

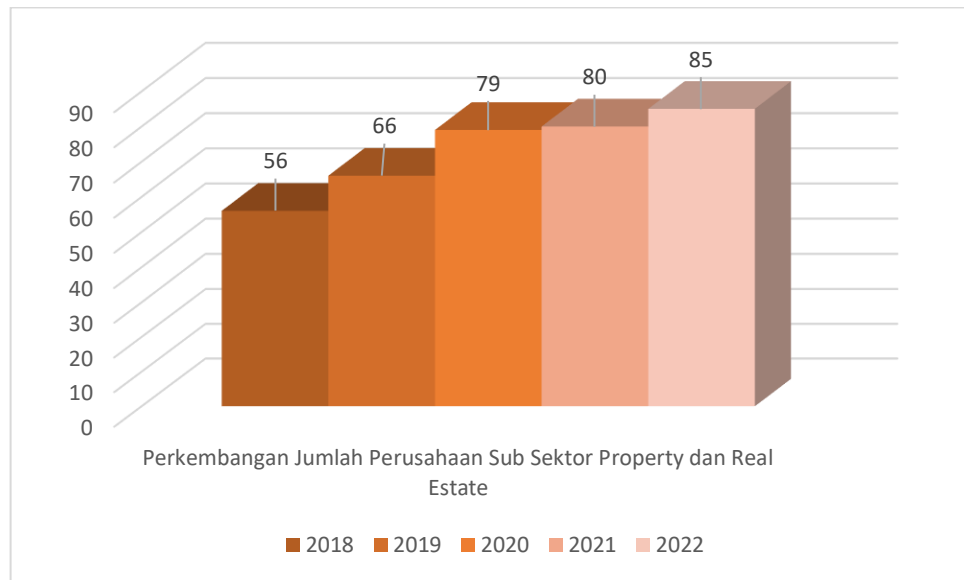
# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dinamakan perusahaan publik dan digolongkan berdasarkan klasifikasi sesuai IDX-IC (IDX Industrial Classification). Pada tahun 2022 BEI menggolongkan perusahaan publik menjadi 4 klasifikasi. Yang terdiri dari 12 sektor, 34 sub-sektor, 69 industri dan 130 sub-industri.

Objek dari penelitian ini adalah sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022. Sub sektor *property & real estate* yaitu sebuah industri yang bergerak dibidang pengadaan dan pengembangan tanah serta bangunan. Sub sektor *property & real estate* di Indonesia memiliki dampak yang cukup signifikan terhadap perekonomian. Dampak ini mencakup kontribusi besar terhadap pembangunan nasional, pendapatan pemerintah daerah, dan ketangguhan ekonomi di tengah perlambatan ekonomi global. Mengutip (Grahadyarini, 2023) sektor *property & real estate* memberikan lapangan pekerjaan bagi 13,8 juta orang, sama dengan 9,6 persen dari angkatan kerja nasional atau 10,2 persen dari penduduk yang bekerja pada tahun 2022. Sub *property & real estate* juga selama tahun 2018-2022 diperkirakan menghasilkan penerimaan pajak sekitar Rp 185 triliun per tahun, yang setara dengan 9,26 persen dari total penerimaan pajak pemerintah pusat. Selain itu, kontribusinya dalam menurunkan tingkat kemiskinan di Indonesia mencapai 7,83 persen. Walaupun pada tahun 2020 terjadi pandemi yang menyebabkan perekonomian di Indonesia menjadi terganggu namun sub sektor *property & real estate* masih tetap unggul. Maka dari itu, sub sektor *property & real estate* setiap tahunnya mengalami pertumbuhan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Berikut grafik jumlah perusahaan pada sub sektor *property & real estate* tahun 2018-2022 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.



