

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Persaingan perusahaan dalam menarik investor jadi stimulasi untuk perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan. Strategi komersial organisasi terkait erat dengan kemajuan dalam bidang ekonomi, politik, teknologi, dan ketidakpastian. Kenaikan harga saham merupakan indikator yang baik tentang nilai perusahaan; semakin tinggi harga saham, semakin berharga perusahaan tersebut. Akibatnya, nilai perusahaan sangat penting dalam mengkarakterisasi keberhasilannya, yang dapat memengaruhi pendapat calon investor. dipandang sebagai salah satu pilar yang mendukung pentingnya nilai bisnis saat memutuskan investasi mana yang akan dilakukan, tiap perusahaan berupaya untuk menaikkan nilai perusahaan dengan mencapai efektivitas yang baik.

Besarnya aset yang dimiliki dan digunakan perusahaan untuk menjalankan kegiatan operasional guna mencapai tujuan menentukan besarnya perusahaan (Siswanti & Ngumar, 2019). Semakin mudah bagi suatu perusahaan untuk mendapatkan aliran pendapatan dari aktivitas investasi sahamnya, maka semakin besar pula perusahaan tersebut. Oleh karena itu, besarnya perusahaan dapat memengaruhi nilainya (Zaher Abdel Fattah Al-Slehat, 2020).

Menurut Putri dan Nur (2019) Pengukuran struktur modal dapat dilakukan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yakni perbandingan terhadap jumlah utang dan 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 harus ditelaah sebab kualitas struktur modal dapat mempunyai pengaruh keadaan keuangan perusahaan serta nilai perusahaan.

Komisaris independen adalah anggota dewan komisaris yang tidak memiliki hubungan keuangan, manajerial, kepemilikan saham, atau kekeluargaan dengan anggota dewan direksi lainnya, anggota dewan komisaris lainnya, atau pemegang saham pengendali. Mereka juga tidak berafiliasi dengan perusahaan dengan cara apa pun yang dapat membahayakan independensi mereka (Pongkorung et al., 2018). Nilai perusahaan tak hanya utama untuk investor, tetapi nilai perusahaan pula utama untuk manajer sebagai indikator atau kinerja kerja yang sudah dicapai seorang manajer di perusahaan tersebut. Harga saham sering dikaitkan dengan tingkat keberhasilan suatu perusahaan, yang merupakan indikator yang baik tentang nilai perusahaan tersebut. Menetapkan kebijakan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan merupakan tanggung jawab seorang manajer dalam perannya sebagai manajer perusahaan.

Tahun 2020 terdapat fenomena baru pada penjualan di sektor properti dan *real estate*. Masa pandemi Covid-19 yang berdampak pada seluruh sektor perekonomian Indonesia, Sehingga menurunkan daya beli masyarakat untuk membeli properti. Pembatasan sosial dan ketakutan akan virus membuat orang menunda pembelian rumah dan properti ([www.cnbc.com](http://www.cnbc.com)). 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* tahun 2020 yang mendapatkan penurunan di level 396,892 dibandingkan dengan indeks harga saham tahun sebelumnya yang berada di level 503,879 ([www.beritasatu.com](http://www.beritasatu.com)).

Pada tahun 2021 permintaan properti dan real estate mulai menunjukan tanda-tanda pemulihan seiring dengan membaiknya kondisi ekonomi. Pertumbuhan permintaan didorong oleh beberapa faktor, seperti kebijakan pemerintah yang mendukung dan meningkatkannya kebutuhan hunian seiring dengan banyaknya pegawai kantor yang bekerja dari rumah atau disebut (WFH) Work From Home ([www.rumah.com](http://www.rumah.com)). Harga saham properti juga mengalami kenaikan ditahun 2021 dengan kenaikan 63,88% dibandingkan pada tahun 2020 ([id.investing.com](http://id.investing.com)) faktor pendukung kenaikan saham properti, seperti meningkatnya permintaan properti,

