

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi Indonesia selama masa pandemi Covid-19 menghadapi beragam situasi sulit, terutama dalam hal persaingan bisnis antar perusahaan. Pandemi Covid-19 memberikan dampak yang sangat besar bagi seluruh sektor ekonomi, sehingga persaingan bisnis lebih memprioritaskan keberlanjutan aktivitas perusahaan dibanding dengan memperluas bisnis. Selain itu, pandemi Covid-19 menimbulkan perubahan pada nilai perusahaan sehingga menjadi perhatian bagi investor dan pemangku kepentingan. Dalam upaya perubahan strategi bisnis, perusahaan berupaya mengurangi biaya dan meningkatkan efektivitas operasional yang bertujuan agar perusahaan dapat bertahan dalam kondisi pasar yang terbatas. Pandemi Covid-19 menciptakan kondisi dimana pasar menyaring sendiri perusahaan-perusahaan yang mampu beradaptasi dan berinovasi sehingga dapat terus bertahan.

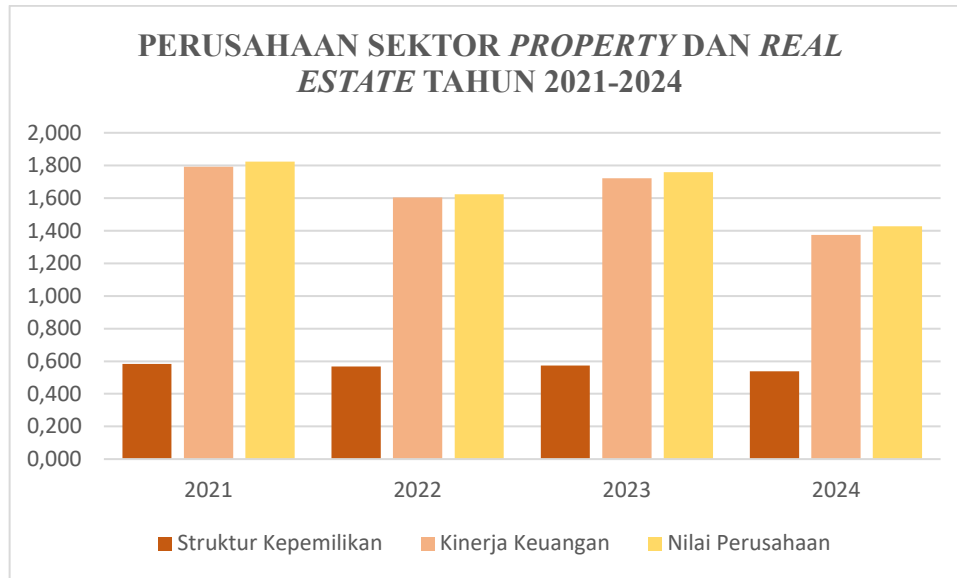
Sektor *property* dan *real estate* menjadi bagian dari bidang usaha yang terdampak akibat Covid-19. Perusahaan *property* dan *real estate* berkontribusi terhadap pengelolaan, pengembangan, serta pemasaran berbagai bentuk properti, seperti rumah tinggal, apartemen, serta bangunan perkantoran. Selain itu, perusahaan *property* dan *real estate* juga berperan dalam mengoptimalkan lahan yang belum termanfaatkan menjadi kawasan komersial, industri, maupun kawasan perusahaan yang memiliki nilai ekonomi tinggi (Putri,2020). Dalam dunia bisnis sektor *property* dan *real estate* sering kali dianggap sama, meski definisinya tidak

sepenuhnya sama. Properti lebih menekankan pada aset tetap seperti bangunan dan tanah, sedangkan *real estate* menitikberatkan pada aktivitas ekonomi yang mencakup pengembangan, pembangunan hingga kegiatan komersial terhadap aset tersebut. Walaupun demikian, pasar modal biasanya menggabungkan keduanya sebagai salah satu sektor karena kesamaan karakteristik dan lingkup usahanya.

