

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan pasar modal di Indonesia semakin pesat. Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal OJK Hoesen mengungkapkan bahwa terdapat dua fenomena yang dapat mendorong kemajuan Pasar Modal Indonesia dan juga dapat menarik minat investor. Fenomena pertama, yaitu adanya pertumbuhan investor di sektor ritel yang cukup signifikan per 30 Juli 2021 dan telah menembus di angka 5,82 juta atau naik sebesar 50%. Fenomena kedua yaitu adanya rencana IPO pada beberapa perusahaan startup konglomerasi nasional dengan total valuasi aset di atas Rp 311,75 triliun (wartaekonomi.co.id). Munculnya perusahaan-perusahaan baru tersebut tentunya akan menimbulkan persaingan, oleh karena itu perusahaan harus meningkatkan kinerjanya untuk dapat bertahan dan bersaing.

Pada umumnya, setiap perusahaan memiliki tujuan yang harus dicapai, yaitu memperoleh laba yang maksimal dan mensejahterakan para pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan. Tujuan utama para pemegang saham yaitu mendapat keuntungan yang tinggi yang berasal dari meningkatnya nilai perusahaan. Artinya, semakin tinggi nilai perusahaan maka mencerminkan pemegang saham yang makmur, sebaliknya, rendahnya nilai perusahaan mencerminkan pemegang saham yang kurang makmur. Tercapainya nilai perusahaan yang tinggi tentu harus dibarengi dengan kerja sama yang baik antara manajemen perusahaan dengan *stakeholder* maupun *shareholder* dalam hal membuat dan pengambilan keputusan-keputusan keuangan yang bertujuan untuk memaksimalkan modal kerja yang dimiliki perusahaan (Pratiwi, 2018).

Nilai perusahaan yang tinggi menjadi salah satu alasan calon investor untuk menanamkan modalnya di suatu perusahaan. Sebelum berinvestasi, calon investor biasanya memiliki penilaian tersendiri dalam menilai perusahaan secara menyeluruh, salah satunya dengan melihat nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat menggambarkan bagaimana kondisi perusahaan saat ini dan juga prospek perusahaan di masa yang akan datang.

Hampir semua investor mengharapkan pengembalian yang tinggi dari apa yang mereka investasikan dan juga dengan risiko yang rendah. Kinerja perusahaan sangat berpengaruh terhadap keberlangsungan perusahaan itu sendiri, maka dari itu apabila kinerja perusahaan bagus maka sinyal yang dihasilkan akan diminati oleh investor untuk mengambil keputusan investasi, sehingga harga saham ikut meningkat yang dibarengi dengan meningkatnya nilai perusahaan. Begitu juga sebaliknya, apabila kinerja perusahaan memberikan sinyal negatif itu menandakan prospek perusahaan tidak bagus. Dan tentunya harga saham dan nilai perusahaan juga ikut mengalami penurunan.

Nilai perusahaan mencerminkan aset yang dimiliki oleh perusahaan. Nilai perusahaan dapat dinilai dari harga sahamnya yang stabil dan mengalami kenaikan dalam jangka panjang, karena peningkatan harga saham identik dengan kemakmuran dan kesejahteraan para pemegang saham dan meningkatnya nilai perusahaan. Nilai perusahaan pada penelitian ini dihitung menggunakan rasio *Price to Book Value* (PBV). Apabila rasio PBV lebih besar dari satu, berarti investor bersedia membayar lebih besar daripada nilai buku akuntansinya, dengan kemungkinan mereka berharap mendapat dividen dengan nilai yang tinggi, hal ini menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki kepercayaan yang tinggi.

Perusahaan yang memiliki kemampuan dalam membagikan dividen menandakan bahwa kemampuan tersebut didukung dengan memiliki laba perusahaan yang tinggi. Oleh karena itu, investor tertarik pada perusahaan yang PBVnya tinggi. Dari hal tersebut, perusahaan yang memiliki rasio PBV tinggi akan menunjukkan nilai perusahaannya yang juga tinggi (Putri et al., 2018).

Penelitian ini menggunakan objek penelitian perusahaan sektor property dan real estate. Sektor property dan real estate adalah salah satu sektor yang mempunyai peranan penting dalam pembangunan ekonomi Indonesia. Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia Mirza mengungkapkan sektor property dan real estate merupakan sektor penunjang utama perekonomian Indonesia dikarenakan sektor ini banyak menyerap tenaga kerja berskala besar. Dampak dari sektor property dan real estate juga dirasakan oleh sektor-sektor lainnya. Investasi di sektor property dan real estate banyak digemari oleh masyarakat, terutama investasi yang berwujud seperti tanah dan bangunan.

