

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perekonomian menjadi sorotan dunia karena sangat berdampak sejak terjadinya pandemi COVID-19 (Guo et al., 2022) . Terdapat begitu banyak perusahaan yang berdampak oleh adanya pandemi COVID-19, tidak terkecuali beberapa perusahaan yang ada di Indonesia. Sejak terjadinya pandemi pada tahun 2020 silam, pada Bursa Efek Indonesia telah banyak dijumpai perusahaan perusahaan yang mengalami penurunan nilai saham (Islam & Habib, 2022).

Nilai perusahaan menggambarkan kemakmuran pemegang saham dalam jangka panjang sehingga tujuan perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Cara mengukur tingkat kemakmuran pemegang saham adalah melalui nilai perusahaan (Endang et al, 2021) . Peningkatan nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan jangka panjang yang harus dicapai perusahaan yang akan tercermin dari harga pasar sahamnya karena penilaian investor terhadap perusahaan dapat diamati melalui pergerakan harga saham perusahaan yang di perdagangkan di bursa untuk perusahaan yang sudah *go public* (Kamaliah, 2020) . Nilai perusahaan sejalan dengan kesejahteraan pemegang saham. Nilai perusahaan mengacu pada persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan untuk meningkatkan kesejahteraan pemilik dan pemegang saham (Aydo & Ergun, 2022).

Nilai perusahaan yang tinggi akan menarik lebih banyak investor. Sebelum melakukan investasi pada suatu perusahaan, investor akan mencari informasi dari pasar saham, kemudian mengevaluasi harga saham perusahaan tersebut (Bagus, 2020) . Pihak manajemen perusahaan mempunyai tanggung jawab untuk mengelola perusahaan dalam rangka meningkatkan nilai perusahaan. Harga pasar saham merupakan cerminan dari setiap keputusan keuangan yang diambil oleh manajemen, sehingga nilai perusahaan merupakan akibat dari tindakan manajemen. Keputusan keuangan tersebut meliputi keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen (Aydo & Ergun, 2022).

Secara teoritis, hubungan antara kepemilikan institusional dengan nilai perusahaan dapat dijelaskan melalui teori keagenan. Teori ini digunakan dalam menjelaskan tujuan perusahaan dalam memberikan kemakmuran bagi investor melalui peningkatan nilai perusahaan dengan menambah jumlah kepemilikan institusional. Kepemilikan institusional dianggap mampu menjadi mekanisme pengendalian yang efektif dalam setiap keputusan yang diambil oleh manajer. Efektivitas pengendalian tersebut akan menjamin kemakmuran bagi para investor karena kepemilikan institusional berperan penting sebagai agen monitoring melalui nilai investasi yang cukup besar dalam pasar modal (Widyagama, 2021).

Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham perusahaan yang mayoritas dimiliki oleh istitusi atau lembaga (perusahaan investasi, aset manajemen dan kepemilikan institusi lain (Widyagama, 2021). Semakin tinggi kepemilikan institusional maka akan mengurangi perilaku *opportunistic manajer* yang dapat mengurangi *agency cost* yang diharapkan akan meningkatkan nilai

perusahaan. Salah satu mekanisme pengawasan yang dapat digunakan adalah investor institusional dengan aktif mengawasi cara kerja para manajer, sehingga akan mendorong kinerja mereka yang akan berdampak pada kinerja keuangan perusahaan. Menurut (Nurramayuningsih, 2020) pengawasan yang efektif dari investor institusional akan menekan terjadinya manipulasi keuangan oleh manajer yang akan berpengaruh pada laba perusahaan. Penelitian ini di latar belakang oleh *research gap* pada penelitian yang dilakukan oleh (Kusumawati et al., 2019) ; (Chongyang et al., 2018) ; (Lestari, 2017) ; (Widyagama, 2021) ; (Jhonatan, 2019) ; (Bleszyski et al., 2020) ; (Chandra, 2021) mengatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Temuan ini bertentangan dengan hasil yang dikemukakan oleh (Erna et al., 2021) ; (Nugroho et al., 2020) ; (Syamsudin et al., 2020) ; (Hariyanto, 2022) bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Struktur aktiva tidak kalah penting dalam manajemen keuangan dalam sebuah perusahaan. Struktur aktiva mempengaruhi sumber-sumber pembiayaan dalam beberapa cara. Struktur aktiva menggambarkan sejumlah aset yang dapat dijadikan sebagai jaminan. Secara umum perusahaan yang memiliki jaminan terhadap hutang akan lebih mudah mendapatkan hutang daripada perusahaan yang tidak memiliki jaminan. Ini berarti bahwa perusahaan perusahaan yang memiliki aset tetap dalam jumlah besar akan lebih mudah mendapatkan akses ke sumber dana karena besarnya aset tetap dapat dijadikan sebagai jaminan utang perusahaan (Apriyanti et al, 2021).

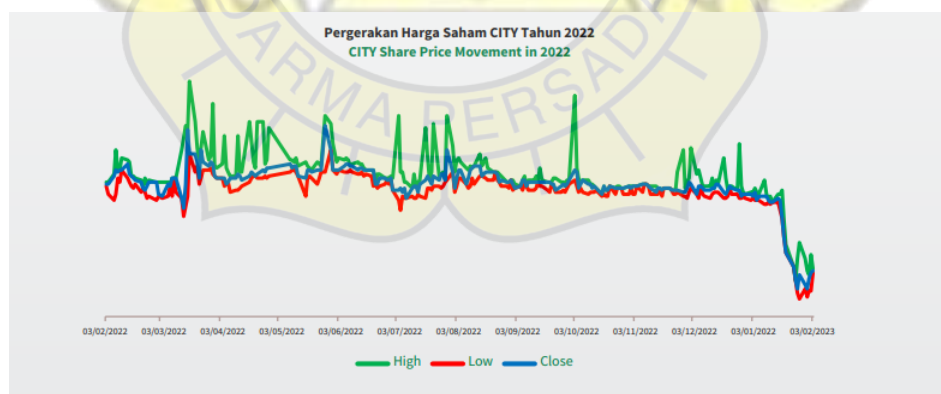
Menurut (Jalil, 2018) struktur aktiva merupakan aset tetap dimana ditentukan jumlah pengalokasian aset tetap terhadap total aset. Aset tetap ialah aset yang memiliki wujud yang dimiliki oleh perusahaan yang mampu memberi manfaat nilai selama kegiatan operasional perusahaan berlangsung atau menjadi penyedia barang dan jasa, guna disewakan kepada pihak lain serta bisa untuk tujuan lainnya yang dimanfaatkan selama lebih dari satu tahun. Penelitian ini di latar belakang oleh *research gap* yang dilakukan oleh (Nurfaindah, 2022) ; (Endang et al, 2021) ; (Apriyanti et al, 2021) ; (Sumartono et al, 2020) mengatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut berbeda dengan hasil penelitian yang disampaikan oleh (Sari et al, 2022) ; (Athikah, 2019) bahwa struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal merupakan suatu pendanaan yang dalam penggunaannya dilakukan dengan utang jangka panjang, saham preferen maupun modal pemegang saham (investor). Meningkatnya struktur modal akan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dikatakan baik dilihat dari pengelolaan struktur modal yang baik hal ini dapat berpengaruh positif terhadap kondisi keuangan perusahaan. Sesuai dengan penelitian yang di latar belakang oleh *research gap* yang dilakukan oleh (Nugroho et al, 2020) , (Apriyanti et al, 2021) menyatakan bahwa struktur modal tidak mampu memoderasi hubungan antara kepemilikan institusional dan struktur aktiva terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian (Syamsudin et al., 2020) dan (Athikah, 2019) menyatakan bahwa struktur modal mampu memoderasi pengaruh kepemilikan institusional dan struktur aktiva terhadap nilai perusahaan.

Adanya riset gap atau perbedaan hasil dari peneliti-peneliti sebelumnya, menjadi dasar bagi peneliti dalam melakukan penelitian kembali dengan judul pengaruh kepemilikan institusional dan struktur aktiva terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai moderasi. Adapun fenomena nyata di Indonesia dalam penurunan harga saham yang berkaitan dengan nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penurunan ini menunjukkan adanya penurunan ketertarikan penanaman modal dalam berinvestasi pada suatu perusahaan, hal ini dapat terjadi akibat keraguan penanaman modal untuk berinvestasi sehingga dapat memicu terjadinya penurunan harga saham yang bisa menyebabkan menurunnya nilai perusahaan (yahoo.finance data diolah).

Gambar 1.1

Rata-rata Harga Saham Perusahaan Sub-Sektor Properti dan *Real Estate* di BEI 2022



Sumber : Yahoo Finance (Data diolah Peneliti,2023)

Fenomena pada tabel memperlihatkan bahwasannya rata-rata harga saham di bulan maret 2022 mengalami penurunan tetapi apabila dilihat di bulan juni 2022 mengalami kenaikan. Penurunan harga saham ini menunjukkan adanya penurunan

ketertarikan penanam modal dalam berinvestasi pada suatu perusahaan, hal ini dapat terjadi akibat keraguan penanam modal untuk berinvestasi sehingga dapat memicu terjadinya penurunan saham yang bisa menyebabkan menurunnya nilai perusahaan (Nugroho et al, 2020).

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang terjadi maka penguji tertarik untuk meneliti pengaruh kepemilikan institusional dan struktur aktiva terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi (studi pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada bursa efek indonesia (BEI) periode 2022) yang dianggap penting karena penurunan harga saham pada beberapa perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang telah listing di bursa efek pada periode pengamatan tertentu menjadi perhatian karena dengan adanya penurunan harga saham perusahaan, dapat merubah pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut. Pernyataan tersebut memotiasi peneliti untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL DAN STRUKTUR AKTIVA, TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL SEBAGAI MODERASI (Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2022)”**

1.2 Identifikasi, Pembatasan dan Perumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan dalam penelitian ini maka selanjutnya dapat diidentifikasi permasalahannya yaitu :

- a. Sejak pandemi covid-19, banyak perusahaan di bursa efek Indonesia yang mengalami penurunan nilai saham.
- b. Semakin tinggi kepemilikan institusional maka akan mengurangi perilaku *opportunistic manager* yang dapat mengurangi *agency cost*.
- c. Struktur Modal yang merupakan rasio hutang dengan asset perusahaan diidentifikasi sebagai variabel yang dapat memperkuat atau memperlemah variabel struktur aktiva dalam perusahaan untuk mempengaruhi perubahan nilai perusahaan.
- d. Nilai perusahaan dikaitkan dengan harga saham, semakin tinggi harga saham suatu perusahaan menarik pandangan investor untuk menanamkan saham

1.2.2 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis membatasi permasalahan agar pembahasan tidak meluas dan spesifik yaitu :

- a. Nilai Perusahaan diukur menggunakan proxy *price book value* (PBV).
- b. Kepemilikan institusional diukur menggunakan proxy persentase saham.
- c. Struktur aktiva diukur menggunakan proxy *fixed asset ratio*.
- d. Struktur modal diukur menggunakan proxy *debt equity ratio*.
- e. Objek penelitian hanya pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2022.

1.2.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah tersebut ada beberapa rumusan masalah yang akan dibahas :

- a. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?
- b. Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?
- c. Apa struktur modal moderasi pengaruh struktur aktiva terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisa pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*,
2. Untuk menganalisa pengaruh struktur aktiva terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*,
3. Untuk mengetahui moderasi struktur modal pada struktur aktiva terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak – pihak yang membutuhkan, baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya :

1.4.1 Aspek Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat menjadi sarana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang pengaruh kepemilikan

institusional dan struktur aktiva terhadap nilai perusahaan serta moderasi kepemilikan institusional dan juga struktur aktiva pada struktur modal terhadap nilai perusahaan.

1.4.2 Aspek Praktis

a. Bagi Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan masukan bagi manajemen pada perusahaan sektor properti dan *real estate* untuk melihat dari segi pengaruh indikator terhadap nilai perusahaan sebuah perusahaan.

b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi dan bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan investasi di perusahaan.

c. Bagi Universitas Darma Persada

Penelitian ini bermanfaat untuk memberikan tambahan dan kemajuan universitas dapat juga dijadikan sebagai acuan untuk referensi selanjutnya.

d. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan atas permasalahan yang ingin diketahui dan dapat menambah pengetahuan mengenai dunia pasar modal yang fokusnya pada investasi.