

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di tengah persaingan global yang semakin ketat, perusahaan berupaya untuk menarik minat investor dalam berinvestasi. Oleh karena itu, perusahaan dituntut untuk memiliki keunggulan kompetitif dengan menghasilkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Dengan keuntungan yang besar ini akan meningkatkan nilai perusahaan.

Banyak industri yang berkembang dan telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari berbagai sektor. Salah satunya adalah sektor *property dan real estate* yang terdiri dari dua sub sektor yaitu sub sektor *property dan real estate* dan sub sektor konstruksi & bangunan. Sub sektor *property dan real estate* merupakan salah satu sub sektor terpenting di suatu negara, karena sub sektor *property dan real estate* dapat dijadikan topan perekonomian sebagai indikator untuk menganalisis perekonomian dalam suatu negara. Produk yang dihasilkan dari industri sub sektor *property dan real estate* berupa perumahan, apartemen, mall, dan gedung perkantoran. Dapat dikatakan sub sektor ini sangat menarik minat para investor untuk berinvestasi, yang ditunjukkan dengan adanya permintaan akan produk yang melonjak setiap tahunnya. Investasi di sub sektor *property dan real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan diyakini merupakan investasi yang menjanjikan bagi para investor.

Nilai perusahaan menjadi sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor untuk berinvestasi dalam suatu perusahaan. Semakin baik kinerja perusahaan maka investor akan lebih mempunyai daya tarik untuk berinvestasi, investor berharap dengan kinerja perusahaan yang baik akan meningkatkan nilai saham dan memberikan *return* yang baik. Kenaikan harga saham menunjukkan bahwa *return* perusahaan yang tinggi maka nilai perusahaan juga meningkat (Novari & Lestari, 2016).

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap suatu perusahaan yang berkaitan dengan harga saham (Wardhani et al., 2021). Suatu perusahaan dikatakan mempunyai nilai yang baik jika kinerja perusahaan juga baik. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan maka nilai perusahaan juga akan meningkat dan sebaliknya jika harga saham rendah maka nilai perusahaan juga akan menurun. Karena harga saham dianggap sebagai cerminan dari nilai asset perusahaan sesungguhnya (Agassi & Amanah, 2016). Martono dan Harjito (2008) menyatakan bahwa harga saham merupakan cerminan dari hasil keputusan investasi, pendanaan, dan pengelolaan asset.

Nilai perusahaan dapat diukur dengan *Price to Book Value* (PBV). Ang (1997) menyatakan bahwa rasio PBV menunjukkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan atau bagaimana kemampuan perusahaan untuk menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Sehingga tingginya rasio PBV akan menunjukkan keberhasilan perusahaan membuat nilai perusahaan yang tinggi bagi para pemegang saham. Rasio PBV semakin tinggi maka akan semakin tinggi pula harga saham dan sebaliknya jika rasio PBV rendah maka harga saham juga rendah. Tingginya nilai PBV mencerminkan *return* perusahaan yang tinggi dan memberikan kemakmuran bagi para pemegang saham.

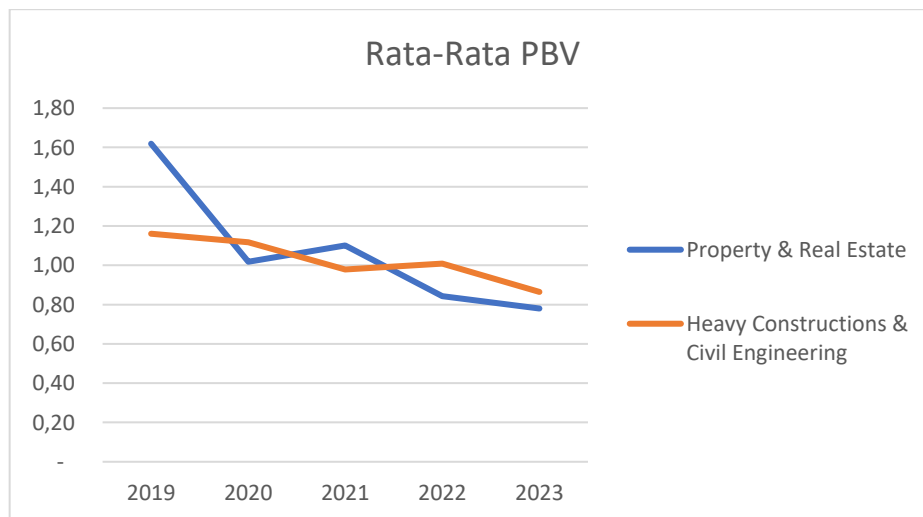
Nilai perusahaan yang diharapkan investor adalah yang mempunyai rasio PBV lebih besar satu (>1), yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar daripada nilai buku perusahaan dan mempunyai pergerakan yang cenderung naik dari waktu ke waktu.

Berikut adalah tabel perbandingan rata-rata Nilai Perusahaan yang diukur dengan PBV pada perusahaan sub sektor *property dan real estate* dan *heavy construction & civil engineering* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.

Tabel 1.1 Perbandingan Rata-Rata Nilai Perusahaan

No	Sektor	Tahun				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Property dan Real Estate	1,62	1,02	1,10	0,84	0,78
2.	Heavy Constructions dan Civil Engineering	1,16	1,12	0,98	1,01	0,86

Sumber: idx.com (data diolah)



Gambar 1.1 Rata-Rata Nilai Perusahaan

Dari tabel perbandingan rata-rata diatas menunjukkan bahwa sub sektor *property dan real estate* memiliki rasio PBV yang lebih tinggi dibandingkan dengan sub sektor *heavy constructions dan civil engineering* pada tahun 2019-2023. Namun sub sektor *property dan real estate* menunjukkan penurunan rasio PBV yang signifikan dari tahun 2019 hingga 2023.

Perusahaan yang baik umumnya mempunyai rasio PBV lebih besar satu (>1), yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar daripada nilai buku perusahaan. Berdasarkan perhitungan PBV dari 65 perusahaan sub sektor *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023, terdapat

43 perusahaan yang memiliki nilai perusahaan <1 (kurang dari 1). Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tersebut berada dalam kondisi tidak ideal atau artinya nilai pasar lebih kecil dari nilai bukunya. Dengan demikian perusahaan gagal dalam pengelolaan aktiva perusahaan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain profitabilitas, ukuran perusahaan, leverage, kebijakan dividen, *good corporate governance*, dan *corporate social responsibility* (Nandasari, 2009:8). Pada penelitian ini lebih difokuskan untuk meneliti ukuran perusahaan dan *good corporate governance*. Selain itu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kinerja keuangan.

Ukuran perusahaan adalah skala penentuan besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat berdasarkan besarnya total aktiva, jumlah penjualan, ataupun nilai pasar saham (Fajriah et al., 2022). Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total asset yang dimiliki oleh perusahaan yang dapat dipergunakan untuk seluruh aktivitas perusahaan (Prasetia et al., 2014). Jika dilihat dari sisi manajemen, pihak manajemen dapat lebih leluasa untuk mempergunakan asset yang dimiliki perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan yang semakin tinggi akan berkaitan dengan keputusan pendanaan yang akan diterapkan oleh perusahaan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (I. Hidayat & Khotimah, 2022).

Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh (Bita et al., 2021) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Nunik & Susilo, 2022) dan (Maranatha & Suzan, 2022) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan serta penelitian yang dilakukan oleh (Agassi & Amanah, 2016) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh (Jaya, 2020) dan (Raksono & Wirjawan, 2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Good corporate governance merupakan suatu sistem yang mencakup sebuah proses dalam mengendalikan setiap aktivitas perusahaan, serta untuk dapat

memberikan pertanggungjawaban kepada pihak *shareholders* khususnya dan *stakeholders* pada umumnya, yang berlandaskan pada nilai, etika, dan peraturan perundang-undangan (Negara, 2019). Penerapan *Good corporate governance* jika dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka akan membuat investor memberikan respon yang baik terhadap kinerja perusahaan. Investor akan cenderung menghindari perusahaan yang tidak melakukan penerapan *Good corporate governance* dengan baik. Investor meyakini bahwa perusahaan yang menerapkan *Good corporate governance* yang baik sesuai dengan peraturan yang berlaku akan melakukan meminimalisir risiko sehingga dapat memaksimalkan dalam peningkatan nilai perusahaan (Purwaningrum & Haryati, 2022). *Good corporate governance* dapat diukur dengan kepemilikan institusional. Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola oleh lembaga keuangan nonbank atau lembaga lain (Magdalena & Hemlina, 2023). Pemegang saham institusional dapat menyeimbangkan informasi yang dimiliki oleh manajemen sehingga ketidakseimbangan informasi yang terjadi antara pemilik dan manajemen menjadi rendah (Taofik et al., 2022). Semakin tinggi kepemilikan institusional maka dapat mengurangi perilaku *opportunistic* manajer yang mampu mengurangi *agency cost* yang diharapkan akan meningkatkan nilai perusahaan (Rahmadi & Wahyudi, 2021).

Penelitian yang dilakukan oleh (Santoso, 2017), (Purwaningrum & Haryati, 2022), dan (W. N. Azizah & Arita, 2024) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diukur oleh kepemilikan institusional memiliki pengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Diandra, 2023) kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dan penelitian yang dilakukan oleh (Sa'diyah & Wuryani, 2019) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak mempengaruhi nilai perusahaan.

Kinerja keuangan adalah hasil prestasi yang telah dicapai manajemen dalam menjalankan fungsinya sebagai pengelola asset perusahaan dalam suatu periode tertentu (Lesmana et al., 2020). Investor mengamati suatu perusahaan dari kinerja

keuangan yang ada pada suatu perusahaan tersebut. Karena salah satu cara investor dalam menilai perusahaan yang baik atau tidak dengan melalui kinerja keuangan. Kinerja keuangan yang memiliki prospek baik, maka secara otomatis akan mempengaruhi harga saham serta menarik perhatian investor untuk berinvestasi. Kinerja keuangan yang tinggi maka dapat menggambarkan bahwa nilai perusahaan juga tinggi (Aprilia & Wahjudi, 2021). Kinerja keuangan sering diukur menggunakan analisis rasio keuangan, diantaranya rasio profitabilitas yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan melakukan penjualan, aktiva, dan modal perusahaan (T. Hidayat et al., 2021). Kinerja keuangan dalam penelitian ini menggunakan variabel *Return on Equity* (ROE) sebagai rasio untuk mengukur profitabilitas. *Return on Equity* (ROE) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan dari ekuitas (modal sendiri) untuk memperoleh keuntungan atau laba bagi seluruh pemegang saham, baik itu saham biasa ataupun saham preferen (T. Hidayat et al., 2021).

Penelitian yang dilakukan oleh (T. Hidayat et al., 2021), (Barokah et al., 2023) dan (Faisyah et al., 2024) menyatakan kinerja keuangan yang diukur oleh ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Setiawan, 2024) menyatakan bahwa kinerja keuangan yang diproksikan dengan ROE berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh (Lumain et al., 2021) menyatakan bahwa kinerja keuangan yang diukur oleh profitabilitas ROE berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dan penelitian yang dilakukan oleh (Warti, 2017) kinerja keuangan yang diukur dengan ROE tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Sub sektor *property dan real estate* merupakan salah satu sub sektor strategis dalam perekonomian karena berperan penting dalam penyediaan infrastruktur, penciptaan lapangan kerja, dan penggerak sektor-sektor lainnya. Namun dalam beberapa tahun terakhir sub sektor *property dan real estate* menunjukkan penurunan rasio PBV yang signifikan dibandingkan dengan sub sektor *heavy constructions dan civil engineering*. Dalam industri yang kompetitif ini,

pemahaman tentang pengaruh ukuran perusahaan, *good corporate governance* , dan kinerja keuangan sangat membantu perusahaan dalam pengambilan keputusan strategis serta membantu investor dalam menilai suatu perusahaan untuk memutuskan berinvestasi. Ukuran perusahaan sangat membantu dalam melihat besar kecilnya suatu perusahaan. Demikian pula penerapan *good corporate governance* yang baik dapat meningkatkan transparansi dan kepercayaan investor. Serta kinerja keuangan yang memiliki prospek baik akan mempengaruhi harga saham. Penelitian ini tidak hanya akan memberikan wawasan yang mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, tetapi juga diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis terutama bagi perusahaan dan investor dalam pengambilan keputusan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul: **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Good corporate governance* , dan Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan Penelitian Pada Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2019-2023.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan?
2. Bagaimana pengaruh *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan?
3. Bagaimana pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah ukuran perusahaan, *good corporate governance* , dan kinerja keuangan secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan untuk mendapatkan bukti empiris dan menghasilkan model yang dapat menjelaskan:

1. Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan

2. Pengaruh *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan
3. Pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan
4. Pengaruh ukuran perusahaan, *good corporate governance* , dan kinerja keuangan secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian adalah:

1. Manfaat Teoritis:

Untuk menambah wawasan penulis, karena dapat mengimplementasikan ilmu yang diperoleh dari kuliah.

2. Manfaat Praktis:

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberi masukan-masukan yang mungkin dapat di terapkan perusahaan. Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian dan bacaan serta dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian lebih lanjut bagi pihak-pihak lain.