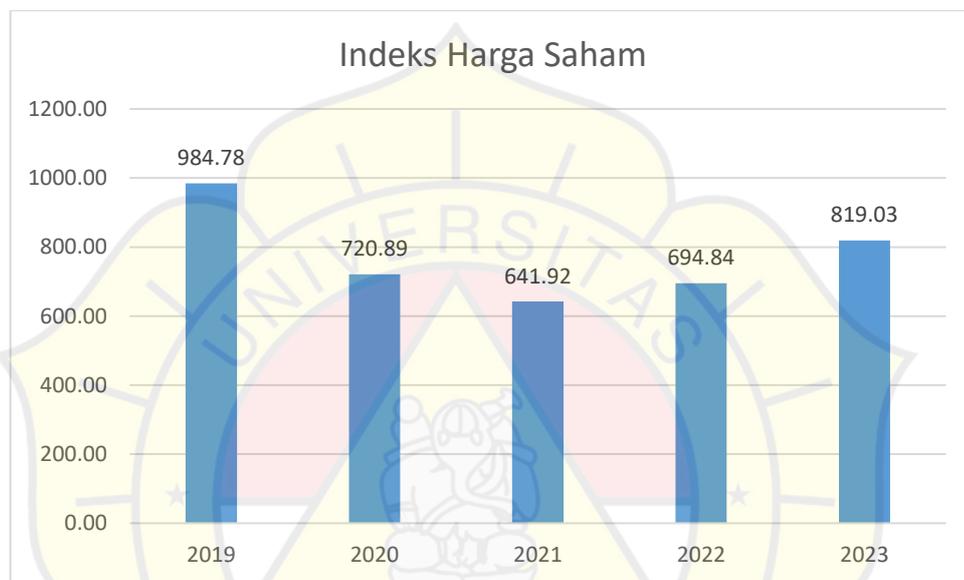
kebijakan pemerintah yang kondusif, seperti relasi PPN dan subsidi suku bunga KPR dan penurunan suku bunga acuan Bank Indonesia.

Pada tahun 2022 menjadi tahun yang penuh dinamika bagi sektor properti dan real estate di Indonesia. Di satu sisi, sektor ini menunjukkan tanda-tanda pemulihan dengan meningkatnya permintaan dan harga properti. Di sisi lain, terdapat beberapa tantangan seperti kenaikan biaya konstruksi, suku bunga acuan, dan keterbatasan lahan. Permintaan properti residensial masih mendominasi, dengan tren hunian yang lebih luas dan nyaman serta munculnya tren baru seperti properti hijau, *co-living*, dan *serviced apartment*. Kinerja saham properti di tahun 2022 terbilang positif, dengan beberapa saham yang menunjukkan kenaikan signifikan dibandingkan pada tahun 2021 ([www.cnbc.com](http://www.cnbc.com)).

Pada tahun 2023, sektor properti dan real estate Indonesia dihadapkan pada tantangan seperti kenaikan suku bunga acuan, inflasi, dan ketidakpastian ekonomi global. Meskipun demikian, masih terdapat peluang di sektor properti residensial di wilayah dengan infrastruktur yang baik dan properti logistik. Permintaan properti residensial diprediksikan terus meningkat, didorong oleh kebutuhan hunian yang tinggi, terutama di kalangan milenial. Permintaan properti logistik juga diprediksikan meningkat seiring dengan pertumbuhan *e-commerce* dan sektor logistik. Teknologi terus berkembang dan memberikan pengaruh pada sektor properti, dengan munculnya platform properti online dan penggunaan teknologi VR dalam pemasaran properti. Pergerakan harga saham properti di tahun 2023 variatif, dan dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kebijakan moneter Bank Indonesia,

kinerja ekonomi nasional, permintaan pasar terhadap properti, dan kinerja keuangan emiten properti ([www.cnbc.com](http://www.cnbc.com)).

Bisa dilihat Grafik di bawah ini :



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

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

Gambar 1.1 yang menampilkan grafik indeks harga saham sektor properti dan real estate menunjukkan penurunan harga saham sektor tersebut. Indeks saham sektor properti berada pada level 984,78 pada Desember 2019. kemudian menurun di akhir tahun 2020 pada level 720.89. Tidak berhenti sampai di sana, penurunan masih terjadi pada penutupan Desember 2021 harga saham berada di level 641,92. Namun pada 2022 indeks harga saham sektor properti dan *real estate* menjalani kenaikan menjadi 694,84. Pada Desember 2023 indeks harga saham terus

mengalami kenaikan sampai di level 819,03. Dengan demikian, menyusul peningkatan COVID, ada beberapa alasan untuk optimis terhadap pasar properti. Salah satunya adalah berbagai insentif pemerintah yang membuat investor cenderung menunda investasi di emiten ini. Ekuitas sektor properti dan real estate dinilai masih tertinggal perkembangannya, dengan IHSG yang sudah menyentuh angka 7.000. Oleh karena itu, investor sebaiknya melirik industri ini yang cukup menarik ([www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com)).