Selain itu, harga properti yang cenderung mengalami kenaikan setiap saat menjadikan investasi di bidang ini terbilang sangat menjanjikan (Setiawan et al., 2021). Bisnis di sektor property dan real estate memiliki sifat inkonsisten, persaingan yang ketat, berkelanjutan dan juga kompleks. Persediaan tanah bersifat terbatas sedangkan demand akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan lain-lain tidak sebanding dengan tanah yang tersedia. Oleh karena itu, investasi di bidang ini sudah tentu memberi keuntungan bagi investor, sehingga industri di sektor property dan real estate terus mengalami perkembangan dan perusahaan di sektor lain juga turut andil dalam memanfaatkan kesempatan (Asmi, 2014).

Pada tahun 2019 sampai dengan 2022, sektor property dan real estate di Indonesia berada pada kondisi buruk. Hari Ganie selaku Wakil Ketua Umum DPP REI mengatakan bahwa lesunya sektor ini dikarenakan di tahun 2019 Indonesia sempat mengalami kondisi mikro, lemahnya pertumbuhan ekonomi, proses perijinan yang rumit, dan aturan perpajakan & perbankan. Pefindo juga mengungkapkan bahwa di kuartal I-2019 sektor property dan real estate merupakan sektor yang paling lemah, hal tersebut dikarenakan perusahaan memiliki nilai penjualan yang lambat dan tidak didukung oleh suku bunga yang meningkat dari tahun sebelumnya (cnbcindonesia.com).

Awal tahun 2020 sampai dengan 2021 Indonesia dilanda Covid-19 yang menyebabkan perekonomian melemah. Dampak Covid-19 juga dirasakan oleh masyarakat, yaitu berkurangnya pendapatan sehingga daya beli masyarakat akan kebutuhan jangka panjang juga ikut menurun. Wakil Menteri Keuangan Suahasil Nazara menyatakan bahwa sektor yang berdampak saat pandemi adalah sektor properti, ini disebabkan karena daya beli masyarakat akan kebutuhan jangka panjang yang menurun dan masyarakat juga lebih mementingkan kebutuhan jangka pendeknya, yaitu seperti tidak membeli aset-aset ataupun properti lainnya (cnbcindonesia.com).

Sektor properti di tahun 2021 sudah mulai bangkit akibat pandemi, namun pertumbuhan kinerja perusahaan masih melambat. Sejak 9 bulan pertama 2021, sektor real estate dan konstruksi mulai tumbuh masing-masing sebesar 2,40% (yoy) dan 2,43% (yoy). Pertumbuhan kinerja yang masih melambat tersebut dikarenakan konsumsi masyarakat yang belum kembali normal. Pemulihan sektor properti sejak tahun 2021 masih terus berlanjut hingga tahun-tahun mendatang sampai keadaan

membalik. Upaya tersebut juga dilakukan oleh pemerintah untuk mengurangi dampak yang terjadi pada perekonomian nasional. Director Research & Consultancy Savills Indonesia Anton Sitorus yang dikutip melalui (rumah.com) mengatakan, “Pemerintah telah menjadikan properti sebagai lokomotif perekonomian dan itu akan mendorong kepercayaan para pelaku usaha sehingga terus mendorong perbaikan di sektor properti. Pemulihan kepercayaan bisnis juga telah membuat penyerapan pasar khususnya untuk produk-produk properti terus meningkat”. Selain itu, pemerintah juga mengeluarkan berbagai stimulus untuk meningkatkan kembali minat investor terhadap produk-produk properti.

Pertumbuhan sektor properti pasca pandemi tahun 2022 mulai berangsur-angsur membaik jika dibandingkan 2021 dan sudah menunjukkan tren positif. Dikutip melalui (cnbcindonesia.com), IMF menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia di tahun 2022 dapat mencapai 5,9% lebih tinggi dibandingkan dengan perkiraan pertumbuhan ekonomi di tahun 2021 yang sebesar 3,2%. Berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan oleh Bank Indonesia terhadap sampel developer di 18 kota, mendapatkan hasil Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Triwulan 1-2022 tumbuh sebesar 1,87% (yoy). Dari hasil survei dan laporan BI tersebut, sektor property dan real estate memiliki prospek kinerja yang bagus. Hal tersebut dikarenakan sektor ini mengalami pertumbuhan dan menunjukkan tren positif di setiap kuartal (kompas.com).