Tekanan yang dialami oleh perusahaan *property* dan *real estate* akibat adanya Covid-19 disampaikan wakil menteri keuangan Suahasil Nazara yang dikutip dari (CNBC Indonesia, 2022) salah satu penyebab utama tekanan tersebut disebabkan karena masyarakat lebih memilih menunda konsumsi terhadap aset jangka panjang seperti properti dan kebutuhan. Perubahan perilaku tersebut menimbulkan ketidakstabilan pada perekonomian serta keuangan rumah tangga. Hal tersebut menyebabkan terganggunya proses pembangunan, penjualan dan pemasaran properti.

Pemerintah berupaya untuk memulihkan kondisi perekonomian Indonesia salah satunya melalui sektor *property* dan *real estate*. Upaya pemerintah untuk memulihkan kondisi perekonomian melalui kebijakan yang diambil memperkuat keyakinan investor sehingga meningkatkan kembali optimisme dan minat investor di sektor *property* dan *real estate*. Meski demikian, sepanjang rentang waktu beberapa tahun terakhir, sektor ini menghadapi tantangan yang semakin kompleks. Faktor-faktor seperti kondisi ekonomi global berubah cepat, melemahnya permintaan konsumen serta kenaikan maupun penurunan suku bunga, mengharuskan perusahaan untuk meninjau ulang strategi baru guna dapat menjaga nilai perusahaan ditengah kondisi yang menantang.

Gambar 1. 1 Struktur Kepemilikan, Kinerja Keuangan dan Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Tahun 2021-2024



Sumber : laporan keuangan, data diolah penulis 2026

Berlandaskan pada gambar 1.1 yang ditampilkan memperlihatkan performa perusahaan sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2021 berada pada kondisi jauh lebih optimal jika dibanding dengan periode selanjutnya. Struktur kepemilikan perusahaan sektor *property* dan *real estate* tercatat mencapai angka 0,582, yang mencerminkan bahwa sebagian besar saham masih banyak dimiliki oleh pemegang saham institusional dan manajerial. Kondisi ini berpengaruh terhadap pengawasan manajemen yang lebih efektif, guna untuk mendorong manajemen lebih disiplin dan bertanggung jawab dalam mengambil keputusan operasional dan keuangan.

Sehingga sumber daya perusahaan dapat digunakan secara lebih efisien, yang pada akhirnya berperan dalam meningkatnya kinerja keuangan perusahaan terbukti dari nilai perusahaan pada tahun 2021 sebesar 1,791. Berdasarkan penjelasan tersebut sejalan dengan tingginya nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate*

pada tahun 2021 sebesar 1,823, fenomena tingginya nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh mulai membaiknya sektor *property* dan *real estate* akibat kebijakan pemerintah antara lain penurunan suku bunga acuan sehingga memicu peningkatan permintaan kredit pada tahun tersebut serta adanya pengawasan manajemen yang optimal dan kondisi ekonomi yang stabil sehingga mendorong persepsi positif investor yang pada akhirnya mempengaruhi nilai perusahaan.

Tahun 2022 struktur kepemilikan perusahaan sektor *property* dan *real estate* menunjukkan penurunan menjadi 0,568 hal tersebut memperlihatkan adanya perubahan proporsi kepemilikan saham. Dimana sebelumnya proporsi pemegang saham yang memiliki porsi besar saham perusahaan, mulai mengurangi jumlah saham yang dimilikinya. Penurunan atau perubahan proporsi kepemilikan saham menyebabkan berkurangnya pengawasan terhadap manajemen sehingga berdampak pada penurunan kinerja keuangan menjadi 1,604. Hal ini sejalan dengan penurunan nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* menjadi 1,623. Fenomena penurunan nilai perusahaan dipengaruhi oleh adanya gangguan rantai pasok sehingga kenaikan harga bahan baku konstruksi tidak dapat dihindari yang berdampak pada nilai perusahaan serta melemahnya pengawasan sehingga mengakibatkan manajemen kurang maksimal dalam mengelola sumber daya perusahaan dan berdampak pada penurunan kinerja keuangan.

