

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Mendapatkan investor merupakan salah satu tujuan memulai suatu usaha untuk meningkatkan nilai saham. Elemen kunci dalam menggambarkan seberapa baik kinerja suatu perusahaan dalam mencapai tujuannya adalah nilai perusahaannya. (Sumartono *et al.*, 2020). Para calon investor mengevaluasi pro dan kontra dari pelaksanaan keuangan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan beberapa waktu terakhir memilih untuk berkontribusi. Perusahaan memiliki tujuan dalam melakukan pengawasan terhadap perusahaan guna meningkatkan nilai perusahaan. Biaya periklanan dapat mencerminkan keputusan anggaran manajemen, nilai perusahaan mungkin merupakan hasil aktivitas manajemen. Kepemilikan institusional, atau kepemilikan saham suatu bisnis oleh institusi tertentu, merupakan struktur kepemilikan lain dalam mekanisme nilai perusahaan yang kuat. Dibuat pada tahun 2016. Investor institusional diyakini lebih mampu memprediksi return di masa depan berdasarkan informasi laba periode saat ini dibandingkan investor non-institusional.

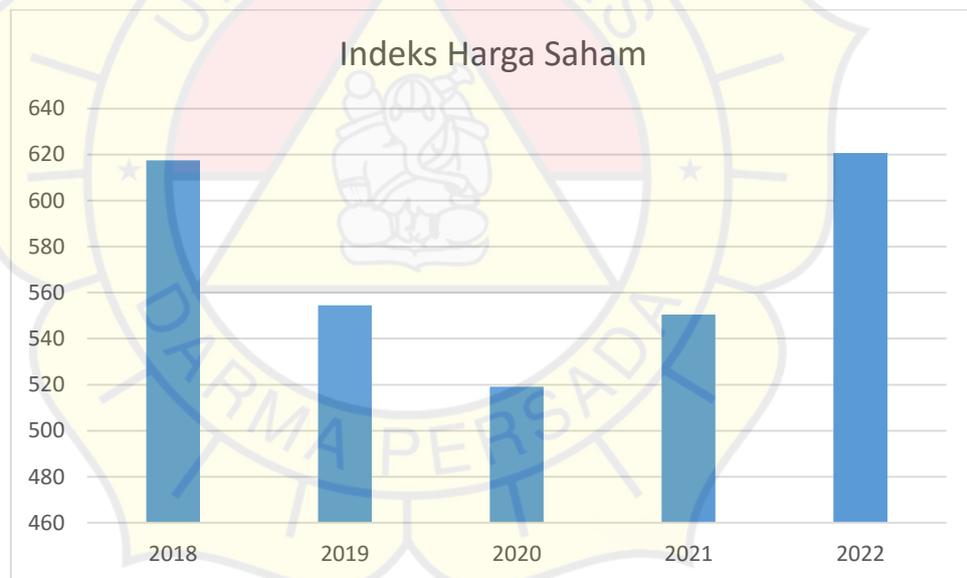
Struktur aset juga dapat berdampak pada nilai perusahaan. Jumlah aset tetap dan total aset yang dimiliki perusahaan dibandingkan untuk menentukan struktur aset. Menurut Setiadharna & Machali (2017) kondisi aset perusahaan dapat mempengaruhi kebijakan pendanaan perusahaan. Suatu perusahaan dengan jumlah aktiva lancar lebih tinggi 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.

Nilai perusahaan juga dilihat dari struktur modal. Menurut Putri & Nur (2019) Rasio Debt to Equity (DER), yang mengevaluasi jumlah utang sehubungan dengan ekuitas yang dihasilkan perusahaan, digunakan untuk menentukan struktur modal. 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. Oleh karena itu, struktur modal harus diperhatikan karena kualitas struktur modal dapat mempengaruhi kondisi keuangan suatu perusahaan dan nilai pemegang saham.

Penurunan harga saham perusahaan *real estate* dan properti di Indonesia merupakan gejala dari masalah yang lebih besar: Pembangunan melambat sebagai akibat dari rendahnya permintaan yang disebabkan oleh perlambatan ekonomi atau kurangnya antusiasme investor untuk berinvestasi di dalam negeri. Pada kasus perusahaan PT. Armidian Karyatama (ARMY). BEI menyampaikan penghentian

perdagangan sementara selama 24 bulan ini dilakukan menyusul Pengumuman PT. Kustodian Sentral Efek Indonesia Nomor KSEI - 2437/DIR/1119 tertanggal 29 November 2019, diterbitkan oleh Kustodian Sentral Efek Indonesia KSEI - 2437/DIR/1119. Berdasarkan Investor ID (2019), KSEI dalam keterangannya menyatakan pengembalian pertama MTN Syariah Mudharabah Armidian Karyatama (ARMY) 2019 Seri A mengalami penundaan. Selain itu, ARMY juga masuk dalam daftar delisting tahun 2021 karena adanya suspensi BEI selama 24 bulan yang mengakibatkan adanya catatan khusus untuk saham ARMY karena tidak dirilisnya laporan keuangan tahunan tahun 2021 (CBNC Indonesia, 2022).