Jatuhnya harga saham suatu perusahaan dapat mengubah persepsi publik terhadap nilai perusahaan, sehingga penting untuk memperhitungkan penurunan harga berbagai penerbit di sektor Properti & Real Estat. Ukuran perusahaan, struktur keuangan, dan dewan komisaris independen adalah beberapa faktor yang dapat memengaruhi nilainya. Faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan telah diteliti secara ekstensif di masa lalu. Temuan investigasi ini mengarah pada berbagai kesimpulan. Misalnya, studi Zaher Abdel Fattah Al-Slehat tahun 2020 tentang hubungan antara nilai bisnis dan ukuran Menurut studi ini, ukuran perusahaan secara positif memengaruhi nilainya. Kemudahan bagi perusahaan untuk mendapatkan aliran pendapatan dari aktivitas investasi sahamnya meningkat seiring dengan ukurannya. Struktur modal jadi hal utama dalam manajemen keuangan sebab dapat mempengaruhi kebijakan sumber pendanaan perusahaan.

Menurut penelitian Santiani (2018), struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini bertolak belakang dengan hasil penelitian Widyantari dan Yadnya (2017) yang menunjukkan dampak negatif yang tidak signifikan terhadap struktur modal dan nilai perusahaan.

Sama halnya dengan struktur modal, dewan komisaris independen Memiliki peranan utama pada kebijakan pendanaan perusahaan. Karena manajemen suatu organisasi telah menetapkan standar kinerja berupa mutu komisaris independen. Harga saham sering dikaitkan dengan tingkat keberhasilan suatu perusahaan, yang merupakan indikator yang baik untuk menilai nilai perusahaan. Menurut hasil penelitian Thaharah (2016), nilai perusahaan sangat dipengaruhi oleh dewan komisaris independen. Sementara itu, penelitian Amaliyah dan Herwiyanti (2019) menunjukkan bahwa nilai perusahaan tidak terlalu dipengaruhi oleh dewan komisaris independen.

Berlandaskan latar belakang dan fenomena sehingga penulis tertarik melaksanakan penelitian berjudul: **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, dan Dewan Komisaris Independen Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2019—2023).”**

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

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berlandaskan latar belakang dapat disimpulkan permasalahan pada penelitian ini adalah:

- 1) Indikator yang dianggap mampu mempengaruhi suatu nilai perusahaan antara lain adalah: Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, serta Dewan Komisaris Independen.
- 2) Aset perusahaan yaitu sumber daya yang dapat digunakan perusahaan untuk menciptakan nilai perusahaan.

- 3) Struktur modal merupakan perbandingan antara jumlah utang dan ekuitas yang dimiliki perusahaan.
- 4) Dewan komisaris independen merupakan total dewan komisaris independen dari luar perusahaan dibagi jumlah dewan komisaris.

### **1.2.2 Pembatasan Masalah**

Isu-isu berikut perlu dipersempit agar pembahasan dapat difokuskan dan hasil yang diharapkan dapat tercapai dengan lebih baik: struktur modal, nilai perusahaan, dewan komisaris independen, dan ukuran organisasi. Data sekunder mengacu pada informasi yang dikumpulkan dari sumber-sumber dalam industri properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk jangka waktu 2019–2023.

### **1.2.3 Rumusan Masalah**

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

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*?
2. Apakah struktur modal 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**

Adapula tujuan penulis dengan dilaksanakannya penelitian antara lain:

- 1) Menganalisis dan mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.
- 2) Menganalisis dan mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.
- 3) Menganalisis dan mengetahui pengaruh dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

#### **1.4.1 Aspek Teoritis**

- a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pemahaman kita tentang bagaimana ukuran perusahaan, struktur modal, dan dewan komisaris independen memengaruhi nilainya.
- b) Mampu menjadi referensi penelitian selanjutnya yang sejenis atau dikembangkan lebih lanjut.

#### **1.4.2 Aspek Praktis**

1. Peneliti berharap mampu jadi sumber informasi serta masukan manajemen dalam mempertimbangkan pengaruh ukuran perusahaan, struktur aset, dan dewan komisaris independen yang mampu mempengaruhi peningkatan nilai perusahaan di masyarakat.
2. Saat mengevaluasi elemen yang memengaruhi nilai bisnis, seperti ukuran perusahaan, struktur aset, serta dewan komisaris independen, investor dapat

menganggap studi ini sebagai sumber pengetahuan yang bermanfaat, pada pengambilan keputusan untuk melaksanakan investasi pada suatu perusahaan.