Pada tahun 2023 struktur kepemilikan perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami sedikit kenaikan menjadi 0,573, hal tersebut mencerminkan adanya upaya penataan kembali struktur kepemilikan oleh pemegang saham. Penataan kembali struktur kepemilikan ini sejalan dengan kenaikan kinerja

keuangan sebesar 1,721 yang mencerminkan keberhasilan strategi manajemen dan pengelolaan operasional yang lebih baik. Peningkatan struktur kepemilikan dan kinerja keuangan berdampak positif terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* menjadi 1,759. Hal tersebut juga dipengaruhi oleh banyak perusahaan sektor *property* dan *real estate* mulai menjalankan penyesuaian strategi dan memulai kembali rencana pembangunan proyek sehingga memperbaiki persepsi investor.

Hingga pada tahun 2024 struktur kepemilikan mengalami penurunan yang cukup signifikan sebesar 0,538. Penurunan struktur kepemilikan dipengaruhi oleh melemahnya kendali pemegang saham sehingga pengawasan dan pengendalian terhadap manajemen, yang pada akhirnya berdampak pada keputusan manajemen yang kurang optimal. Kondisi ini berkaitan dengan penurunan kinerja keuangan perusahaan sebesar 1,375. Penurunan struktur kepemilikan dan kinerja keuangan berdampak pada nilai perusahaan, dapat dilihat tahun 2024 nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengindikasikan adanya penurunan signifikan mencapai 1,426. Hal tersebut juga dipengaruhi oleh kenaikan suku bunga yang menyebabkan melemahnya permintaan KPR serta lambatnya progres sejumlah proyek karena masalah pendanaan.

Berdasarkan penjelasan mengenai gambar 1.1 diatas, perusahaan sektor *property* dan *real estate* menunjukkan ketidakstabilan dalam pola perkembangan pada tahun 2021 hingga 2024 terlihat bahwa struktur kepemilikan, kinerja keuangan dan nilai perusahaan saling berkaitan. Struktur kepemilikan dan kinerja keuangan termasuk variabel penentu yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Nilai

perusahaan diyakini sebagai faktor penting dari sudut pandang investor karena menjadi tolak ukur yang menunjukkan bagaimana pasar memandang perusahaan secara menyeluruh. Investor akan mengevaluasi kemampuan manajemen dalam mengoptimalkan penggunaan modal, menjaga keberlanjutan pertumbuhan dan memanfaatkan aset. Peningkatan nilai perusahaan, membuktikan bahwa perusahaan memiliki potensi usaha yang baik dan menghasilkan keuntungan pada periode mendatang (Prima et al., 2021).

Struktur kepemilikan berperan sebagai mekanisme pengawasan dan pengendalian manajemen yang memberikan dampak terhadap kualitas kebijakan manajerial dan perusahaan sehingga tercermin dalam kinerja keuangan (Akyunina dan Kurnia, 2021). Kinerja keuangan menggambarkan kapasitas perusahaan dalam memanfaatkan aset perusahaan untuk menghasilkan keuntungan yang digunakan sebagai indikator penilaian kondisi keuangannya (Purnami et al., 2023).

Berdasarkan peran struktur kepemilikan dan kinerja keuangan berkontribusi terkait dengan peningkatan atau penurunan nilai perusahaan, berbagai riset sebelumnya memberikan temuan menunjukkan variasi. Hasil penelitian dari Akyunina dan Kurnia (2021) menyatakan kepemilikan manajerial berpengaruh positif dan kepemilikan institusional tidak memberikan pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sementara itu hasil riset dari Lestari et al., (2022) memaparkan kepemilikan manajerial tidak memberikan pengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Barokah et al., (2023) membuktikan kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu penelitian yang dilakukan oleh Rusmawati (2024)

menyatakan bahwa kepemilikan institusional secara parsial memiliki pengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan Dwicahyani et al.,(2022) mengungkapkan jika kepemilikan institusional tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan temuan penelitian oleh Anggraini dan Yudiantoro (2023) mengungkapkan jika *net profit margin* dan *debt to equity ratio* secara mandiri memberikan kontribusi positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan temuan dari Ismiati et al., (2023) menjelaskan jika *debt to equity ratio* dan *current ratio* tidak mempengaruhi nilai perusahaan, *net profit margin* memberikan kontribusi positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu riset dari Sumarna dan Aulia (2021) menyatakan bahwa *net profit margin* tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Temuan riset dari Hutapea et al., (2021) mengindikasikan jika *current ratio* memiliki pengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu studi terdahulu oleh Anggita dan Andayani (2021) mengemukakan *current ratio* dan *debt to equity ratio* memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Variasi temuan penelitian dalam sejumlah studi terdahulu mengenai pengaruh struktur kepemilikan dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan memunculkan peluang untuk dilakukan penelitian lebih lanjut. Perbedaan hasil antara penelitian terdahulu tersebut menjadi landasan bagi peneliti untuk mengkaji kembali pengaruh antara struktur kepemilikan dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penjelasan diatas mengenai latar belakang, peneliti menilai perlu dilakukan kembali penelitian ini yang berjudul : **“PENGARUH STRUKTUR**

KEPEMILIKAN DAN KINERJA KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2021-2024”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan permasalahan utama sebagai landasan dalam pelaksanaan suatu penelitian. Rumusan masalah disusun berdasar pada analisis permasalahan diatas, dengan tujuan untuk memberikan arahan yang jelas sehingga penelitian dapat dilakukan secara sistematis dan terarah. Berikut rumusan masalah pada penelitian ini :

1. Apakah struktur kepemilikan yang diukur menggunakan Kepemilikan Manajerial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
2. Apakah struktur kepemilikan yang diukur menggunakan Kepemilikan Institusional berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
3. Apakah kinerja keuangan yang diukur menggunakan *Net Profit Margin* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?

4. Apakah kinerja keuangan yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
5. Apakah kinerja keuangan yang diukur menggunakan *Current Ratio* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
6. Apakah struktur kepemilikan dan kinerja keuangan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pembahasan sebelumnya mengenai latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur kepemilikan yang diukur menggunakan kepemilikan manajerial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur kepemilikan yang diukur menggunakan kepemilikan institusional berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?

3. Untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan yang diukur menggunakan *net profit margin* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
4. Untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan yang diukur menggunakan *debt to equity ratio* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
5. Untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan yang diukur menggunakan *current ratio* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?
6. Untuk mengetahui pengaruh struktur kepemilikan dan kinerja keuangan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dirancang dan bertujuan agar dapat memberikan nilai tambah sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini bertujuan untuk menyediakan informasi bermanfaat kepada manajemen perusahaan sebagai upaya menganalisis aspek yang dapat

mempengaruhi nilai perusahaan serta dapat menjadi dasar pengambilan keputusan dan menghadapi tantangan dari faktor eksternal perusahaan.

b. Bagi Investor

Penelitian ini dirancang agar mampu memberikan wawasan mengenai aspek yang mempengaruhi nilai perusahaan, sehingga berperan sebagai dasar investor dalam membuat keputusan pengambilan investasi. Investor berkesempatan untuk memanfaatkan informasi ini untuk mengevaluasi risiko dan prospek perusahaan secara objektif, sehingga mempermudah dalam memilih saham yang berpotensi tinggi.

2. Manfaat Teoritis

a. Bagi Peneliti

Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk menjadi sumber pembelajaran bagi mahasiswa dalam memahami pengaruh struktur kepemilikan dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan. Selain itu temuan riset ini berfungsi untuk bahan pertimbangan dalam penyusunan karya ilmiah, penelitian dengan topik yang relevan dan tugas akhir.