**Gambar 1. 1 Perkembangan Jumlah Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate 2018-2022**

*Sumber: idx.co.id dan data yang telah diolah (2024)*

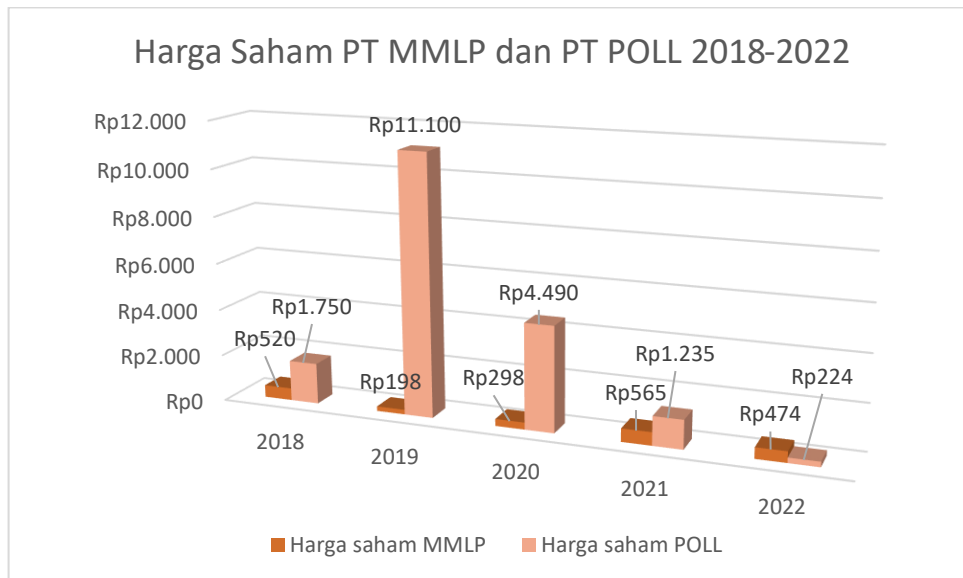
Berdasarkan Gambar 1.1 perkembangan perusahaan sub sektor *property & real estate* di Indonesia setiap tahunnya terus meningkat. Pada tahun 2018 sebanyak 56 perusahaan lalu pada tahun 2019 meningkat menjadi 66 perusahaan, pada tahun 2020 menjadi 79 perusahaan, berikutnya di tahun 2021 terdapat 80 perusahaan, dan di tahun 2022 menjadi 85 perusahaan. Investasi asing menjadi salah satu faktor yang mendorong pertumbuhan sektor *property & real estate*. Hal ini dikarenakan investor asing dapat menyediakan modal bagi perusahaan *property & real estate* untuk mengembangkan proyek-proyeknya. Modal tersebut dapat digunakan untuk membangun proyek-proyek *property & real estate* baru, sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan meningkatkan daya saing sub sektor *property & real estate*. Selain itu, kebijakan pemerintah dapat berperan penting dalam mendorong pertumbuhan sektor *property & real estate*. Misalnya, pemerintah dapat memberikan insentif pajak bagi investor *property*. Insentif pajak dapat mengurangi beban biaya bagi investor *property*. Oleh karena itu, penulis tertarik menjadikan perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018- 2022 sebagai objek penelitian dalam penelitian ini.

## 1.2 Latar Belakang Penelitian

Menurut (Dewantari et al., 2020) secara mendasar, nilai perusahaan dapat dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa faktor, diantaranya yaitu harga saham perusahaan di pasar. harga saham perusahaan di pasar mencerminkan penilaian investor secara keseluruhan atas setiap modal yang dimiliki. Nilai perusahaan sangat penting bagi para investor yang ingin melakukan investasi kepada perusahaan terbuka, nilai perusahaan biasanya dikaitkan dengan tingginya harga saham. Ketika harga saham perusahaan naik, maka nilai perusahaan meningkat. Penting untuk mencapai nilai perusahaan yang tinggi, karena hal ini sejalan dengan upaya untuk memaksimalkan keuntungan bagi pemegang saham, yang merupakan tujuan utama dari perusahaan.

Teori keagenan (*agency theory*) mendasari nilai perusahaan karena perbedaan kepentingan antara pemilik (*shareholder*) dan manajer (*agent*). Wewenang manajemen dapat menyebabkan tindakan yang tidak sesuai dengan harapan pemilik. Manajer memiliki lebih banyak informasi daripada pemilik, yang menimbulkan asimetri informasi. Asimetri informasi terjadi karena ketidakseimbangan dalam memperoleh dan menggunakan informasi untuk kepentingan masing-masing pihak. Teori agensi menekankan pentingnya mekanisme tata kelola perusahaan yang efektif untuk mengurangi masalah agensi. Dengan menggunakan teori agensi sebagai dasar, penelitian dapat mengeksplorasi bagaimana struktur dan praktik tata kelola perusahaan, seperti keberadaan dewan direksi yang independen dan komite audit, dapat mempengaruhi nilai perusahaan. teori agensi memberikan kerangka kerja untuk memahami bagaimana hubungan antara manajemen dan pemegang saham dapat mempengaruhi harga saham melalui mekanisme pengawasan, informasi asimetris, dan praktik manajemen laba.

Penurunan harga saham suatu perusahaan dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Contohnya pada perusahaan PT Mega Manunggal Property Tbk (MMLP) dan PT Pollux Property Indonesia Tbk (POLL) berikut merupakan grafik harga saham PT PT Mega Manunggal Property Tbk dan PT Pollux Property Indonesia Tbk (POLL) selama tahun 2018-2022.



**Gambar 1. 2 Harga Saham PT MMLP dan PT POLL 2018-2022**

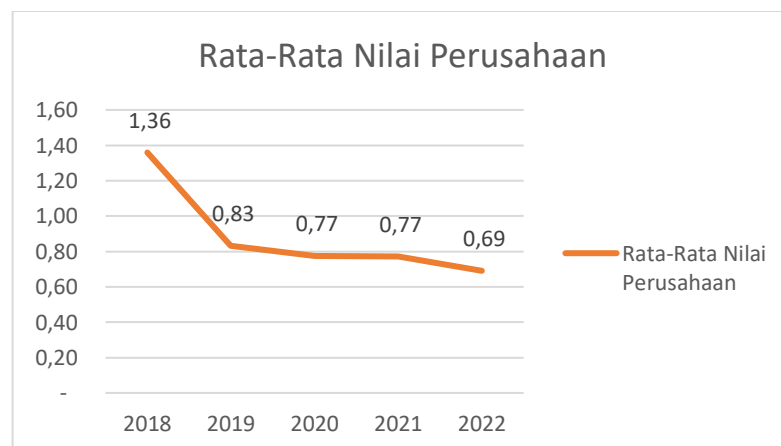
*Sumber: data yang telah diolah (2024)*

Dapat dilihat dari Gambar 1.2 bahwa harga saham MMLP dan POLL selama periode 2018-2022 berfluktuasi. Selama lima tahun harga saham yang paling rendah pada PT Mega Manunggal Property Tbk yaitu pada tahun 2019. Harga saham turun sebesar 51% dibandingkan dengan tahun 2018. Salah satu faktor yang menyebabkan penurunan harga saham tersebut yaitu laju pertumbuhan ekonomi global mengalami kendala yang cukup signifikan akibat dampak efek berantai dari berbagai dinamika global, seperti perang dagang antara AS dan China, penurunan investasi secara global, dan berbagai krisis geopolitik lainnya. MMLP mencatat penurunan laba bersih sepanjang tahun 2019. Laba bersih Perseroan turun 2,7% dari Rp281,3 miliar pada 2018 menjadi Rp273,8 miliar pada 2019. Laba tahun berjalan yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk mengalami penurunan signifikan sebesar 48,7%, dari Rp220,5 miliar pada tahun sebelumnya menjadi Rp113,2 miliar pada 2019.

