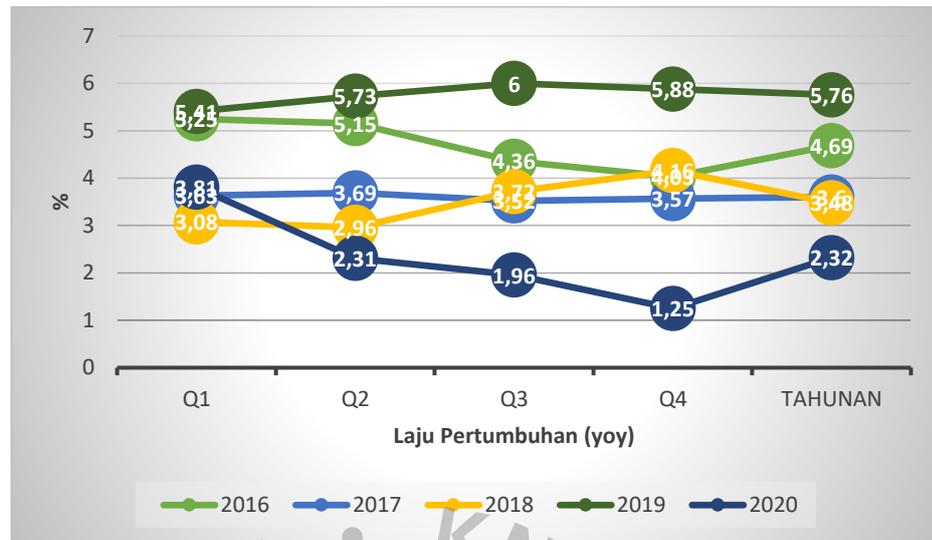


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Saat ini perkembangan perekonomian kian meningkat yang diimbangi dengan persaingan antar perusahaan baik *domestic* maupun persaingan internasional yang kompeten dan ketat antar lini bisnis, dengan demikian setiap perusahaan dituntut agar dapat mengembangkan strateginya untuk terus bersaing dan dapat semakin bertumbuh. Adapun salah satu tujuan didirikannya perusahaan adalah mendapatkan laba yang maksimal, dengan hal itu tujuan lainnya dapat terpenuhi yaitu dapat memakmurkan para pemegang kekuasaan atau pemilik perusahaan dan dapat meningkatkan nilai suatu perusahaan dengan tercermin pada harga saham suatu perusahaan tersebut. Selain itu, nilai perusahaan juga memiliki pengaruh pada bagian permodalan. Karena permodalan merupakan hal penting bagi suatu perusahaan maka dengan modal yang cukup perusahaan dapat bersaing lebih dibandingkan pesaingnya dengan mengimplementasikan segala kreatifitas yang dimiliki sebagai strategi persaingan. Saat ini salah satu contoh sektor yang kian hari kian berkembang adalah sektor *property* dan *real estate*, sektor ini dikenal memiliki khas persaingan dengan pelik dan ketat konstan.



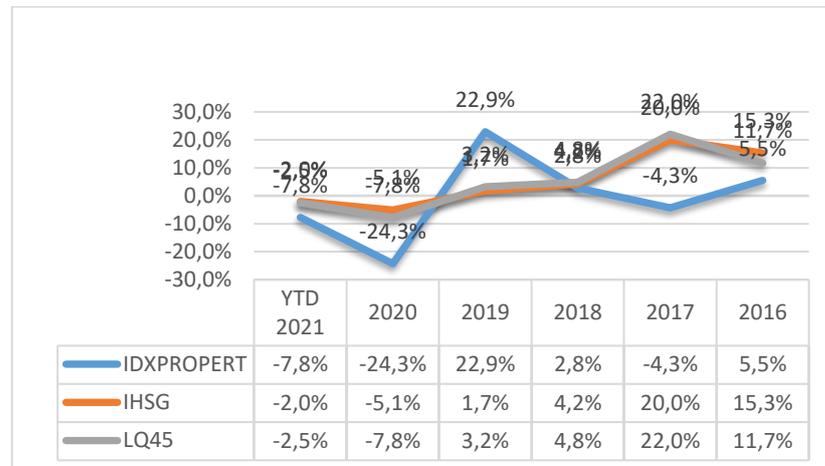
Gambar 1. 1 Laju Pertumbuhan PDB

Sumber: <https://www.bps.go.id> (Data Diolah)

Berdasarkan gambar 1.1 Laju Pertumbuhan, bahwa untuk sektor *real estate* mengalami pertumbuhan yang signifikan pada Q2-2018 dari 2,96% YoY menjadi 5,73% YoY pada Q2-2019. Peningkatan pertumbuhan yang kian meningkat dari waktu ke waktu serta menjadi salah satu instrumen investasi jangka panjang, menjadikan perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real estate* sangat berkontribusi terhadap pertumbuhan perekonomian negara, serta akan berdampak pada keuntungan perusahaan sehingga perusahaan dapat memperkuat struktur modalnya, dengan harapan dapat meningkatkan proporsi pembagian dividen. Terdapat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga saham baik internal ataupun eksternal, PDB merupakan salah satu faktor eksternal yang dapat mempengaruhi harga saham (Tandelilin, 2010). Pertumbuhan PDB dapat menunjukkan pertumbuhan ekonomi yang dapat berdampak pada daya beli masyarakat. Hal tersebut dapat menjadi peluang

untuk meningkatkan penjualannya sehingga dapat menumbuhkan keuntungan dan meningkatkan harga saham, dengan harga saham yang tinggi maka akan nilai perusahaan akan terdorong naik. Oleh karena itu, seorang investor dapat melihat pertumbuhan ekonomi yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam melakukan investasi.

Dengan segala keuntungan yang didapat tersebut diharapkan dapat menopang perusahaan dalam mengembangkan nilai perusahaan yang akan dapat menjadi persepsi baik bagi investor dalam berinvestasi. Karena dengan nilai perusahaan yang baik tersebut dapat dijadikan ukuran pula untuk menilai keberhasilan seorang manajer keuangan dalam mengelola keuangan perusahaannya. Perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* menjadi salah satu sub sektor jasa yang memiliki peran penting pada pertumbuhan ekonomi Indonesia, perusahaan pada sektor ini mempunyai keterkaitan dengan industri lainnya sehingga mampu menyerap banyak tenaga kerja dan memiliki dampak yang saling berhubungan untuk dapat mendorong bidang sektor ekonomi lainnya (www.sindonews.com). Namun, dilansir dari cnnindonesia.com (2017) indeks sektor *property* mengalami fluktuatif karena rendahnya kemampuan daya beli masyarakat yang membuat sektor *property* ini tidak mengalami pertumbuhan yang signifikan pada tahun tersebut, tetapi dengan hal itu sektor *property* ini tetap memberikan keuntungan atau *return* yang positif pada perdagangan harian.



Gambar 1.2 Return Indeks Properti

Sumber: <https://www.idx.co.id>

Berdasarkan gambar 1.2, pada tahun 2018 IDXPROPERT memiliki *return* sebesar 2,8% namun dengan semakin bertambahnya jumlah populasi manusia dapat menyebabkan kebutuhan akan ruang hunian, perkantoran, ataupun fasilitas umum menjadi kian meningkat sehingga menjadikan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* ini semakin diminati masyarakat. Dengan demikian, *return* IDXPROPERT di tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi 22,9%. Meningkatnya *return* pada saham sub sektor *property* dan *real estate* dapat berkontribusi pada pertumbuhan perekonomian negara serta akan berdampak pada keuntungan perusahaan dengan harapan dapat meningkatkan juga nilai suatu perusahaan tersebut. Namun, dipertengahan tahun 2019 terjadi penurunan *return* indeks sektor *property* dan *real estate* yang diperkirakan masih akan stagnan seiring dengan masih banyaknya regulasi baru yang muncul dan dinilai dapat mempersulit bertumbuhnya sektor *property* ini. Penurunan *return* indeks sektor *Property* dan *Real Estate* terjadi signifikan

