BAB I

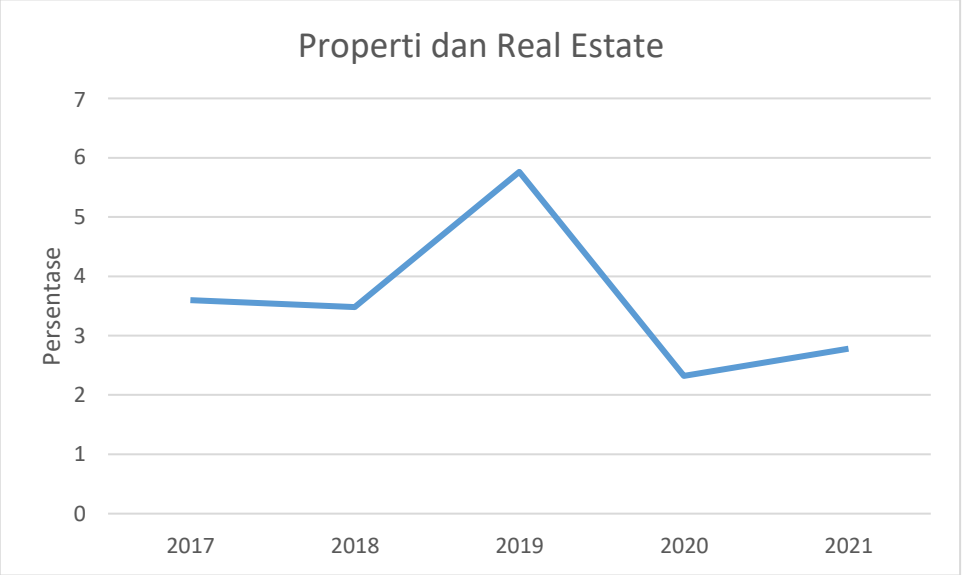
PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Menurut UU No. 8 Tahun 1995, pasar modal adalah sebuah aktivitas yang berkaitan dengan perdagangan efek dan penawaran yang bersifat umum antara pelaku dan perusahaan emiten. Pada tahun 1977 pasar modal kembali dibuka oleh Presiden Soeharto dengan nama Bursa Efek Jakarta (BEJ). Dan akhirnya, pasar modal di Indonesia dapat berkembang semakin pesat dan dapat diperbaharui kebijakan dan berubah nama menjadi Bursa Efek Indonesia.

Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah salah satu regulator dan penyelenggara perdagangan di Pasar Modal Indonesia yang menyediakan berbagai solusi produk data pasar yang dikembangkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas untuk dapat membuat keputusan yang tepat (PT Bursa Efek Indonesia, 2023). Terdapat 12 sektor perusahaan yang menjadi *go-public* yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia didasarkan klasifikasi yang ditetapkan oleh BEI disebut *Indonesia Stock Exchange Industrial Classification* (IDX-IC). Sektor-sektor tersebut, yaitu: Sektor pertanian, Sektor pertambangan, Sektor industri dasar dan kimia, Sektor aneka industri, Sektor industri barang konsumsi, Sektor *property, real estate*, dan konstruksi bangunan, Sektor infrastruktur, utilitas, dan transportasi, Sektor finansial serta Sektor perdagangan, jasa, dan investasi.

Sub sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang terpenting di suatu negara, hal ini dapat dijadikan sebuah indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi pada suatu negara. *Industri property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang dapat memberikan sinyal jatuh atau sedang berkembang perekonomian pada suatu negara (Sanoso, 2009). Hal ini diberikan tanda bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak pada bidang sektor *property* dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembang perekonomian di Indonesia. Grafik dibawah ini menunjukkan tentang laju pertumbuhan PDB pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017 – 2021.



Gambar 1. 1 Laju Pertumbuhan PDB Sub Sektor Property dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021

Sumber : idx.co.id yang diolah (2023)

Berdasarkan gambar 1.1 laju pertumbuhan PDB Perusahan Property dan Real Estate Tahun 2017 – 2021, dapat dilihat sektor property dan real estate menurun 0.1% dari tahun 2017 ke 2018, realisasi penerimaan pajak pada sektor ini mencapai Rp 83,5 triliun per 31 Desember 2017. Dari 2018 –2019 meningkat 2,3%, realisasi penerimaan pajak pada sektor ini mencapai Rp1.437,5 triliun.Dari 2019 ke 2020 menurun -3,2%, realisasi penerimaan pajak pada sektor ini mencapai Rp1.069,95 triliun per 31 Desember 2020. Dari 2020 ke 2021 meningkat 0.5%, realisasi penerimaan pajak pada sektor ini mencapai Rp1.733,80 per 31 Desember 2021 (Badan Pusat Statistik, 2023)

Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi pada umumnya tergantung oleh modal dari luar perusahaan. Pada perusahaan dengan tingkat pertumbuhan dibawah rata-rata, kebutuhan yang beru relative kecil sehingga dapat dipenuhi oleh laba ditahan *(Noviani, 2021).* *Property* adalah institusi sosial yang diatur oleh lembaga hokum dan/atau adat istiadat setempat, *property* memiliki beragam bentuk perusahaan di berbagai macam masyarakat yang berbeda. *Property* adalah sesuatu yang dikuasai oleh orang yang dimana *control* atau penguasaan ini diakui oleh masyarakat atau penguasaaan yang bersifat relatif permanen atau ekslusif, dan *property* dihuni secara *private* (individual atau kolektif) atau dimiliki secara umum (*public*) *(Binus University, 2018).*

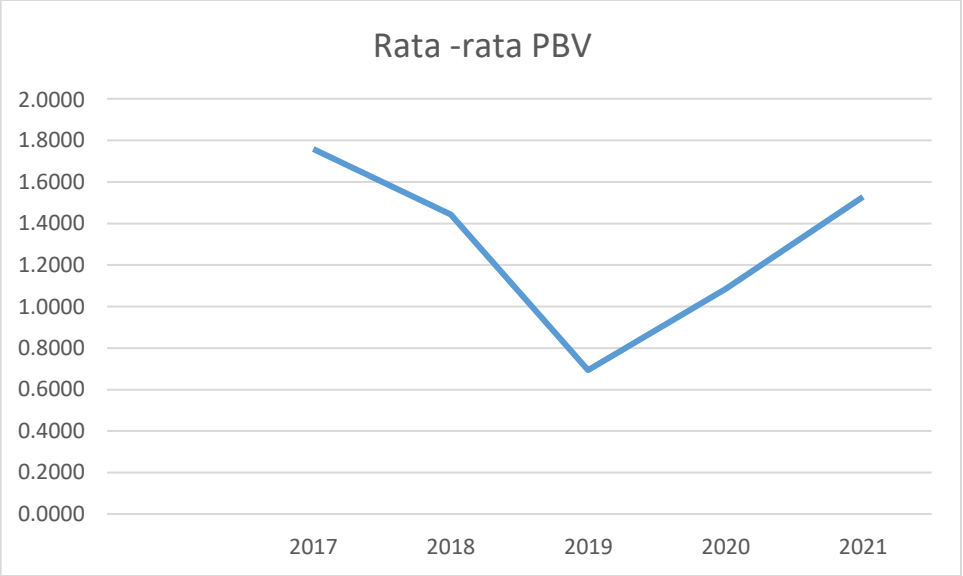
1.2 Latar Belakang Objek Penelitian

Globalisasi adalah jaringan kerja global yang secara bersamaan untuk menyatukan masyarakat yang sebelumnya berpencar dan terisolasi dalam saling ketergantungan dan persatuan dunia (Mawardi, 2022). Di era globalisasi yang semakin berkembang dan maju perkembangan *industri* di sektor *property* dan *real estate*. Semakin banyak perusahaan yang memiliki peluang yang semakin kecil dan semakin banyak pesaing yang akan dihadapi oleh perusahaan. Ketatnya persaingan yang dihadapi oleh perusahaan yang menuntut perusahaan tersebut untuk berinovasi (Wulandari, 2021).