Sedangkan, saham PT Pollux Property Indonesia Tbk selama lima tahun yang mengalami penurunan drastis yaitu pada tahun 2021. PT Pollux Property Indonesia Tbk mengalami penurunan harga saham sebesar 73% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. kinerja operasional Perseroan pada tahun 2021 menunjukkan beberapa tren negatif. Pendapatan mengalami penurunan signifikan

sebesar 19%, terutama dari penjualan ruang perkantoran. Penurunan ini disertai dengan kenaikan beban sebesar 2%. Laba sebelum pajak juga mengalami penurunan drastis, yaitu sebesar 158%. Pada akhirnya, laba komprehensif Perseroan pada tahun berjalan mengalami penurunan yang drastis sebesar 157% dibandingkan dengan tahun 2020. Dari segi arus kas, terjadi penurunan sebesar 61% karena Perseroan melakukan peningkatan investasi sepanjang tahun 2021, dengan dana yang digunakan untuk menyelesaikan proyek-proyeknya. Penurunan harga saham pada tahun 2020 sampai dengan 2022 yang diakibatkan dampak dari Covid-19 dan inflasi yang lebih tinggi akibat kenaikan harga energi yang merupakan imbas dari perang Rusia dan Ukraina. Dilihat dari grafik harga saham POLL pada ke tiga tahun yang sudah dijelaskan mengalami penurunan harga saham yang berarti bahwa nilai perusahaan menurun di tiap tahunnya.

Rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan yaitu *Tobin's Q*. *Tobin's Q* merupakan indikator keuangan yang cukup signifikan untuk menilai performa perusahaan. Tingginya *tobin's Q* dapat memberikan keyakinan kepada pasar terkait prospek perusahaan di masa mendatang. Pada gambar 1.3 menyajikan perhitungan rata-rata nilai perusahaan sub sektor *property & real estate* pada tahun 2018-2022 yang diprosikan oleh *tobin's Q* sebagai berikut:



**Gambar 1. 3 Rata-Rata Nilai Perusahaan Sub Sektor Property & Real Estate**

*Sumber: data yang telah diolah (2024)*

Gambar 1.3 menjelaskan rata-rata nilai perusahaan pada sub sektor *property & real estate* pada tahun 2018-2022 yang diukur menggunakan *Tobin's Q*. Semakin

besar nilai Tobin's Q menunjukkan bahwa nilai perusahaan semakin baik. Rata-rata nilai perusahaan sub sektor *property & real estate* selama tahun 2018-2022 terus mengalami penurunan. Nilai Tobin's Q menggambarkan seberapa besar pasar menghargai aset perusahaan dibandingkan dengan biaya penggantinya. Pada tahun 2018, rata-rata nilai Tobin's Q berada pada angka 1.36, menunjukkan bahwa pasar menilai aset perusahaan dengan harga yang lebih tinggi daripada biaya penggantinya. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan dalam periode ini dianggap memiliki prospek pertumbuhan yang baik dan kinerja yang positif oleh pasar. Namun, pada tahun 2019, nilai Tobin's Q menurun drastis menjadi 0,83. Penurunan ini mencerminkan perubahan persepsi pasar terhadap nilai aset perusahaan, mungkin karena kinerja yang memburuk, adanya ketidakpastian ekonomi, atau berita negatif yang mempengaruhi ekspektasi pasar. Penurunan ini berlanjut pada tahun 2020, dengan nilai Tobin's Q sedikit menurun menjadi 0,77, yang bisa disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang mempengaruhi ekonomi global. Meskipun penurunan ini tidak sebesar tahun sebelumnya, tetap menunjukkan bahwa pasar memiliki pandangan yang lebih skeptis terhadap kemampuan perusahaan untuk menghasilkan nilai di masa depan.

Pada tahun 2021, nilai Tobin's Q tetap stabil di angka 0,77, yang mungkin mencerminkan adaptasi perusahaan terhadap kondisi pandemi dan upaya untuk mempertahankan kinerja. Namun, nilai yang tetap di bawah 1 menunjukkan bahwa pasar masih menilai aset perusahaan lebih rendah daripada biaya penggantinya, mengindikasikan bahwa efisiensi penggunaan aset belum pulih sepenuhnya. Pada tahun 2022, nilai Tobin's Q menurun lagi menjadi 0,69. Penurunan ini menunjukkan bahwa pasar terus memiliki pandangan negatif terhadap nilai aset perusahaan, yang bisa disebabkan oleh faktor-faktor seperti pemulihan ekonomi yang lambat, ketidakpastian pasar, atau kinerja perusahaan yang kurang optimal. Nilai yang semakin rendah dari 1 menunjukkan bahwa pasar masih belum menghargai aset perusahaan dengan nilai yang lebih tinggi daripada biaya penggantinya.

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Diantaranya yaitu *Intellectual Capital*, *Cash Holding*, dan *Board Diversity*. Modal intelektual merujuk pada aset-aset tak berwujud yang dimiliki oleh sebuah entitas,

yang menjadi keunggulan entitas tersebut dan mampu memberikan manfaat di masa yang akan datang (Hapsari et al., 2021). Menurut (Sayyidah & Saifi, 2017) bahwa *intellectual capital* dapat dianggap positif apabila perusahaan mampu meningkatkan kompetensinya dalam menginspirasi para karyawan untuk berinovasi dan meningkatkan produktivitas mereka. Selain itu, perusahaan harus memiliki sistem dan struktur yang mendukungnya dalam menjaga dan meningkatkan profitabilitas serta nilai perusahaannya. Hasil penelitian terdahulu menurut (Suzan & Ramadhani, 2023) dan (Ni et al., 2020) mengatakan *intellectual capital* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut (Margareta & Prasetyo, 2020) dan (Ekaputra et al., 2020) mengatakan bahwa *intellectual capital* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

*Cash holding* adalah sejumlah uang tunai yang tersedia di perusahaan untuk digunakan dalam bentuk pembelian aset fisik dan distribusi kepada investor (Gill & Shah, 2011). Menurut (Chandra & Feliana, 2020) perusahaan yang dapat mengelola *cash holding* dengan baik dapat meningkatkan minat investor dan meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan (Ifada et al., 2020) dan (Habib et al., 2021) menyatakan bahwa *cash holding* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Afifa et al., 2021) menyatakan *cash holding* yang diukur menggunakan kas dan setara kas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

*Board diversity* merupakan variasi komposisi anggota dewan direksi suatu perusahaan. *Board diversity* ini dapat mencakup berbagai elemen seperti latar belakang *gender*, etnis, usia, latar belakang pendidikan, pengalaman industri, dan banyak faktor lainnya. Menurut (Juevanty & Suzan, 2022) bahwa Keberagaman dalam dewan direksi diyakini berpotensi memberikan manfaat positif karena akan membawa berbagai pendekatan dalam proses pengambilan keputusan untuk mendukung kelangsungan perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Zakaria et al., 2021) dan (Huang et al., 2023), yang menyatakan bahwa *board diversity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian terdahulu dari (Li et al., 2022) yang menyatakan bahwa *board diversity* berpengaruh

negatif terhadap nilai perusahaan, Hal ini disebabkan wanita kurang menyukai risiko daripada pria, yang dapat mengakibatkan wanita memiliki persentase yang lebih rendah dalam beberapa jabatan dibandingkan pria. Selain itu, peran ganda wanita sebagai ibu rumah tangga dan wanita karier yang aktif dalam ruang publik mungkin akan berdampak pada kinerjanya.

Berdasarkan fenomena dan masih adanya inkonsistensi hasil penelitian terkait nilai perusahaan. Maka dari itu, penelitian terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022 masih relevan untuk dilakukan.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Harga saham suatu perusahaan akan mencerminkan nilai suatu perusahaan, dan investor tertarik pada saham perusahaan yang telah mencapai prestasi yang baik. Investor dapat menilai pencapaian tersebut melalui laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan. Maka dari itu, Laporan keuangan sangat penting dalam membantu investor dalam mengambil keputusan investasi, seperti membeli, menjual, atau menanam saham. Oleh karena itu, perusahaan yang terdaftar di bursa efek memiliki kewajiban untuk secara berkala mempublikasikan laporan keuangan mereka kepada publik.

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, contohnya yaitu seperti *intellectual capital*, *cash holding*, dan *board diversity*. Sudah banyak peneliti yang meneliti mengenai faktor-faktor tersebut, namun hasilnya masih menunjukkan inkonsistensi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *intellectual capital*, *cash holding*, dan *board diversity* terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022. Sub sektor *property & real estate* beberapa tahun terakhir ini menjadi perhatian, karena pada sub sektor tersebut sering terjadinya naik turun harga saham.

