

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

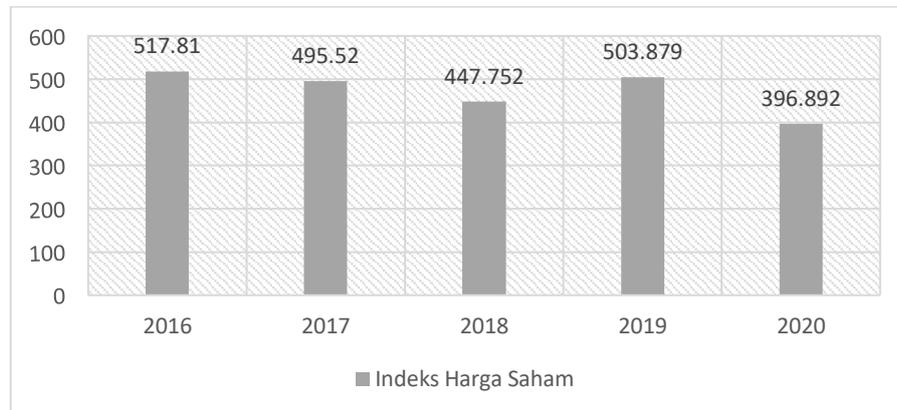
Dalam perkembangan dunia bisnis yang sangat pesat saat ini, persaingan perusahaan dalam menarik investor menjadi motivasi bagi perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan menjadi komponen penting sebagai gambaran keadaan perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan (Sumartono *et al.*, 2020). Sehingga para calon investor melakukan penilaian terhadap baik buruknya kinerja keuangan yang akan mempengaruhi nilai perusahaan sebelum memutuskan berinvestasi. Nilai perusahaan dapat diukur dengan beberapa aspek, salah satunya adalah *Price Book Value* (PBV) yaitu rasio yang menghitung dengan membandingkan harga saham dengan nilai buku saham (Anggraini *et al.*, 2020). Semakin besar nilai *Price Book Value* (PBV), maka menunjukkan perusahaan memiliki prospek pertumbuhan yang baik. Hal tersebut dikarenakan semakin tinggi rasio PBV maka akan mempengaruhi harga saham perusahaan sebab rasio PBV yang tinggi mengindikasikan keberhasilan perusahaan dalam memberikan *return* bagi pemegang saham. Semakin tinggi *Price Book Value* (PBV), maka semakin tinggi nilai perusahaan (Widyantari dan Yadnya, 2017). Oleh sebab itu, setiap perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan dengan mencapai kinerja yang baik mengingat nilai perusahaan dapat mempengaruhi persepsi investor.

Nilai perusahaan dapat ditingkatkan salah satunya dengan mengelola secara efisien *intellectual capital* yang dimiliki. Menurut Williams (2001) dalam Lestari *et al.* (2016) *intellectual capital* merupakan sebuah sumber daya pengetahuan dan informasi yang dapat diaplikasikan ke dalam sebuah pekerjaan agar tercipta sebuah nilai di dalam perusahaan. Untuk mendeteksi *intellectual capital* dapat menggunakan sebuah metode yang dikembangkan oleh Pulic (1998) dalam Lestari *et al.* (2016) yaitu *Value Added Intellectual Coefficient* (VAIC). Mohsen *et al.* (2014) dalam Lestari *et al.* (2016) menyatakan bahwa *intellectual capital* yang diukur menggunakan model *Pulic* memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Anggraini *et al.* (2020) meyakini bahwa *intellectual capital* berperan penting dalam meningkatkan nilai perusahaan. Dengan kata lain semakin baik pengelolaan *intellectual capital* maka akan menimbulkan peningkatan penilaian perusahaan dan sebaliknya apabila pengelolaan *intellectual capital* tidak terlaksana dengan baik maka akan menimbulkan penilaian buruk terhadap kinerja perusahaan.

Selain itu, nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh struktur aset. Struktur aset dapat dihitung dengan membandingkan jumlah aset tetap dengan total aset yang dimiliki perusahaan. Menurut Setiadharna dan Machali (2017) kondisi aset perusahaan dapat mempengaruhi kebijakan pendanaan perusahaan. Suatu perusahaan dengan jumlah aset lancar yang lebih besar menggunakan utang sebagai sumber pendanaan. Sedangkan perusahaan dengan aset tetap yang lebih besar menggunakan modal mereka sendiri untuk memenuhi aktivitas pendanaannya. Perusahaan yang memiliki aset yang cukup untuk dijadikan jaminan akan

mendapatkan pinjaman sehingga membuat perusahaan mendapatkan sumber dana dengan mudah. Dengan begitu nilai perusahaan akan ikut meningkat.

Nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh struktur modal. Menurut Putri dan Nur (2019) struktur modal dapat diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu perbandingan antara jumlah utang dengan ekuitas yang dimiliki perusahaan. Struktur modal memegang peran penting dalam kebijakan pendanaan perusahaan. Kebijakan pendanaan ini adalah hal penting yang nantinya akan dijadikan indikator dalam menentukan proporsi antara ekuitas dan pinjaman. Oleh karena itu, manajemen harus membuat kebijakan mengenai struktur modal secara cermat guna meningkatkan nilai perusahaan. Sebelum menetapkan struktur modal, perusahaan harus memahami seluruh komponen dari struktur modal (Setiadharna dan Machali, 2017). Struktur modal dengan harga saham yang maksimal merupakan struktur yang paling optimal. Pinjaman yang berlebihan akan menghambat pertumbuhan perusahaan dan membuat pemegang saham berpikir lebih sebelum melakukan investasi. Maka dari itu struktur modal menjadi hal yang perlu diperhatikan sebab kualitas struktur modal dapat mempengaruhi keadaan keuangan perusahaan serta nilai perusahaan.



Sumber: www.idx.co.id

Gambar 1.1
Grafik Indeks Harga Saham Sektor Properti dan *Real Estate*

Terdapat fenomena nyata di Indonesia dalam penurunan harga saham pada perusahaan sektor properti dan *real estate*. Dapat dilihat dari gambar 1.1 di atas menunjukkan grafik indeks harga saham sektor properti dan *real estate*, pada Desember 2016 indeks saham bidang properti berada di level 517,81 kemudian menurun di akhir tahun 2017 pada level 495,51. Tidak berhenti sampai di sana, penurunan masih terjadi pada penutupan Desember 2018 harga saham berada di level 447,752. Namun pada 2019 indeks harga saham sektor properti dan *real estate* mengalami kenaikan menjadi 503,879. Pada Desember 2020 indeks harga saham terus mengalami penurunan hingga anjlok sampai di level 396,892. Hal ini banyak membuat investor melepaskan sahamnya di sektor properti dan mengalihkannya ke sektor yang lain. Kendati demikian, saham emiten yang berada di sektor properti masih terbilang likuid. Terbukti dengan masih adanya beberapa perusahaan yang masuk dalam indeks LQ45, seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Sehingga saham emiten sektor properti masih

memberikan keuntungan untuk perdagangan harian. Tapi tidak menjadikan saham tersebut dapat memberikan keuntungan bila diinvestasikan untuk jangka menengah ataupun jangka panjang (www.cnnindonesia.com).

Pada tahun 2020 terdapat fenomena baru pada penjualan di sektor properti dan *real estate*. Di masa pandemi Covid-19 yang berdampak pada seluruh sektor perekonomian Indonesia, tidak menurunkan daya beli masyarakat untuk membeli properti. Tren yang terjadi di masyarakat bergeser ke segmen properti dengan harga yang lebih murah. Hal ini diikuti dengan meningkatnya harga properti di sejumlah wilayah favorit seperti Jawa Barat dan Banten. Di kota Depok mengalami kenaikan harga sebesar 7,5 persen. Sedangkan di Kabupaten Bekasi sebesar 6,4 persen dan Tangerang sebesar 2,3 persen dibandingkan kuartal sebelumnya. Kendati demikian, fenomena ini berbanding terbalik dengan indeks harga saham gabungan sektor properti dan *real estate* pada tahun 2020 yang mengalami penurunan di level 396,892 dibandingkan dengan indeks harga saham tahun sebelumnya yang berada di level 503,879 (www.beritasatu.com).

Fenomena penurunan harga saham pada beberapa emiten di sektor properti dan *real estate* perlu untuk menjadi perhatian sebab dengan adanya penurunan harga saham perusahaan dapat mengubah pandangan masyarakat terhadap nilai perusahaan tersebut. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *intellectual capital*, struktur aset dan struktur modal. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan tersebut telah banyak dilakukan penelitian sebelumnya. Hasil dari penelitian tersebut memberikan kesimpulan yang beragam. Seperti penelitian mengenai hubungan antara *intellectual capital* terhadap nilai

perusahaan yang dilakukan oleh Salvi *et al.* (2020) penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan antara *intellectual capital* dan nilai perusahaan. Namun berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Susanti *et al.* (2020) penelitian menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh positif yang signifikan antara *intellectual capital* terhadap nilai perusahaan.

Struktur aset menjadi hal yang penting dalam manajemen keuangan sebab dapat mempengaruhi kebijakan sumber pendanaan perusahaan. Hasil penelitian Nyamasege, et al. (2014) menunjukkan bahwa struktur aset berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Al-Slehat (2020) bahwa terdapat pengaruh positif antara struktur aset terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan Putri dan Nur (2019) yang mengemukakan bahwa struktur aset tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Sama halnya dengan struktur aset, struktur modal juga memegang peran penting dalam kebijakan pendanaan perusahaan. Sebab kualitas struktur modal dapat mempengaruhi keadaan keuangan perusahaan serta nilai perusahaan. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Santiani (2018) menyatakan bahwa struktur modal secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Widiantari dan Yadnya (2017) menunjukkan terdapat pengaruh negatif tidak signifikan antara struktur modal dengan nilai perusahaan.

Objek pada penelitian adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pemilihan ini dilakukan karena penulis ingin melakukan penelitian dengan objek yang berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya. Oleh sebab itu, penelitian ini menarik dilakukan karena minimnya penelitian yang menguji hubungan tentang *intellectual capital*, struktur aset, dan struktur modal sebagai variabel independen terhadap nilai perusahaan, khususnya pada perusahaan sektor properti dan *real estate*. Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh *Intellectual Capital*, Struktur Aset, dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2016—2020)”**

1.2 Identifikasi, Pembatasan, Dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang dapat disimpulkan permasalahan pada penelitian ini adalah:

- 1) Indikator yang dianggap dapat mempengaruhi suatu nilai perusahaan diantaranya adalah; *Intellectual Capital*, Struktur Aset, dan Struktur Modal.
- 2) *Intellectual capital* merupakan sumber daya pengetahuan dan informasi yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk menciptakan nilai perusahaan.

- 3) Struktur aset merupakan perbandingan jumlah aset tetap dengan total aset yang dimiliki perusahaan.
- 4) Struktur modal merupakan perbandingan antara jumlah utang dengan ekuitas yang dimiliki perusahaan.

1.2.2 Pembatasan Masalah

Untuk mengarahkan pembahasan agar tidak terlalu luas sehingga dalam pencapaian tujuan yang diharapkan lebih efektif, maka diperlukan adanya pembatasan masalah yang berfokus pada: *Intellectual Capital*, Struktur Aset, Struktur Modal, dan Nilai Perusahaan. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dengan ruang lingkup sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016—2020.

1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas terdapat beberapa masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Apakah *intellectual capital* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?
2. Apakah struktur aset berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?
3. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis dengan dilakukannya penelitian ini antara lain:

- 1) Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh *intellectual capital* terhadap nilai perusahaan.
- 2) Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh struktur aset terhadap nilai perusahaan.
- 3) Untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Aspek Teoritis

- a) Penelitian ini diharapkan mampu menambahkan wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh *intellectual capital*, struktur aset, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan.
- b) Dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya yang sejenis atau dikembangkan lebih lanjut.

1.4.2 Aspek Praktis

- 1) Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi serta masukan untuk manajemen dalam mempertimbangkan pengaruh *intellectual capital*, struktur aset, dan struktur modal yang dapat mempengaruhi peningkatan nilai perusahaan di masyarakat.

2) Bagi Pihak Lainnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan membantu pihak investor dalam mempertimbangkan faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan seperti *intellectual capital*, struktur aset, dan struktur modal dalam pengambilan keputusan untuk melakukan investasi pada suatu perusahaan.