Sub Sektor Perusahaan *Property* 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 *industry* (Putri, 2021).

Nilai perusahaan adalah suatu nilai yang bersifat nyata bagi perusahaan dalam perlembar saham untuk diperoleh dengan cara menjual modal sesuai dengan harga saham (Gitman, 2023). Sedangkan menurut Harmono (2023), nilai perusahaan adalah sebuah nilai jual dengan memiliki keahlian dan dicontohkan dengan harga saham sehingga permintaan dengan sebuah pasar yang akan mencerminkan keahlian yang bermutu. Sementara nilai perusahaan di sektor perusahaan *property* dan *real estate* dipengaruhi oleh berbagai faktor, diantaranya permintaan harga terhadap *properti* di pasar, tingkat suku bunga, tingkat inflasi, dan kondisi perekonomian secara umum. Selain itu, nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh faktor internal perusahaan, seperti ukuran perusahaan, dewan komisaris, dan profitabilitas (Siregar, 2022).

Grafik dibawah ini menunjukkan tentang rata-rata nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017 – 2021.



Gambar 1. 2 Rata-Rata Nilai Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017 – 2021

Sumber : idx.co.id yang diolah (2023)

Berdasarkan dari gambar 1.2 Rata-rata Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia tahun 2017 – 2021 diatas menunjukkan bahwa tingkat PBV (Nilai Perusahaan) dari tahun ke tahun mengalami penurunan yang tajam (2017 – 2019),kemudian pada tahun 2020 terdapat kenaikan relatif kecil, namun pada tahun 2021 mengalami penuruan. Hal ini menjadi fenomena pada latar belakang dalam penelitian ini.

Perusahaan yang tinggi akan membuat investor lebih percaya akan prospek perusahaan dimasa yang akan mendatang dan mendatangkan kinerja perusahaan yang baik dan memiliki tingkat pengembalian saham yang baik (Sujana, 2019).

Pada tahun 2018, tingkat suku bunga Bank Indonesia mengalami kenaikan yang dapat membebani bunga bagi perusahaan-perusahaan di sektor *property* dan *real estate*. Hal ini dapat menurunkan nilai perusahaan pada sektor tersebut. Pada tahun 2019, tingkat inflasi di Indonesia mengalami peningkatan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Namun pada tahun 2020, bermula pada *Pandemic COVID-19* menimbulkan dampak yang signifikan bagi Sektor Perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Permintaan terhadap properti di pasar terjadi penurunan, sementara biaya operasional meningkat dikarenakan tuntunan *protocol* kesehatan yang harus diikuti. Hal ini dapat menurunkan nilai perusahaan di sektor tersebut.

Pada tahun 2021, sektor *property* dan *real estate* di Indonesia masih terus dipengaruhi oleh *Pandemic COVID-19*.

Tingkat inflasi di Indonesia juga masih cukup tinggi yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate,* sehingga menyebabkan tren negatif yang terjadi di sektor perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2021, pada terlihat digambar mengalami penurunan.

Semua informasi yang berasal dari perusahaan sejatinya merupakan sebuah signal dari perusahaan kepada investor untuk memberikan informasi terhadap kinerja yang dihasilkan melalui laporan keuangan. Dalam konteks ini. Kemudian dikenal dengan suatu teori yaitu *signaling theory* (teori sinyal) yang menjelaskan pada suatu tindakan yang diambil oleh manajemen perusahaan untuk memberikan petunjuk kepada investor mengenai bagaimana manajemen perusahaan dapat memandang prospek perusahaan tersebut (Binus University, 2021). Penerapan teori ini erat kaitannya dengan nilai perusahaan, dikarenakan memberikan informasi yang mengaku adanya laba yang rendah dapat membantu mengurangi adanya konflik diantara manajer dan pemegang saham atau investor, perusahaan atau manajer perusahaan dapat memiliki lebih banyak informasi mengenai operasional perusahaan dan prospek di masa depan perusahaan dibandingkan dengan pihak eksternal (Hasby Muhammad Syifa, Farida Titik Kristanti, Vaya Juliana Dillak, 2017).

Pengkajian mengenai nilai perusahaan dan variabel yang mempengaruhinya sudah banyak dilakukan oleh pakar-pakar perekonomian. Berdasarkan penelitian tersebut, telah ditemukan variabel yang dianggap sebagai penentu nilai dari suatu perusahaan, diantaranya adalah Ukuran Perusahaan (Riadi, 2020), Dewan Komisaris (Ardana, 2021), dan Profitabilitas (Fatemeh, 2022). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang berpengaruh bagi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan, dewan komisaris, profitabilitas, *Price Earnings Ratio* (PER), *Earning per Share* (EPS), *Return on Asstes* (ROA), serta harga pasar dan nilai buku perusahaan.

Dalam mengukur seberapa besar pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dapat menggunakan proksi total asset nilai perusahaan untuk mengukur skala besar kecilnya perusahaan (Basyaib, 2020). Tujuan dari semua perusahaan untuk rata-rata dari keseluruhan penjualan bersih dari tahun sebelumnya hingga tahun setelahnya. Hal ini dapat disebabkan oleh total asset yang diberikan untuk proyeksi ukuran perusahaan (Brigham, 2022).

Ukuran Perusahaan adalah sebuah gambaran besar kecilnya suatu perusahaan yang ditentukan berdasarkan ukuran nominal, misalkan jumlah dari kekayaan dan total penjualan dalam perusahaan pada satu periode penjualan, maupun dari kapitalisasi sebuah pasar (Ibrahim, 2020). Hal ini berarti bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian terdahulu yang mendukung pernyataan tersebut adalah penelitian yang dilakukan oleh Agustia (2014) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hubungan positif dapat dijelaskan bahwa besar kecilnya perusahaan yang mencerminkan baiknya nilai perusahaan kepada investor. Hal ini berbanding terbalik dengan penelitian yang dilakukan oleh Dina Shafarina Dwiastuti (2019) dan Vaya Juliana Dillak (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Dewan Komisaris adalah sebuah organ perseroan yang memiliki tugas untuk melakukan pengawasan bersifat umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberikan nasihat kepaada direksi suatu perusahaan (Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007 ayat 6). Hal ini berarti bahwa dewan komisaris berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian terdahulu yang mendukung pernyataan tersebut adalah penelitian yang dilakukan oleh Dwi Prima Saputra (2019), Dini Wahjoe Hapsari (2019) dan Wiwin Aminah (2019) yang menyatakan bahwa dewan komisaris memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas adalah sebuah kemampuan perusahaan untuk menggunakan sumber daya dalam menghasilkan pendapat yang melebihi modal. Dua aspek kunci profitabilitas dapat dilihat dari pendapatan dan pengeluaran (Fatemeh, 2022). Hal ini berarti bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian terdahulu yang mendukung pernyataan tersebut adalah Annisa Marwa (2017), Deannes Isynurwardhana (2017) dan Annisa Nurbaiti (2017) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian terdahulu yang mendukung pernyataan tersebut adalah penelitian yang dilakukan oleh Prasetyorini (2014) dan Ramadhan (2014) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dapat dinyatakan dengan tingkat perolehan laba yang besar dalam tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi di perusahaan tersebut sehigga perusahaan dapat dikatakan memiliki kinerja yang baik.

Namun masih terdapat hasil yang tidak konsisten dalam penelitian-penelitian mengenai pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap nilai suatu perusahaan. Hal ini menjelaskan

bahwa hasil penelitian terdahulu masih terdapat gap penelitian yang rerlihat dari inkonsistensi hasil penelitian tersebut. Dimana, pengaruh variabel-variabel independen yang dipilih menjadi faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan masih berbeda-beda yaitu ada yang berpengaruh positif, negatif bahkan tidak berpengaruh. Dengan adanya inkonsistensi hasil ini, maka masih ada celah penelitian dengan demikian topic peneilitian ini masih layak dan relevan untuk diteliti lebih lanjut.

Oleh sebab itu, dilakukan penelitian untuk dapat membantu para pelaku bisnis dalam mengevaluasi keadaan keuangan dan adanya inkonsistensi antara faktor-faktor penentu nilai perusahaan yang telah dilakukan oleh para peneliti dalam bahasa di atas. Dengan mengangkat fenomena tersebut menjadi latar belakang penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul "**Pengaruh Ukuran Perusahaan, Dewan Komisaris, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017 – 2021).**

1.3 Perumusan Masalah

Nilai perusahaan adalah sebuah kinerja dari suatu perusahaan yang dimana masyarakat dapat menampilkan penilaian yang dilihat oleh harga saham perusahaan yang terbentuk dari permintaan dan penawaran terjadi di pasar modal (Harmono, 2014). Nilai perusahaan yang tinggi dapat menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik. Nilai perusahaan terbentuk melalui indikator harga saham di pasar modal, dan dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Nilai perusahaan merupakan persepsi dari pihak investor terhadap suatu perusahaan yang berhubungan dengan harga saham yang dimana harga saham tersebut semakin tinggi, maka nilai perusahaan juga semakin tinggi (Dewi, 2014).

Fenomena harga saham di sub sektor *property* dan *real* estate yang terjadi selama periode 2017 – 2021 mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Fluktuasi harga saham dapat menurunkan tingkat kepercayaan pemegang modal untuk membeli saham sebagai investasi maupun untuk menanamkan modal. Intensitas fluktuasi harga saham yang semakin tinggi kemungkinan dipengaruhi faktor ekonomi makro serta faktor kinerja perusahaan. Terdapat variabel inkonsistensi terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Sehingga berdasarkan penelitin terdahulu penulis ingin mengkaji ulang pengaruh ukuran perusahaan, dewan komisaris, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dibahas sebelumnya, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Ukuran Perusahaan, Dewan Komisaris, Profitabilitas dan Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2017 – 2021?
2. Apakah Ukuran Perusahaan, Dewan Komisaris, dan Profitabilitas berpengaruh simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017 – 2021?
3. Apakah secara parsial:
    a. Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?
    b. Dewan Komisaris berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?
    c. Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian ini bertunjuan untuk menemukan empiris atas hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Ukuran Perusahaan, Dewan Komisaris, Profitabilitas dan Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2017 – 2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan antara Ukuran Perusahaan, Dewan Komisaris, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial:
    a. Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan
    b. Dewan Komisaris terhadap Nilai Perusahaan
    c. Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Aspek Teoritis

Manfaat aspek teoritis yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

1. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan pembaca dan juga penulis mengenai nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* di Indonesia.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan pendoman pustaka untuk penelitian selanjutnya.

1.5.2 Aspek Praktis

Kegunaan praktis yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagi manajemen perusahaan dengan adanya penelitian ini semoga menjadi bahan pertimbangan perusahaan dalam menyajikan laporan keuangan yang sesuai dengan keadaan perusahaan tanpa ada tambahan unsur kepentingan perusahaan sehingga laporan keuangan dapat bermanfaat.
2. Bagi investor penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam memutuskan keputusan berinvestasi dengan mempertimbangkan faktor dari nilai perusahaan.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam Proses penelitian, sistematika penulisan yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

BAB I - PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari penjelasan secara umum dan ringkasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang yang menyangkut fenomena, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II - TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang teori-teori terkait penelitian, penelitian terdahulu yang mengenai penelitian ini, dan dilanjut dengan kerangka penelitian serta hipotesis.

BAB III - METODE PENELITIAN

Bab ini menegaskan pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis temuan yang dapat menjawab masalah penelitian. Bab ini meliputi uraian tentang: jenis penelitian, operasionalisasi variabel, tahapan penelitian, populasi dan sampel, teknik analisis data dan pengujian hipotesis yang akan penulis lakukan.

BAB IV - HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil dan pembahasan dari penelitian ini dijelaskan secara sistematis mengenai setiap variabelnya sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan dari penelitian.

BAB V - KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan serta saran yang diberikan berkaitan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan