

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Nilai perusahaan merupakan konsep penting bagi investor, yang merupakan indikator bagi pasar untuk menilai perusahaan (Kamaliah, 2020). Perusahaan mempunyai tanggung jawab dalam merencanakan bagaimana memaksimalkan nilai perusahaan, sehingga perusahaan bisa tetap dipercaya oleh investor. Naik turunnya harga saham dapat menentukan nilai perusahaan. Nilai perusahaan bisa memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya kepada pemegang saham, jika meningkatnya harga saham, maka semakin tinggi kemakmuran pemegang saham.

Salah satu tujuan utama perusahaan adalah untuk memaksimalkan kemakmuran para pemegang saham. Tingkat kemakmuran pemegang saham dapat diukur melalui nilai perusahaan. Ningkatnya nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan jangka panjang yang harus diperoleh perusahaan maka akan tercermin pada harga pasar karena penilaian investor terhadap perusahaan bisa ditinjau melalui pergerakan harga saham perusahaan yang diperdagangkan. Nilai perusahaan yang tinggi dapat menarik investor untuk berinvestasi dan perusahaan seperti itu akan ada kenaikan harga saham dan begitupun sebaliknya. Perusahaan mempunyai tanggung jawab dalam merencanakan bagaimana memaksimalkan nilai perusahaan, agar perusahaan tetap diakui dan untuk kepentingan pemegang saham.

Penelitian tentang tata kelola perusahaan terhadap nilai perusahaan sudah beberapa kali dilakukan di Bursa Efek Indonesia (BEI). Salah satunya adalah penelitian yang dilakukan oleh (Kamaliah, 2020) menemukan bahwa tata kelola perusahaan diproksikan dengan proporsi dewan komisaris independen dan komite audit berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penerapan tata Kelola perusahaan dalam suatu perusahaan ditunjukkan dengan proporsi komisaris independen serta komite audit akan memilih pengawasan dan pengendalian dalam perusahaan yang berpengaruh terhadap praktik pengelolaan perusahaan oleh

manajemen perusahaan. Praktik manajemen menentukan keberhasilan perusahaan yang pada akhirnya akan memberikan nilai perusahaan.

Azila-Gbettor et al. (2018) menjelaskan bahwa tata kelola perusahaan adalah sistem dimana perusahaan akan diarahkan dan dijalankan. Tata kelola perusahaan memiliki dua aspek utama: struktur dan proses. Struktur tata kelola perusahaan terdiri dari kepemilikan, dewan, dan manajemen yang ditetapkan untuk mendisiplinkan perilaku tata kelola perusahaan, seperti manajemen esekutif, direktur dan pemilik. Proses tata kelola perusahaan merujuk pada interaksi tata kelola yang berdasarkan struktur pemerintahan. Tata kelola perusahaan yang baik memiliki peran menentukan nilai dan kelangsungan hidup perusahaan. Tata kelola yang baik dibutuhkan untuk mengatasi masalah yang memengaruhi kinerja dan nilai perusahaan. Tata kelola perusahaan yang kuat adalah isu penting yang ditunjukkan oleh perusahaan untuk mendapatkan keuntungan yang dapat diterima secara sosial di pasar terbuka dibawah manajemen normal (Vo, 2016).

Tingkat kecukupan utang ditemukan dapat menjelaskan variasi dari nilai perusahaan. Jihadi et al. (2021) menemukan leverage yang diprosikan dengan proksi *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Ahmad et al. (2010) menjelaskan bahwa sangat penting untuk mengetahui rasio leverage yang optimal karena dapat membantu manajer keuangan dalam merumuskan pembiayaan yang tepat dan mengambil tindakan pencegahan untuk menghindari utang yang menggantung. Perusahaan menggunakan hutang (*leverage*) untuk mendapatkan modal dan memperoleh keuntungan yang lebih tinggi. *Leverage* dikatakan sebagai rasio keuangan yang mengukur seberapa banyak perusahaan didanai dengan utang. *Leverage* adalah pemakaian utang suatu perusahaan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan.

Selain tata kelola dan leverage, faktor lain yang dapat memengaruhi nilai perusahaan adalah kemampulabaan atau profitabilitas. Misalnya, Kurniasari dan Bernawati (2020) menemukan bahwa kemampulabaan yang diprosikan dengan *return of equity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Kemampulabaan merupakan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan, dengan memanfaatkan sumber-sumber yang ada seperti modal, aset, dan penjualan.

Pertumbuhan kemampulabaan dapat memengaruhi penilaian yang baik dari perusahaan dimasa depan. Investor dapat menilai kemampuan perusahaan untuk mendapatkan pertumbuhan laba yang memengaruhi harga saham perusahaan yang meningkat. Kemampulabaan merupakan hasil akhir dari beberapa kebijakan dan keputusan manajemen, dimana kebijakan dan keputusannya dengan sumber dan penggunaan dana dalam melakukan operasi perusahaan. Sejumlah penelitian tentang nilai perusahaan tidak menemukan hasil konsisten dengan yang lain. Kurniasari dan Bernawati (2020) tidak menemukan tata kelola perusahaan diproksikan dengan proporsi dewan komisaris independen dan komite audit berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini difokuskan pada perusahaan publik yang bergerak di sektor jasa, yaitu sub sektor *property* dan *real estate* di BEI. Sektor ini bergerak di bidang pembangunan gedung-gedung dan fasilitas umum. Sub sektor *property* dan *real estate* dipilih karena industri ini memiliki perkembangan yang cukup menjanjikan dan dilihat dari kenaikan harga tanah dan bangunan, penawaran pada tanah cenderung bersifat tetap meskipun permintaan cenderung selalu bertambah dapat dilihat dengan populasi penduduk yang selalu naik. Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* dan *property* di Indonesia maka semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, pembangunan apartemen, dan pembangunan pusat perbelanjaan diharapkan untuk membuat para calon investor tertarik dalam menanamkan modalnya sehingga prospek saham *real estate* dan *property* terus mengalami peningkatan pada harga saham dan dapat berpengaruh terhadap kenaikan saham pada perusahaan *real estate* dan *property*. Sampai dengan tahun 2021 terdapat 71 perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dan merupakan perusahaan publik atau perusahaan terbuka (tbk).

Tabel 1.1 Jumlah Perusahaan *Properti and Real Estate* di BEI Tahun 2010-2020

No	Tahun	Jumlah Perusahaan	Jumlah Perusahaan Bertambah
1	2010	37	-
2	2011	38	3
3	2012	41	3
4	2013	41	-
5	2014	42	1
6	2015	46	4
7	2016	46	-
8	2017	48	2
9	2018	55	8
10	2019	63	8
11	2020	65	5

Sumber: Hasil olahan data

Tabel 1.1 menunjukkan hasil jumlah data perusahaan *properti and real estate* periode tahun 2010-2020. Pada tahun 2010 hingga 2020 mengalami penambahan perusahaan yang tidak signifikan pada jumlah perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI. Di tahun 2011 hingga 2012 jumlah perusahaan bertambah sebesar enam perusahaan kemudian di tahun berikutnya jumlah perusahaan tidak bertambah. Pada tahun 2014 dan 2015 bertambah sebesar lima perusahaan, pada tahun 2016 perusahaan properti tidak bertambah jumlahnya, kemudian ditahun 2017 perusahaan properti kembali bertambah sebesar dua perusahaan, dan pada tahun 2018 hingga 2019 pertambahan perusahaan naik secara drastis yaitu sebesar 16 perusahaan, pada tahun 2020 perusahaan tetap bertambah tetapi pertambahannya mengalami penurunan dari tahun sebelumnya yaitu sebesar lima perusahaan.

Pada akhir 2019, pasar *property* menunjukkan sentimen yang lebih menjanjikan, ditunjukkan pada pasar yang sebagian besar pergerakannya positif baik pada sektor *property* komersial maupun residensial. Sentiment ini terus berlanjut hingga awal 2020, sebelum kasus Covid-19 pertama kali menyebar di Indonesia pada awal Maret 2020. Awal penyebaran Covid-19, kinerja pasar *property and real*

*estate* tetap kondusif dimana berbagai strategi diterapkan pada sektor properti untuk tetap menjaga kinerja pasar. Namun, sejalan dengan penyebaran Covid-19 yang terus meningkat, termasuk Jakarta sebagai epicentrum penyebaran di Indonesia, maka kinerja pasar properti pada akhirnya terpengaruh. Tingkat penyerapan, *occupancy rate*, dan jumlah permintaan sebagian besar sektor properti mengalami penurunan secara bertahap.

Adanya wabah Covid-19, pertumbuhan mengalami kontraksi besar. Termasuk didalamnya pada sektor *property and real estate*. Pertama turunya industri perhotelan, kedua ancaman pada industry sewa perkantoran, ketiga pembayaran krp yang tersedat. Beralih pada sektor perumahan, pandemi corona membawa dampak tidak baik pada penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pembayaran jadi terhambat karena sebagian debitur mengalami penurunan pendapatannya. Lingkup dunia bisnis *property and real estate* juga berdampak serius. Pada masa PSBB aktivitas bisnis menurun atau bisa dapat dikatakan beberapa pelaku bisnis mengalami kerugian. Tingginya biaya operasional bisnis *property and real estate* tidak sesuai pada pemasukan, karena tingkat penjualan menurun. Kondisi ini membuat sektor industry *property and real estate* mengalami penurunan. Dapat dilihat dari tabel 1.2

Tabel 1.2 Harga Saham Perusahaan *Property and Real Estate* Tahun 2018-2020

Tahun	Harga saham
2018	446,16
2019	501,44
2020	390,88

Sumber: Hasil Olahan Data

Tabel 1.2 menunjukkan hasil harga saham perusahaan *property and real estate* periode tahun 2018-2020. Dapat dilihat dari tabel harga saham perusahaan *property and real estate* mengalami fluktuasi, harga sahan tertinggi terjadi pada tahun 2019 sebesar 501,44 dan harga saham terendah terjadi tahun 2020 sebesar 390,88. Fenomena yang terjadi adalah pada tahun 2020 dimana pada tahun 2020 harga saham mengalami penurunan dari 501,44 menjadi sebesar 390,88 disebabkan

karena ada beberapa perusahaan mengalami penurunan penjualan sehingga laba yang diterima juga mengalami penurunan. Maka dari itu penulis ingin meneliti pada periode 2018-2020 karena adanya penurunan harga saham dari tahun sebelumnya, dimana ditahun 2018 ke 2019 harga saham naik kemudian ditahun berikutnya tahun 2020 harga saham menurun sehingga hal ini menjadi alasan menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian.

Berdasarkan uraian di atas dan hasil yang berbeda dari beberapa penelitian tersebut menarik untuk ditindaklanjuti dengan data terbaru pada sektor berbeda. Penelitian ini mencoba kembali menganalisis pengaruh beberapa variabel terhadap nilai perusahaan di sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menguji tiga variabel independen, yaitu tata kelola perusahaan, leverage, dan kemampuan.

## 1.2 Rumusan Masalah

Perusahaan yang di nilai menarik dan layak akan mendapat respon positif dari calon investor. Untuk menampilkan informasi perusahaan yang baik dan menutupi kelemahan perusahaan maka manajemen perusahaan berusaha untuk meningkatkan kinerja perusahaan dan memperbaiki laporan keuangan. Informasi dalam Prospektus adalah satu-satunya data yang dipergunakan oleh calon investor dalam penelitian.

Penelitian tentang tata kelola perusahaan *leverage*, dan kemampuan terhadap nilai perusahaan telah banyak dilakukan. Akan tetapi beberapa penelitian memiliki hasil yang berbeda-beda, sehingga masih terbuka luas untuk melakukan penelitian lanjutan. Pada penelitian ini dewan komisaris independen dan komite audit dipilih sebagai proksi dari tata kelola, *debt to equity ratio* (DER) digunakan sebagai proksi dari leverage, *return on equity* (ROE) digunakan sebagai proksi dari kemampuan.

Berdasarkan uraian di atas, disusun rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah Tata Kelola Perusahaan yang diproksikan pada jumlah dewan komisaris berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI?
2. Apakah Tata Kelola Perusahaan yang diproksikan pada jumlah Komite Audit berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI?
3. Apakah Leverage yang diproksikan pada Debt to equity Ratio berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI?
4. Apakah Kemampuan yang diproksikan pada Return on Equity berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI?.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji pengaruh proposi dewan komisaris terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI
2. Untuk menguji pengaruh proposi komite audit terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI
3. Untuk menguji pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI
4. Untuk menguji pengaruh kemampuan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdapat di BEI

## 1.4 Manfaat Penelitian

Dalam hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, yaitu bagi peneliti dan perusahaan:

### 1. Manfaat Bagi Peneliti

Hasil Penelitian ini diharapkan untuk menambah dan mengembangkan wawasan peneliti tentang Tata Kelola Perusahaan, *Leverage*, dan Kemampuan yang mempengaruhi Nilai Perusahaan

### 2. Manfaat Bagi Perusahaan

Hasil Penelitian ini dapat digunakan sebagai pertimbangan untuk mengelola perusahaan sehingga dapat mewujudkan perusahaan yang berkembang

## 1.5 Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan di atas, penelitian ini dibatasi pada:

1. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
2. Penulis membatasi penelitian perusahaan yang memiliki kriteria sesuai yang diharapkan yaitu perusahaan yang laporan tahunan lengkap yang sudah diaudit periode 2018-2020
3. Penulis membatasi penelitian perusahaan yang tidak memiliki laporan keuangan yang sangat ekstrim dan memiliki ekuitas yang positif.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian tersebut yaitu sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini membahas tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, dan sistematika penelitian

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas tentang landasan teori berupa teori mengenai Nilai Perusahaan, Tata Kelola Perusahaan, *Leverage*, dan Kemampuan. Bab ini juga menjelaskan tentang model penelitian yang dipakai untuk pengembangan hipotesis.

## **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang metodologi penelitian yang terdiri atas: desain penelitian, tahap penelitian, model konseptual penelitian, definisi operasional variabel, waktu dan tempat penelitian, sumber penelitian, metode pengambilan sampel, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

## **BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian, pengujian hipotesis, dan pembahasan

## **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan implikasi manajerial untuk pengaruh Tata kelola perusahaan, *Leverage*, dan Kemampuan terhadap Nilai perusahaan.