hingga tahun 2020 dengan angka -24,3%. Hal ini disebabkan dengan terjadinya wabah COVID-19 yang menyebabkan terhambatnya pembangunan pada sektor perumahan, apartemen, dan ketika terjadinya pembatasan sosial secara nasional yang mengharuskan kegiatan di lingkungan perkantoran dan pusat perbelanjaan sangat dibatasi sehingga terdampaknya pada sektor *property*. Informasi tersebut membuat investor menyimpulkan bahwa mereka kurang tertarik menginvestasikan dananya pada saham sub sektor ini dalam kondisi Pandemi COVID-19.

CODE	COMPANY NAME	MARKET CAP (in trill. IDR)	Index Weight	Sector
POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk.	32,86	11,89%	Properties & Real Estate
MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	27,31	9,88%	Properties & Real Estate
BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	23,82	8,61%	Properties & Real Estate
PWON	Pakuwon Jati Tbk.	23,21	8,40%	Properties & Real Estate
CTRA	Ciputra Development Tbk.	16,7	6,04%	Properties & Real Estate
MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.	14,81	5,36%	Properties & Real Estate
LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	12,41	4,49%	Properties & Real Estate
DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	10,51	3,80%	Properties & Real Estate
SMRA	Summarecon Agung Tbk.	10,03	3,63%	Properties & Real Estate
PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.	8,7	3,15%	Properties & Real Estate
	Total (Top 10 Constituents)	180,36	65,25%	

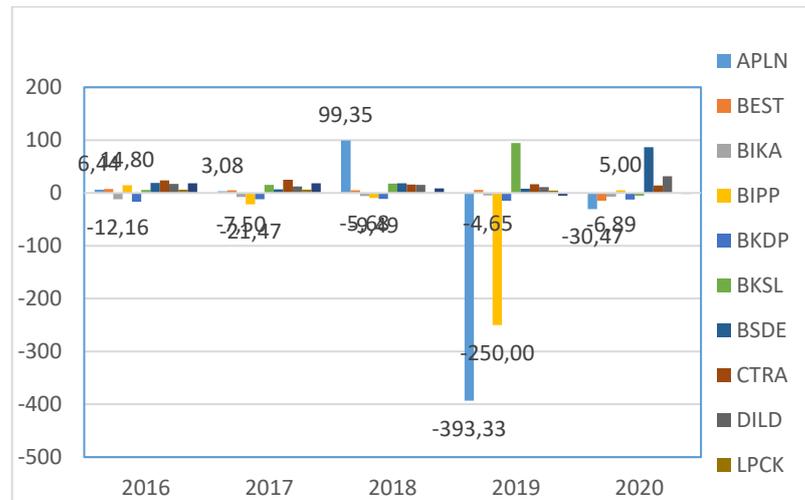
Gambar 1. 3 TOP 10 Perusahaan Property dan Real Estate

Sumber: <https://www.idx.co.id>

Berdasarkan gambar 1.3, POLL memiliki kapitalisasi terbesar dan menguasai market di sektor *property* dan *real estate* pada awal tahun 2021 dengan *market capital* 32,86 Triliun rupiah, kemudian disusul oleh MKPI dengan *market capital* 27,31 Triliun rupiah. Namun, saham POLL pada tahun ini mengalami penurunan yang signifikan yang sebelumnya memiliki *market capital* sebesar 92,34 Triliun Rupiah, tetapi hal tersebut tidak merubah

peringkat dalam hal kapitalisasi terbesar pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* (www.idx.co.id).

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain adalah keputusan keuangan, struktur kepemilikan, dan ukuran perusahaan. Nilai perusahaan bisa dikatakan meningkat atau dapat memaksimalkan harga saham jika perusahaan berjalan dengan baik. Terlepas dari itu dalam mengukur nilai perusahaan terdapat beberapa aspek, salah satu unsur pentingnya adalah kinerja keuangan, keuangan harus dikelola dengan baik agar dapat menjamin keberlangsungan hidup perusahaan. Kinerja keuangan juga menjadi kunci utama dalam faktor yang akan mempengaruhi nilai perusahaan karena kinerja keuangan adalah berbicara tentang bagaimana cara perusahaan dapat mengelola keuangan agar dalam penggunaannya efisien. Beberapa contoh pendekatan yang dapat digunakan untuk menilai kinerja suatu perusahaan yaitu dengan rasio keuangan misalnya rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio *leverage* dan lain lain (Indawati, 2018). *Return On Asset* (ROA) adalah indikator yang populer digunakan sebagai alat ukur keuangan yang dapat menilai tingkat pengembalian investasi.



Gambar 1. 4 PER Perusahaan Property dan Real Estate

Terdapat beberapa cara untuk mengukur nilai suatu perusahaan, salah satunya menggunakan *price earning ratio* (PER). Alat ukur ini atau PER adalah rasio harga saham (*closing price*) suatu perusahaan dengan laba per saham perusahaan tersebut, PER dapat menggambarkan apresiasi pasar terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (Heryatno, 2019).

Berdasarkan Gambar 1.4, BSDE memiliki nilai *Price Earning Ratio* (PER) yang fluktuatif namun tetap menunjukkan hasil yang positif salah satu contohnya pada tahun 2018 memiliki nilai 18,61 kemudian turun pada tahun 2019 menjadi 8,33 dan pada tahun 2020 kembali menunjukkan peningkatan yang signifikan pada nilai PER untuk BSDE yaitu menjadi 86,76. *Price Earning Ratio* yang tinggi maka laba yang diharapkan mengalami kenaikan, hal tersebut dapat berdampak pada persepsi investor dalam berinvestasi karena yang menjadi penilaian dasar bagi para investor adalah kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba (Supriati, 2018).

Selain itu satu diantara faktor diluar pembahasan keuangan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan adalah tata kelola perusahaan yang baik atau *good corporate governance* (GCG). Penerapan GCG dapat bermanfaat untuk menekan biaya agensi, dapat menurunkan biaya modal, serta dapat meningkatkan nilai perusahaan (Sukoco, 2020). Begitu pula dengan ukuran perusahaan yang didalamnya terdapat beberapa standar untuk menentukan besar kecilnya perusahaan, sehingga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Salah satu contohnya seperti, jumlah *asset* yang dimiliki perusahaan dan jumlah pencapaian penjualan perusahaan dalam satu periode (Manurung, Effrida, & Gondowonto, 2019).

Dalam mekanisme *good corporate governance* terdapat beberapa struktur kepemilikan, anantara lain adalah kepemilikan institusional. Investor institusional dianggap mampu menggunakan informasi laba periode sekarang untuk memperkirakan laba di masa mendatang dibandingkan investor non institusional. Dengan menggunakan informasi, kepemilikan institusional dapat meningkatkan nilai perusahaan dan dapat mengatasi konflik keagenan. Dengan tingginya kepemilikan institusional maka pihak institusi atau lembaga akan mengawasi segala aktivitas perusahaan tersebut. (P.D Wida, & Suartana, 2014). Perusahaan dengan kepemilikan institusional yang besar mengindikasikan kemampuannya dalam memonitor manajemen. Dengan demikian, semakin besar kepemilikan institusional maka semakin besar pula efisiensi dalam pemanfaatan aktiva perusahaan. Pada pemanfaatan aktiva perusahaan yang efisien diharapkan dapat bertindak sebagai pencegahan pada

pemborosan yang dilakukan oleh manajemen dan kepemilikan institusional memiliki arti sebagai salah satu bentuk pengawasan manajemen yang dapat mendorong peningkatan pengawasan pada manajemen suatu perusahaan (Riyanti & Munawaroh, 2021).

Dengan melibatkan pihak manajer dalam kepemilikan saham perusahaan atau mengimplementasi kepemilikan manajerial merupakan *factor* yang dianggap dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan terhindar dari *agency problem*. Didasari atas kepercayaan yang diberikan pemegang saham kepada *manager* untuk mengelola dana operasional perusahaan, seringkali *manager* memiliki kepentingan pribadi yang dapat merugikan pemegang saham. Perusahaan diharapkan dapat meningkatkan kepemilikan manajerial guna mensejajarkan kepentingan serta tujuan diantara manajer dan pemegang saham (Mentari & Farida, 2021).

Pada prinsipnya suatu perusahaan pasti memiliki tujuan, baik tujuan jangka panjang ataupun jangka pendek. Dalam jangka pendek, perusahaan bertujuan memaksimalkan laba saat ini, sedangkan dalam jangka panjang bertujuan meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan menunjukkan seberapa tinggi tingkat keberhasilan suatu perusahaan, sehingga dapat menjadi gambaran investor untuk melakukan investasi. Ada beberapa variabel yang dapat dipertimbangkan untuk menentukan nilai perusahaan, salah satunya yaitu ukuran perusahaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang menguji variabel kinerja keuangan, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, untuk mengukur nilai perusahaan memiliki hasil yang inkonsisten. Salah satu contohnya dari hasil penelitian mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan adalah penelitian yang dilakukan oleh (Sukoco, 2020) dan (Pertiwi, & Pratama, 2012) yang meneliti pengaruh kinerja keuangan (ROA) terhadap nilai perusahaan yang menunjukkan hasil pengaruh positif signifikan langsung pada nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan jika kinerja keuangan yang semakin tinggi maka semakin baik dalam memperoleh keuntungan bersih dengan produktivitas asset yang baik. Namun, berbeda dengan penelitian yang dilakukan Manurung (2019) yang menganalisis pengaruh kinerja keuangan yang terhadap nilai perusahaan dengan menggunakan alat ukur yang sama (ROA) menunjukkan bahwa kinerja keuangan berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil-hasil penelitian terdahulu maka banyak faktor lain yang harus diterapkan, sehingga dapat mempengaruhi hubungan kinerja keuangan perusahaan dengan nilai perusahaan seperti variabel tata kelola perusahaan yang baik dan ukuran perusahaan.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Kinerja Keuangan, Tata Kelola Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Di Bei Periode 2016-2020”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang penelitian yang telah uraikan diatas, maka peneliti ingin menganalisis apakah ada pengaruh kinerja keuangan, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2016-2020. Pada penelitian wardhani et al (2021) menunjukkan bahwa *Return On Asset* berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Kemudian, pada penelitian Prajnadi et al (2021) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan pada Jayaningrat et al (2017) kepemilikan manajerial berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu Rose et al (2021) mengungkapkan bahwa ROA tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Kemudian, (Riyanti & Munawaroh, 2021) mengungkapkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif signifikan dan kepemilikan manajerial berpengaruh negatif tidak signifikan.

Penelitian Pengaruh Kinerja Keuangan, Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2016-2020 ini merupakan replikasi dari penelitian Manurung, et al (2019) yang berjudul *Effect of*

Financial Performance, Good Corporate Governance and Corporate Size on Corporate Value in Food and Beverages.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan peneliti pada latar belakang maka rumusan masalah yang dapat diangkat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah kinerja keuangan memiliki pengaruh positif pada nilai perusahaan *property* dan *real estate* di BEI periode 2016-2020?
- b. Apakah kepemilikan institusional memiliki pengaruh positif pada nilai perusahaan *property* dan *real estate* di BEI periode 2016-2020?
- c. Apakah kepemilikan manajerial memiliki pengaruh positif pada nilai perusahaan *property* dan *real estate* di BEI periode 2016-2020?
- d. Apakah ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif pada nilai perusahaan *property* dan *real estate* di BEI periode 2016-2020?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas adapun tujuan pada penelitian ini dilakukan untuk:

- a. Mengetahui dan menganalisis pengaruh kinerja keuangan (ROA) terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020
- b. Mengetahui dan menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI periode 2016-2020
- c. Mengetahui dan menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* di BEI periode 2016-2020
- d. Mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan (SIZE) terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020

1.5 Pembatasan Masalah

Salah satu cara untuk mencegah terlalu luasnya pembahasan yang menyebabkan terjadinya kesalah pahaman pada kesimpulan yang dihasilkan dan kian memusatkan penelitian pada pokok permasalahan, maka terdapat pembatasan masalah pada penelitian ini yaitu, Jenis perusahaan yang dijadikan sampel dalam penelitian adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 sampai dengan 2020 dan variabel kinerja keuangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Asset* (ROA).

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, diantaranya:

a. Bagi Perusahaan

Berdasarkan hasil penelitian ini, perusahaan diharapkan dapat mengevaluasinya dengan baik pengelolaan laporan keuangan jika terdapat kekurangan agar tidak terjadi dampak pada hasil kinerja keuangan berdasarkan rasio-rasio keuangan. Karena hasil laporan keuangan ini digunakan untuk menentukan nilai perusahaan dari sebuah perusahaan maka hal ini dapat menjadi referensi bagi pihak yang menggunakan untuk menentukan keputusan investasinya.

b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan literasi untuk mengetahui kemungkinan risiko yang terjadi berdasarkan hasil kinerja keuangan dan nilai perusahaan yang baik dari perusahaan, serta dapat mempermudah untuk pengambilan suatu keputusan investasi dengan segala pertimbangan yang akurat.

c. Bagi Pihak lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi serta informasi akurat bagi peneliti selanjutnya pada saat melakukan

penelitian dengan latar belakang permasalahan yang sama serta penelitian ini dapat dijadikan perbandingan pada penelitian berikutnya terutama pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

1.7 Sistematika Penulisan

Secara umum, sistematika penulisan penelitian ini terdiri dari 5 bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pertama bab ini berisi tentang latar belakang masalah yang mendasari penelitian ini, kedua berisi identifikasi masalah, ketiga rumusan masalah, keempat tujuan, kelima berisi tentang pembatasan masalah, keenam berisi manfaat penelitian dan terakhir berisi tentang sistematika penulisan yang merupakan gambaran untuk setiap bab pada penulisan skripsi ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab 2 menjelaskan tentang Landasan Teori seperti kajian Pustaka tentang nilai perusahaan, kinerja perusahaan, kepemilikan institusional, dll. Bab ini juga memuat hasil penelitian terdahulu yang dijadikan pendukung pada penelitian ini, kerangka pemikiran dan yang terakhir pada bab ini penulis juga menjelaskan hipotesis pada penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini penulis memaparkan bagaimana masalah-masalah pada penelitian ini akan diselesaikan. Hal-hal tersebut akan diuraikan dengan informasi yang berisi tentang sumber data, Objek penelitian, metode pengambilan sampel, variabel dan operasional variabel, teknik pengolahan, analisis data, dan teknik pengujian dari hipotesis.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan mengenai hasil penelitian yang mencakup tentang gambaran umum objek penelitian, analisis dan pembahasan hasil dari penelitian yang dilakukan mengenai pengaruh kinerja keuangan, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini adalah bagian akhir dari penulisan skripsi. Pada bab ini disampaikan kesimpulan atas hasil analisis, pembatasan penelitian dan saran bagi pembaca yang dapat digunakan untuk menyempurnakan dari penelitian yang telah dilakukan untuk pengembangan pada penelitian berikutnya.