

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah perusahaan yang bergerak di sektor properti dan telah memenuhi persyaratan untuk menjadi perusahaan publik. Mereka memilih untuk mencatatkan saham mereka di BEI dengan tujuan untuk mendapatkan akses ke pasar modal, meningkatkan profil perusahaan, dan memperoleh pendanaan tambahan untuk kegiatan bisnis mereka. Sebagai perusahaan properti yang terdaftar di BEI, mereka tunduk pada peraturan dan ketentuan yang ditetapkan oleh otoritas pasar modal Indonesia. Ini termasuk pengungkapan informasi secara berkala kepada publik, pematuhan terhadap prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik, dan pemenuhan kewajiban pelaporan keuangan yang akurat dan transparan. Perusahaan properti yang terdaftar di BEI dapat beroperasi dalam berbagai segmen industri properti, seperti pengembangan perumahan, properti komersial (mall, perkantoran, dan pusat perbelanjaan), properti industri, properti hotel dan pariwisata, serta pengembangan properti lainnya.

Dampak yang terasa pada perusahaan properti dan real estate di Indonesia yaitu laba/rugi yang terus menurun. Apabila kemampuan suatu perusahaan terhadap penjualan mengalami penurunan dan dibiarkan oleh perusahaan dapat menyebabkan perusahaan mengalami kesulitan keuangan hingga kebangkrutan. Perusahaan Sektor properti dan real estate pada tahun 2018-2020 mengalami fluktuasi yang dimana pernah mengalami kenaikan di 2018 dan merosot di periode tertentu puncaknya pada tahun 2020 yang disebabkan oleh pandemi covid 19. Berdasarkan data yang dihimpun Katadata.co.id, kinerja emiten properti rata-rata mengalami penurunan pendapatan maupun laba bersih hingga 60% secara tahunan atau year on year (yoy) pada periode enam bulan pertama 2020 (katadata.co.id., 2020).

Salah satu cara untuk mengukur nilai suatu Perusahaan adalah dengan menggunakan rasio Tobinn's Q. Penelitian ini menggunakan rasio Tobinn's Q

untuk mengetahui tinggi rendahnya nilai dari sebuah perusahaan. Tobin's Q adalah suatu rasio yang digunakan dalam analisis keuangan dan ekonomi untuk menilai apakah nilai pasar perusahaan (nilai pasar asetnya) lebih tinggi atau lebih rendah dari nilai bukunya (nilai aset yang tercatat dalam laporan keuangan). Dari data-data rasio Tobinn's Q perusahaan property menurut data yang diperoleh dari www.idx.co.id dapat dilihat dari gambar 1.1.



Gambar 1.1
Nilai Perusahaan property yang terdaftar di BEI periode 2018-2022

Data awal yang tergambar pada gambar 1.1 didapatkan dari 35 perusahaan property selama periode 2018-2022 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan kinerja yang beragam. Data yang diberikan mencakup periode tahun dari 2018 hingga 2022. Pada tahun 2018, nilai perusahaan rata-rata data pada tahun tersebut adalah sekitar 1,17. Pada tahun 2019 rata-rata data pada tahun ini naik sedikit menjadi sekitar 1,19. Terjadi perkembangan positif sebesar 0,64% dalam data tersebut dari tahun 2018 ke 2019. Pada tahun 2020, rata-rata data mengalami peningkatan cukup besar menjadi sekitar 1,45. Perkembangan dari tahun 2019 ke 2020 adalah sekitar 9,05%, menunjukkan pertumbuhan yang signifikan.

Pada tahun 2021, rata-rata data pada tahun ini naik menjadi sekitar 1,50. Terdapat pertumbuhan sekitar 1,80% dalam data tersebut dari tahun 2020 ke 2021. Namun, pada tahun 2022, terjadi penurunan yang signifikan menjadi sekitar 36,91. Rata-rata data pada tahun ini mencatat penurunan drastis menjadi sekitar 1,05. Terjadi penurunan yang cukup besar sebesar -15,58% dalam data tersebut dari tahun 2021 ke 2022. Meskipun demikian, analisis ini hanya berdasarkan data numerik dan perlu diperhatikan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal yang perlu dipertimbangkan sebelum melakukan investasi.

Menurut Caesario (2019) faktor penyebab penurunan nilai tersebut dikarenakan pelemahan nilai tukar rupiah sehingga penurunan daya beli sektor properti menurun dan membuat kinerja serta nilai perusahaan tersebut menjadi ikut turun. Dalam kasus tersebut tata kelola perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal merupakan cara alternatif yang baik bagi perusahaan untuk memperbaiki kondisi kedepannya (Dinah dan Darsono, 2020). Tata kelola perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal dilakukan guna untuk meningkatkan nilai perusahaan dan kinerja para *stakeholder*. Setelah melakukan evaluasi melalui beberapa hal di atas membuat perubahan di perusahaan dan nilai perusahaan menjadi lebih baik (Caesario,2019).

Berdasarkan fenomena di atas terdapat beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu tata kelola perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal. Tata kelola perusahaan merupakan sebuah sistem yang dapat mengendalikan dan mengatur perusahaan serta memberikan nilai tambah kepada semua *stakeholder*, dalam penerapan tata kelola perusahaan yang baik akan mempengaruhi terciptanya nilai perusahaan yang baik (Dinah dan Darsono, 2020). Menurut Wardoyo dan Veronica (2018) tujuan utama tata kelola perusahaan ini untuk memastikan kepada investor bahwa dana yang di tanamkan untuk kegiatan pembiayaan, investasi, dan pertumbuhan perusahaan yang di gunakan secara tepat dan efisien.

Menurut Onasis dan robin (2021) membuktikan bahwa tata kelola perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil

penelitian Velnampy (2018) menunjukkan bahwa tata kelola perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dalam tata kelola perusahaan ini kepemilikan Institusional dan dewan komisaris sangatlah penting, Menurut Ruan Et Al (2011) menyatakan bahwa peningkatan kepemilikan Institusional membantu perusahaan dalam kerjasama antara pihak manajemen dan pemegang saham, serta membantu perusahaan dalam membuat keputusan dan meningkatkan nilai perusahaan. Menurut Dewi dan Nugrahanti (2019) menunjukkan bahwa kepemilikan Institusional dan dewan komisaris berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dalam Tata Kelola Perusahaan ini saya menggunakan Kepemilikan Institusional Dan Dewan komisaris karena dapat mencerminkan perbandingan antara pihak manajemen dan pemegang saham dimana kedua hal tersebut merupakan komponen-komponen dari tata kelola perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Menurut Dewi dan Sanjaya (2021) nilai perusahaan dapat pula di pengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang di hasilkan oleh perusahaan. Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu, di dalam profitabilitas ini terdapat rasio profitabilitas yang dimana melihat hubungan antara penjualan, total aktiva maupun modal sendiri terhadap kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang berdampak pada nilai perusahaan (Sartono, 2018). Menurut penelitian Dewi dan Wirajaya (2021) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh pada nilai perusahaan sedangkan penelitian yang di lakukan oleh Herawati (2019) profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor terakhir dalam penelitian ini adalah struktur modal, dalam struktur modal ini merupakan perimbangan antara modal sendiri dengan hutang jangka panjang, perimbangan antara kedua hal tersebut akan mempengaruhi tingkat risiko dan tingkat pengembalian (*return*) yang diharapkan oleh perusahaan (Riyanto, 2020). Menurut Velnampy dan Niresh (2018) membuktikan struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Melihat besarnya tata kelola perusahaan, profitabilitas dan struktur modal dalam menentukan nilai perusahaan maka banyak peneliti yang tertarik untuk

meneliti mengenai pengaruh tata kelola perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Namun dari hasil penelitian terdahulu menunjukkan perbedaan hasil. Ada yang menunjukkan pengaruh tata kelola perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan ada juga yang menyatakan bahwa pengaruh tata kelola perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian Dina dan Darsono (2020) menyatakan bahwa pengaruh tata kelola perusahaan, profitabilitas dan struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan, hal ini sejalan dengan penelitian Hanlon dan Heitzman (2020) bahwa penerapan tata kelola perusahaan, profitabilitas dan struktur modal akan mempengaruhi tercapainya nilai perusahaan. Namun hasil penelitian tersebut tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Hasil berbeda ditunjukkan pada penelitian Brigham dan Houston (2013) menyatakan bahwa pengaruh tata kelola perusahaan, profitabilitas dan struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan penggabungan dua artikel riset Dinah dan Darsono (2020), dan Hamidy Dkk (2018) yang memiliki hasil pengaruh tata kelola perusahaan, profitabilitas dan struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Adapun perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian sebelumnya menggunakan sektor manufaktur sedangkan penelitian ini menggunakan sektor properti. Perbedaan selanjutnya pada tahun penelitian, periode penelitian sebelumnya 2013-2015 sedangkan pada penelitian ini menggunakan periode tahun 2018-2022 Dan sebelumnya pada GCG nya menggunakan indeks namun pada penelitian saya menggunakan proxi yaitu kepemilikan manjerial dan dewan komisaris. Dengan menambahkan perbedaan pada penelitian sebelumnya diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan gambaran tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Tata Kelola Perusahaan, Profitabilitas Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Industri *Property* di Bursa Efek Indonesia”**.

Perumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka permasalahan yang hendak diteliti dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah tata kelola perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* di Bursa Efek Indonesia?

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk menemukan bukti empiris atas hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh tata kelola perusahaan terhadap nilai perusahaan *property* di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property* di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan *property* di Bursa Efek Indonesia.

Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi berupa bukti empiris mengenai faktor-faktor apa saja yang mempunyai pengaruh dalam nilai perusahaan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis berupa pengetahuan bagi berbagai macam pihak mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.