Berdasarkan latar belakang telah diuraikan diatas, maka dari itu penulis merumuskan permasalahan pada penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Bagaimana *intellectual capital*, *cash holding*, *board diversity*, dan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?



- 2) Apakah terdapat pengaruh secara simultan antara *intellectual capital*, *cash holding*, *board diversity*, terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
- 3) Apakah terdapat pengaruh secara parsial dari:
  - a. *Intellectual capital* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
  - b. *Cash holding* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
  - c. *Board diversity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan latar belakang dan perumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui *intellectual capital*, *cash holding*, *board diversity*, dan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh *intellectual capital*, *cash holding*, dan *board diversity* secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
- 3) Untuk mengetahui pengaruh parsial dari:
  - a. *Intellectual capital* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
  - b. *Cash holding* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

- c. *Board diversity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang ingin dicapai penulis pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

### **1.5.1 Aspek Teoritis**

- a) Bagi Akademisi

Penelitian ini disarankan dapat menambah wawasan mengenai pengaruh *intellectual capital*, *cash holding*, dan *board diversity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

- b) Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini disarankan dapat digunakan sebagai salah satu bahan referensi tambahan dalam melakukan penelitian sejenis mengenai nilai perusahaan.

### **1.5.2 Aspek Praktik**

- a) Bagi Perusahaan

Penelitian ini disarankan dapat menjadi pertimbangan dan evaluasi bagi manajemen perusahaan tentang pentingnya *intellectual capital*, *cash holding*, dan *board diversity* yang mempengaruhi nilai perusahaan.

- b) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam pengambilan keputusan investasi. Investor dapat menggunakan hasil penelitian sebagai panduan untuk mengevaluasi perusahaan di sub sektor *property & real estate* dan membuat keputusan investasi yang lebih informatif.

## **1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Sistematika penulisan tugas akhir berisi tentang penjelasan singkat atas laporan penelitian yang terdiri atas lima bab, yaitu sebagai berikut:

- a) **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan secara umum dan ringkas mengenai gambaran umum objek penelitian yaitu sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di

Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022, latar belakang penelitian mengenai variabel dependen yaitu, nilai perusahaan serta fenomena dan masalah penelitian yang dianggap layak untuk diteliti. Terdapat juga argumentasi mengenai pemilihan topik, perumusan masalah yang mencakup pertanyaan berdasarkan latar belakang penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian yang diuraikan secara teoritis dan praktis. Variabel independen nya yaitu *intellectual capital*, *cash holding* dan *board diversity* dengan sistematika penulisan tugas akhir yang berisi penjelasan ringkas tentang laporan penelitian.

**b) BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas teori yang digunakan dalam penelitian yang disertai dengan penelitian terdahulu yang mempunyai hubungan dengan variabel penelitian ini yaitu nilai perusahaan, *intellectual capital*, *cash holding*, dan *board diversity* kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian yaitu dugaan awal dari penelitian.

**c) BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan secara detail tentang metode penelitian yang mencakup jenis penelitian dengan metode kuantitatif, operasionalisasi variabel pada variabel dependen yaitu nilai perusahaan dan variabel independennya adalah *intellectual capital*, *cash holding* dan *board diversity*, tahapan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, populasi dan sampel berupa perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022, pengumpulan data, sumber data, dan teknik analisis data.

**d) BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan hasil penelitian, analisis dari hasil penelitian dan pembahasan hasil penelitian menggunakan regresi data panel yang telah dilakukan mengenai pengaruh *intellectual capital*, *cash holding* dan *board diversity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

**e) BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang dilakukan berdasarkan hasil analisis dan pembahasan variabel penelitian yaitu *intellectual capital*, *cash holding*, dan *board diversity*, serta adanya saran yang ditujukan untuk pihak berkepentingan seperti bagi perusahaan dan para investor terhadap hasil penelitian maupun untuk penelitian selanjutnya.