. Menurut (Heryustitriaputri dan Suzan, 2019) *Intellectual capital* yakni aset tak berbentuk kombinasi faktor manusia, proses, dan pelanggan dengan hasil keunggulan bersaing bagi perusahaan. *Intellectual capital* merepresentasikan sumber daya dengan nilai dan kemampuan untuk bertindak berdasarkan knowledge. *Intellectual capital* terdiri dari 3 komponen utama yaitu *Value Added Intellectual Coefficient* (VAIC) yang terdiri dari tiga input perusahaan yaitu *Value Added Capital Employed* (VACA), *Value Added Human Capital* (VAHU), dan *Structural Capital Value Added* (STVA).

Value Added Capital Employed (VACA) merupakan ukuran nilai tambah pada perusahaan yang memperlihatkan hubungan harmonis yang dimiliki perusahaan dengan mitra kerjanya seperti pelanggan yang loyal dan merasa puas akan pelayanan dari perusahaan yang bersangkutan, hubungan perusahaan dengan pemerintah maupun hubungan perusahaan dengan masyarakat sekitar. Hal tersebut muncul dari eksternal perusahaan yang dapat menambah nilai bagi perusahaan. Value Added Human Capital (VAHU) adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan pendapatan dari beban yang digunakan untuk human capital atau sumber daya (H. R. Dewi et al., 2020). VAHU menunjukkan bahwa gaji dan tunjangan untuk karyawan yang lebih besar, diiringi pula dengan penjualan yang meningkat. Gaji dan tunjangan yang lebih besar kepada karyawan diharapkan dapat memotivasi karyawan tersebut untuk meningkatkan produktivitasnya dalam proses produksi. Pengelolaan sumber daya manusia yang baik dalam perusahaan dapat meningkatkan pendapatan dan nilai perusahaan. Structural Capital Value Added (STVA) merupakan infrastruktur yang mendukung aktivitas karyawan perusahaan seperti penggunaan teknologi dan informasi. Hal tersebut akan membantu proses

rutinitas perusahaan sehingga dapat menghasilkan nilai tambah intelektual serta meningkatkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Intellectual capital memiliki peran penting dalam meningkatkan nilai perusahaan. Investor cenderung akan membayar lebih tinggi saham perusahaan yang memiliki sumber daya intelektual yang lebih tinggi daripada perusahaan lainnya. Oleh karena itu, dari tiga cakupan *intellectual capital* yang telah disebutkan sebelumnya, perusahaan memerlukan tenaga kerja yang kompeten dan mampu memaksimalkan potensi *intellectual capital* yang dimiliki.

Penelitian yang dilakukan Kusworo (2020) Value Added Capital Employed (VACA) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Value Added Human Capital (VAHU) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan Structural Capital Value Added (STVA) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan (Suzan & Rifci Permata Devi, 2021.) menyatakan bahwa *intellectual capital* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, yang artinya aset tidak berwujud, yang merupakan komponen utama dari *intellectual capital*, dapat memberikan nilai tambah bagi perusahaan. Namun menurut penelitian yang dilakukan (Wafiyudin et al., 2020) menyimpulkan bahwa modal intelektual tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, yang artinya semakin rendah modal intelektual maka akan menurunkan nilai perusahaan.

Masih terdapat hasil yang tidak konsisten dalam penelitian-penelitian sebelumnya mengenai dampak faktor-faktor ini pada nilai suatu perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa penelitian-penelitian sebelumnya masih memiliki perbedaan yang mencolok dalam hasil yang diperoleh. Pengaruh dari variabel-variabel independen yang telah dipilih sebagai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan masih bervariasi, baik itu berpengaruh positif, negatif, atau bahkan tidak berpengaruh sama sekali. Karena inkonsistensi hasil ini, maka masih ada ruang untuk penelitian lebih lanjut sehingga topik penelitian ini masih relevan dan layak untuk dilanjutkan.

Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan tujuan membantu para pelaku bisnis dalam mengevaluasi situasi keuangan mereka, serta mengatasi inkonsistensi yang muncul dari faktor-faktor yang telah diteliti oleh peneliti sebelumnya, sebagaimana diungkapkan di atas. Berdasarkan fenomena tersebut

penulis melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh Pertumbuhan Aset Kebijakan Hutang dan *Intellectual Capital* Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Properti dan real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 – 2023)”.

1.3 Perumusan Masalah

Dari penjelasan diatas, dapat dilihat fenomena terkait nilai perusahaan dengan nilai rata-rata price book value (PBV) pada perusahaan property dan real estate. Terdapat penurunan nilai Price Book Value (PBV) yang disebabkan oleh penurunan harga saham akibat turunnya kinerja perusahaan properti dan real estate pada tahun 2019 sampai tahun 2023. Nilai price to book value (PBV) berkaitan erat dengan harga saham. Apabila nilai harga saham menurun maka akan berpengaruh kepada kinerja perusahaan yang akan dinilai buruk. Selain itu, penurunan nilai PBV akan berpengaruh pada investasi pendanaan yang dilakukan oleh investor kepada perusahaan. Selain hal tersebut kesalahan pengelolaan aset, kurang optimalnya pemanfaatan hutang serta ketidakmampuan perusahaan untuk menyediakan sumber daya manusia yang berkualitas akan berdampak laporan keuangan perusahaan menjadi kurang baik sehingga dapat memengaruhi nilai perusahaan dan menyebabkan investor kurang tertarik untuk berinvestasi. Jika investor kurang tertarik berinvestasi pada perusahaan akan menyebabkan pendanaan perusahaan akan berkurang sehingga dapat mengganggu kegiatan operasional perusahaan dan mempengaruhi menurunnya kinerja perusahaan kemudian menjadi penyebab turunnya PBV.

Berdasarkan hal tersebut maka perumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pertumbuhan aset, Kebijakan Hutang, *Intellectual Capital* dan Nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023
2. Apakah Pertumbuhan Aset, Kebijakan Hutang dan *Intellectual Capital* berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.

3. Apakah secara parsial pertumbuhan aset berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
4. Apakah secara parsial Kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
5. Apakah secara parsial *Intellectual Capital* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah disebutkan diatas maka tujuan penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pertumbuhan Aset, Kebijakan Hutang, *Intellectual capital* dan Nilai perusahaan pada perusahaan Sektor *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
2. Untuk mengetahui Pengaruh simultan dari Pertumbuhan Aset, Kebijakan Hutang dan *Intellectual Capital* terhadap nilai perusahaan Sektor *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial Pertumbuhan Aset terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
4. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor-*Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.
5. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Intellectual Capital* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor-*Properti dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, penulis berharap bahwa hasil penelitian ini akan memberikan manfaat signifikan kepada pihak yang terlibat, termasuk:

1. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan informasi tambahan dan mendukung secara empiris, serta meluaskan pemahaman dalam bidang nilai perusahaan. Informasi ini dapat menjadi landasan untuk penelitian lebih lanjut dalam ranah ilmu terkait.

2. Praktisi

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan tambahan yang bermanfaat dalam menilai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Hal ini diharapkan dapat menjadi sumber pembelajaran bagi pengguna laporan keuangan dan investor, mendorong kehati-hatian dalam proses penilaian untuk keputusan investasi.

1.6 Sistematika Penulisan

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terkandung penjelasan tentang penjelasan umum dan ringkasan yang meliputi gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan tugas akhir mengenai pertumbuhan aset, kebijakan hutang, *intellectual capital*, serta nilai perusahaan.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan penjelasan tentang teori yang bersifat umum hingga bersifat khusus tentang pertumbuhan aset, kebijakan hutang, *intellectual capital*, serta nilai perusahaan. Bab ini juga berisikan memaparkan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, serta hipotesis penelitian.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini terdapat penjelasan tentang pendekatan, metode, serta teknik yang dipakai dalam pengumpulan serta menganalisis temuan untuk menjawab masalah penelitian mengenai pertumbuhan aset, kebijakan hutang, *intellectual capital*, serta nilai perusahaan. Bab ini juga berisikan mengenai jenis penelitian, operasionalisasi variabel, populasi dan sampel, pengumpulan data, serta teknik analisis data.

d. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat penjelasan tentang hasil penelitian dan pembahasan dengan penguraian secara sistematis melalui perumusan masalah dan tujuan penelitian mengenai pertumbuhan aset, kebijakan hutang, *intellectual capital*, serta nilai perusahaan. kemudian disajikan tersendiri pada sub judul. Bab ini terdapat dua bagian, yakni penyajian hasil penelitian serta penyajian penjabaran hasil penelitian. Masing-masing bagian diawali dengan hasil analisis data lalu dilakukan interpretasi kemudian dilakukan penarikan kesimpulan serta pada pembahasan termuat perbandingan penelitian terdahulu atau landasan teori yang sesuai.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan penjelasan tentang kesimpulan dari penelitian tentang pertumbuhan aset, kebijakan hutang, *intellectual capital*, serta nilai perusahaan yang telah dilakukan serta memberikan saran kepada penelitian pada masa depan.