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

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Terdapat fenomena nyata di Indonesia dalam penurunan nilai saham yang terjadi pada perusahaan sektor properti dan *real estate*. Gambar 1.1 di atas menggambarkan grafik indeks saham industri *real estate* dan properti, pada

Desember 2018 indeks saham bidang properti berada di level 617,43 kemudian menurun di akhir tahun 2019 pada level 554,53. Tidak berhenti sampai di sana, penurunan masih terjadi pada penutupan Desember 2020 harga saham berada di level 519,17. Meski demikian, indeks harga saham sektor properti dan *real estate* naik menjadi 550,50 pada tahun 2020. Pada Desember 2022 indeks harga saham terus mengalami kenaikan sampai di level 620,63. Sehingga dari sesudah covid mengalami kenaikan lagi. Sikap positif berlimpah di pasar *real estate*, dan emiten di sektor ini mendapatkan manfaat dari insentif pemerintah termasuk menurunkan batas kemampuan pembeli rumah untuk menetapkan LTV 0% sebagai uang muka. Potensi kebangkitan sektor properti diperkirakan akan semakin terlihat pada tahun depan. Dalam opininya pada Senin, 20 Desember, CNBC Indonesia mengutip Kepala Ekonom Sunarsip dari *Indonesia Economic Intelligence* (IEI) yang mengatakan bahwa pasar properti kemungkinan akan bangkit kembali pada tahun 2022 karena perekonomian menunjukkan tanda-tanda perbaikan. Misalnya, dalam *outlook*-nya pada bulan Oktober, IMF memperkirakan PDB Indonesia akan meningkat sebesar 5,9% pada tahun 2022. Dibandingkan dengan prediksi pertumbuhan ekonomi tahun 2021 sebesar 3,2% ([www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com)), angka ini lebih besar.

Karena penurunan nilai suatu perusahaan dapat mengubah persepsi masyarakat terhadap perusahaan tersebut, maka masalah penurunan nilai saham di kalangan emiten di industri *real estate* dan properti harus ditanggapi dengan serius. Banyak faktor, termasuk komposisi aset dan modal perusahaan, serta tingkat kepemilikan institusional, dapat mempengaruhi nilai pasarnya. Penelitian

sebelumnya menjadi dasar bagi aspek-aspek yang mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Banyak kesimpulan berbeda yang diperoleh dari hasil ini. Konsisten dengan temuan Varghese dkk. (2020), penelitian yang meneliti hubungan antara kepemilikan institusional dan nilai perusahaan menyoroti dampak besar kepemilikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan temuan Syamsudin (2020), temuan penelitian ini menunjukkan bahwa kepemilikan investor institusional tidak berkorelasi dengan nilai perusahaan.

Struktur aset yaitu peran yang penting dalam pengelolaan keuangan suatu perusahaan karena mempengaruhi kebijakan perusahaan mengenai sumber daya keuangan. Temuan studi Fides (2020) menunjukkan bagaimana struktur aset perusahaan mempunyai dampak besar terhadap nilainya. Hal ini sesuai dengan temuan penelitian Al-Slehat (2020) yang menunjukkan adanya korelasi positif antara struktur aset dengan nilai perusahaan. Hal ini berbeda dengan pernyataan Putri dan Nur (2019) yang menyatakan bahwa struktur aset tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Mirip dengan struktur aset, struktur modal sangat penting untuk strategi keuangan suatu organisasi. Kesehatan struktur modal suatu perusahaan mungkin berdampak pada nilai dan kedudukan keuangannya. Penelitian Santiani (2018) menunjukkan bahwa struktur modal juga mempunyai pengaruh yang besar terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya, temuan Widyantari & Yadnya (2017) menunjukkan adanya korelasi yang agak negatif antara struktur modal dan nilai perusahaan.

Mengingat kejadian dan keadaan tersebut, penulis ingin melakukan penelitian pada judul tersebut: **“Pengaruh Kepemilikan Institusional, Struktur Aset, dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2018—2022)”**

## **1.2 Identifikasi, Pembatasan, Dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang disimpulkan identifikasi masalah pada penelitian ini adalah:

- 1) Indikator yang dianggap mempunyai pengaruh dalam nilai perusahaan antara lain: kepemilikan institusional, struktur aset, dan struktur modal
- 2) Kepemilikan institusional adalah kepemilikan saham perusahaan oleh lembaga dan badan lain.
- 3) Struktur aset merupakan perbandingan antara jumlah aktiva tetap dengan total aktiva yang dimiliki perusahaan.
- 4) Struktur modal adalah perbandingan jumlah utang dan ekuitas suatu perusahaan.

### **1.2.2 Pembatasan Masalah**

Sangat penting untuk melakukan analisis masalah yang berfokus pada kepemilikan institusional, struktur aset, struktur modal, dan nilai perusahaan untuk memusatkan pembicaraan dan memastikan bahwa tujuan

yang diinginkan tercapai dengan lebih berhasil. Data sekunder yang mencakup industri properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018–2022 digunakan dalam penelitian ini.

### 1.2.3 Rumusan Masalah

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

1. Apakah kepemilikan institusional memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?
2. Apakah struktur aset memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?
3. Apakah struktur modal memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berikut alasan yang melatar belakangi dilakukannya penelitian penulis :

- 1) Mengkaji dan menjelaskan bagaimana kepemilikan institusional mempengaruhi nilai suatu perusahaan.
- 2) Memeriksa dan mengkonfirmasi bagaimana struktur aset mempengaruhi nilai perusahaan.
- 3) Memeriksa dan mengkonfirmasi bagaimana struktur modal mempengaruhi nilai penelitian.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Aspek Teoritis**

- a) Kami berharap penelitian ini akan memberikan wawasan tentang bagaimana struktur aset, struktur modal, dan kepemilikan institusional mempengaruhi nilai suatu perusahaan.
- b) Dapat menjadi panduan bagi penelitian atau pengembangan lain yang serupa.

### **1.4.2 Aspek Praktis**

Pendukung potensial mungkin menggunakan penelitian ini sebagai titik awal untuk memikirkan kepemilikan institusional, struktur aset, dan struktur modal, yang semuanya berdampak pada nilai perusahaan, ketika memutuskan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan.