

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Setiap perusahaan secara umum mempunyai tujuan yang sama yaitu meningkatkan kemakmuran para pemegang saham dengan meningkatkan nilai dari perusahaannya. Menurut sudut pandang investor, nilai perusahaan merupakan hasil pencapaian manajer dalam mengendalikan sumber daya perusahaan. Jumlah saham yang besar dinilai mampu mendemonstrasikan nilai dari sebuah perusahaan, semakin tinggi harga saham suatu perusahaan maka akan tinggi pula nilai suatu perusahaan. Bagi manajer, nilai perusahaan dapat dijadikan sebagai acuan dan tolak ukur atas pencapaian yang dilakukan. Secara umum, meningkatnya nilai perusahaan akan mengindikasikan adanya peningkatan kinerja pada perusahaan. Bagi investor, nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi investor untuk tertarik melakukan investasi pada perusahaan. Beberapa faktor yang dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan adalah penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) dan struktur modal.

Tata kelola perusahaan yang baik merupakan suatu sistem yang berfungsi mengatur hubungan antara berbagai pihak yang berkepentingan agar tujuan perusahaan dapat tercapai (Ikatan Akuntan Indonesia, 2015:80). Prinsip tata kelola yang baik sebagai alat manajemen meliputi fairness (kesetaraan dan kewajaran) atau biasa disebut dengan keadilan. Latar belakang penerapan tata kelola perusahaan yang baik timbul karena berkaitan dengan konflik keagenan yang terjadi antara principal dan agen. Konflik keagenan tersebut muncul karena adanya perbedaan kepentingan antara principal dan agen dalam mengelola perusahaan. Tata kelola perusahaan yang baik juga merupakan sebuah kunci keberhasilan dalam meningkatkan nilai dari perusahaan. Tata

kelola perusahaan yang baik penting dilakukan oleh perusahaan karena dapat memperkuat posisi perusahaan secara berkesinambungan dan mengelola sumber daya perusahaan secara efektif, ekonomis, dan efisien. Penerapan tata kelola perusahaan yang baik mempu menciptakan iklim usaha dan persaingan yang sehat bagi para pelaku bisnis. Selain itu, konsistensi pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik dapat menunjang stabilitas ekonomi dan kinerja perusahaan yang berkelanjutan, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan (*firm value*) bagi para pemangku kepentingan perusahaan.

Unsur dari tata kelola perusahaan yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, dan dewan komisaris independen. Kepemilikan institusional merupakan besarnya persentase kepemilikan saham oleh pihak dari institusi lain (Pasaribu dan Sulasmiyati, 2016:156). Dengan adanya kepemilikan institusional, manajer dapat diawasi secara optimal dalam mengambil keputusan sehingga, dapat mengurangi konflik keagenan yang terjadi dalam perusahaan. Kepemilikan manajerial merupakan besarnya persentase kepemilikan saham oleh para manajer perusahaan. Dengan adanya kepemilikan saham oleh para manajer diharapkan dapat menjadi motivasi untuk meningkatkan kinerja dan bertindak menurut principal. Dewan komisaris independen merupakan pihak luar dari emiten atau perusahaan publik yang memenuhi persyaratan untuk diangkat sebagai dewan komisaris melalui rapat umum pemegang saham. Dewan komisaris independen bertanggungjawab untuk menciptakan prinsip tata kelola perusahaan yang baik dengan cara mengurangi konflik keagenan yang terjadi diperusahaan.

Struktur modal merupakan salah satu bagian dari struktur keuangan dan merupakan perimbangan antara total hutang jangka panjang dengan modal sendiri, dimana modal sendiri terdiri dari berbagai saham dan laba ditahan. Struktur modal pada

dasarnya erat kaitannya dengan pendanaan, sehingga keputusan dalam pendanaan harus dilakukan secara cermat, karena akan berpengaruh secara langsung pada penurunan nilai dari perusahaan tersebut. Hal ini dijelaskan pada teori struktur modal yang menyatakan bahwa kebijakan pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan dalam menentukan struktur modal bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Struktur modal akan langsung berdampak pada kondisi finansial perusahaan sehingga, perlu adanya pengendalian hutang, dimana penambahan hutang dapat mempengaruhi tingkat risiko perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan pemahaman yang diperoleh investor dalam menilai tingkat keberhasilan perusahaan, yang dapat dilihat dari kinerja perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi cenderung memiliki kinerja perusahaan yang lebih baik dan dapat mengambil keputusan yang tepat, semakin tinggi nilai perusahaan, maka perusahaan juga akan memperoleh pendanaan dalam jumlah besar dari investor yang akan menanamkan modalnya sehingga dapat digunakan untuk proses pengembangan perusahaan. Adanya kenaikan pada perusahaan telah dianggap sebagai hasil kinerja perusahaan dalam memenuhi tanggungjawab yang telah diberikan oleh pemegang saham guna memenuhi keinginannya dan mencapai tujuan perusahaan. Gapenski, 1996 (Febriana, 2016) kemakmuran pemegang saham akan ditentukan oleh seberapa besar nilai perusahaannya. Tingginya harga saham akan mencerminkan tingginya nilai perusahaan tersebut, hal ini merupakan tujuan jangka panjang yang hendaknya dicapai oleh perusahaan. Nilai perusahaan ditentukan dari kemampuan perusahaan dalam mengelola keuangan dan kepercayaan masyarakat.

Industri real estate dan property pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda, real estate merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan

segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri real estate tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata.

Properti dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor properti, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Properi dan *real estate* masih menjadi salah satu pilihan utama para investor dalam menginvestasikan dana. Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya.

Pada tabel 1.1 yang menunjukkan 4 perusahaan yang tergabung dalam sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan laba yang cukup signifikan selama beberapa tahun terakhir.

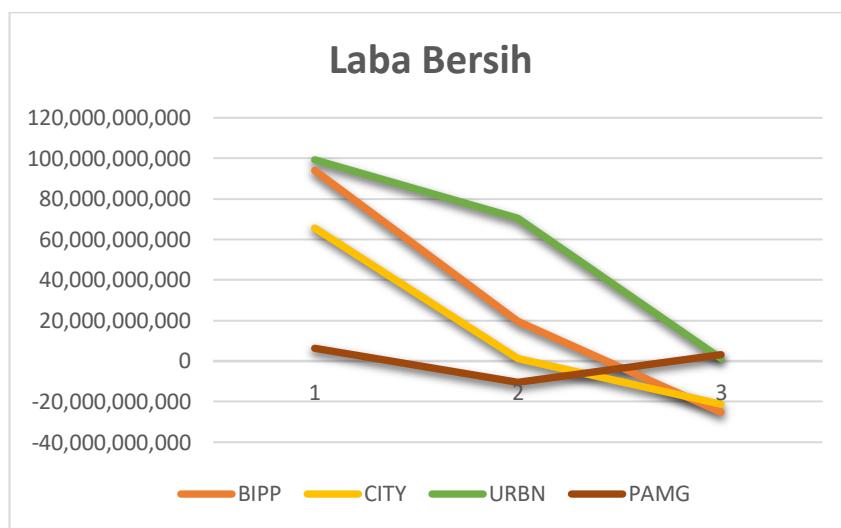
**Tabel 1.1**

**Penurunan laba bersih perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

No	Kode Perusahaan	2020	2021	2022
1.	BIPP	94.063.094.416	19.556.643.069	-25.273.691.937
2.	CITY	65.602.521.380	1.261.805.333	-21.279.375.357
3.	URBN	99.273.623.486	70.290.569.392	1.253.523.324
4.	PAMG	6.328.648.783	-10.461.119.551	3.204.647.893

Sumber: data laporan keuangan diolah penulis 2023

**Gambar 1.1**  
**Penurunan Laba Bersih Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022**



Merujuk pada *annual report* PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP), laba bersih PT BIPP menurun signifikan selama 3 tahun terakhir, Penurunan laba yang cukup signifikan terjadi dari tahun 2020-2022. Laba bersih tahun 2020-2021 tercatat sebesar Rp 94,06 miliar dan Rp 19,56 miliar. Kemudian pada tahun 2022 laba bersih BIPP semakin anjlok menjadi Rp - 25,27 miliar (turun 55% dibandingkan tahun 2020).

PT Natura City Developments (CITY) juga ikut menurun dalam 3 tahun terakhir. Berdasarkan *annual report*, pada tahun 2020-2022 PT Natura City Developments terus menurun pendapatan laba bersih perseroan. Laba bersih tahun 2020 sebesar Rp 65,60 miliar. Pada tahun 2021 penurunan laba bersih pada PT CITY semakin menurun menjadi Rp 1,26 miliar. Kemudian penurunan laba bersih tahun 2022 semakin anjlok menjadi Rp -21,061,511,130 miliar (turun 65% dari tahun 2021).

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) dalam 3 tahun juga mengalami penurunan laba bersih. Berdasarkan *annual report* PT Urban Jakarta Propertindo Tbk

(URBN) pada tahun 2020 laba bersih URBN tercatat sebesar 99,27 miliar. Kemudian pada tahun 2021 URBN mengalami penurunan drastis laba bersih sebesar Rp 70,29 miliar. Pada tahun 2020 laba bersih URBN menurun anjlok sebesar Rp -1,25 miliar.

Permasalahan yang sama juga dialami oleh PT Bima Sakti Pertiwi Tbk (PAMG) mengalami penurunan laba bersih secara signifikan selama 3 tahun. Pada tahun 2020 laba tercatat sebesar Rp 6,32 miliar kemudian pada tahun 2021 perseroan mengalami sedikit penurunan laba, laba bersih tercatat sebesar Rp -10,46 miliar. Pada tahun 2022 TARA mengalami penurunan laba bersih signifikan dibanding tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp -3,20, turun 17% dari tahun 2021.

Furi Mei Lestari (2017) menguji Corporate Governance dengan memproksikan dewan direksi, komisaris independen, kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan debt to equity ratio. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dewan direksi, komisaris independen, kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan debt to equity ratio berpengaruh negatif terhadap struktur modal perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Peiode 2011-2015.

Poppy Ayu Sari (2021) menguji good corporate governance, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019. Hasil penelitian menunjukkan GCG berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Leverage, Profitabilitas, Ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan farmasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019.

Vivi Krisdayanti (2022) menguji good corporate governance, ukuran perusahaan, leverage, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi pada Bank Umum Syariah periode 2016-2020. Hasil penelitian menunjukkan good corporate governance, leverage, likuiditas, profitabilitas

berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada Bank Umum Syariah periode 2016-2020.

Lunardylan Betelgeuse Isril (2022) menguji pengaruh good corporate governance, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan studi kasus BUMN yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Hasil penelitian menunjukkan good corporate governance yang diprosiksaan kepemilikan institusional berpengaruh positif dan komisaris independen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan struktur modal berpengaruh positif dan ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada BUMN yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

Vackry Aldian Nisrah (2022) menguji pengaruh struktur modal dan good corporate governance terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan deviden sebagai variabel moderasi pada Perusahaan Infrastruktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Hasil penelitian menunjukkan GCG yang diprosiksaan kepemilikan institusional dan dewan komisaris independen berpengaruh positif. Sedangkan struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Infrastruktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka peneliti ingin menguji bagaimana **PENGARUH PENERAPAN GOOD CORPORATE GOVERNANCE DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2022**

## **1. 2 Rumusan Masalah**

1. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
2. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
3. Apakah dewan komisaris berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?
4. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menentukan pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022
2. Untuk menentukan pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022
3. Untuk menentukan pengaruh dewan komisaris terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022

4. Untuk menentukan pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi perusahaan

Digunakan untuk mempertimbangkan penentuan kebijakan investasi, khususnya bagi semua perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sebagai alat evaluasi kinerja perusahaan sehingga kinerja perusahaan dapat meningkat.

2. Bagi Institusi

Digunakan untuk menjadi bahan pengembangan dari materi perkuliahan sebagai tambahan ilmu dari realita yang ada.

3. Bagi peneliti

Hasil penelitian ini dapat memberi wawasan dan pengetahuan lebih mengenai pengaruh penerapan Good Corporate Governance dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2020-2022

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Pembahasan penelitian ini terdiri dari beberapa bab dengan sistematikasebagai berikut:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah yang berhubungan dengan topik yang diangkat, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan secara ringkas mengenai isi dari setiap bab.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan membahas tentang landasan teori good corporate governance (kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, dewan komisaris independen, dan komite audit), penelitian terdahulu, kerangka pikir, serta pengembangan hipotesis.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bab ini menjelaskan jenis, sumber data, populasi, sampel, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, dan teknis analisis data.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN**

Dalam bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang diuji dengan aplikasi SPSS.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran dari penelitian.