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan di atas, sektor property dan real estate dari tahun 2019 sampai 2022 telah banyak mengalami kendala penurunan penjualan dan kinerja. Penurunan-penurunan tersebut berpengaruh terhadap nilai

perusahaan, yaitu nilai perusahaan mengalami penurunan yang signifikan. Melalui data pada Bursa Efek Indonesia, nilai perusahaan yang diukur menggunakan PBV menunjukkan tren penurunan sebagai berikut:



Gambar 1.1 Grafik PBV Perusahaan Property dan Real Estate
Sumber: www.idx.com (data diolah peneliti, 2023)

Berdasarkan grafik di atas, nilai perusahaan di sektor property dan real estate yang diukur dengan indikator PBV menunjukkan grafik yang fluktuatif setiap tahunnya. Nilai perusahaan yang fluktuatif dan cenderung menurun mencerminkan kondisi perusahaan yang tidak sehat. Perusahaan dikatakan sehat umumnya memiliki PBV di atas 1, ini mengindikasikan nilai pasar lebih tinggi dibandingkan nilai bukunya, begitu juga sebaliknya (Welley & Untu, 2015). Tinggi rendahnya rasio PBV tentu sangat berpengaruh terhadap harga saham perusahaan, oleh karena itu perusahaan harus mampu meningkatkan nilai perusahaannya dengan berbagai cara agar mendapatkan keuntungan yang maksimal bagi pemegang saham Brigham & Houston dalam (Fitri, 2021).

Sebagian perusahaan-perusahaan di sektor property dan real estate masih menunjukkan tren negatif, namun tidak banyak juga perusahaan-perusahaan yang mulai bangkit akibat pandemi dan menunjukkan tren positif dan membukukan

pendapatan dan laba bersih yang maksimal pada kuartal III-2022 jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Perusahaan PT Intiland Development Tbk (DILD) mencatat terjadi peningkatan rugi bersih sampai akhir September 2022. Perusahaan juga mencatat terjadi kenaikan pada beban pokok penjualan menjadi Rp 1,16 triliun, sehingga laba kotor menjadi Rp 758,9 miliar atau naik 0,41% secara tahunan. Meskipun tidak terjadi kenaikan yang signifikan, perusahaan tetap dapat bertahan di tengah kondisi ketidakpastian akibat pandemi (cnbcindonesia.com). Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya faktor internal perusahaan. Investor sering menggunakan faktor internal perusahaan dalam mengukur kemampuan dan kinerja perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan. Faktor-faktor internal tersebut meliputi *leverage*, struktur modal dan manajemen aset.

Terdapat fenomena perusahaan properti yang menggunakan aktiva atau asetnya untuk membiayai utang perusahaannya, salah satunya adalah perusahaan Intiland Development Tbk (DILD). Di tahun 2019 perseroan menjual beberapa aset non produktif yang bertujuan untuk memfokuskan pengembangan bisnis inti. Dimana hasil dana penjualan tersebut digunakan oleh perseroan untuk menurunkan utang bank dan pembiayaan kebutuhan operasional perseroan. Hal tersebut juga berlangsung sampai dengan tahun 2021, namun adanya pandemi menyebabkan penjualan aset non produktif menjadi terhambat (Intiland, 2021). Perseroan di tahun juga 2021 melaksanakan penerbitan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development Tahap I Tahun 2021 sebesar Rp 250.000.000. Hasil dari dana tersebut digunakan oleh perseroan untuk membayar utang perseroan dan anak-anak perusahaan. Sukuk Ijarah yang diterbitkan ini memiliki jangka waktu 370 hari dan

kupon sebesar 10,5% per tahun. Perseroan memperoleh hasil pemeringkatan A- (Single A Minus; Stable Outlook) dari PT Kredit Rating Indonesia, perseroan menyadari bahwa pandemi Covid-19 berdampak negatif terhadap kinerja penjualan dan keuangan karena mempengaruhi minat calon para pembeli properti, terutama di segmen produk apartemen dan perkantoran untuk segmen kelas menengah keatas. Selain itu, perseroan juga melakukan restrukturisasi kepada kreditur perseroan dengan tujuan kondisi keuangan perusahaan di tahun 2021 dapat tetap terjaga. Secara umum, restrukturisasi yang dilakukan perseroan adalah dengan mengajukan masa tenggang (*grace period*) atas kewajiban angsuran pokok serta mengajukan penurunan tingkat suku bunga yang harus dibayar di tahun 2021, sementara sisa kewajiban bunga akan ditangguhkan dan diangsur secara bertahap setelah periode restrukturisasi berakhir (Intiland, 2021).

Struktur modal dapat diartikan sebagai sekumpulan dana yang dapat dimanfaatkan oleh emiten, dimana dana tersebut berasal dari utang jangka panjang dan modal sendiri. Terdapat fenomena perusahaan properti yang memiliki jumlah hutang lebih banyak dibandingkan dengan jumlah ekuitasnya, perusahaan tersebut adalah Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) dan Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA). Kedua perusahaan tersebut tidak hanya memiliki jumlah hutang yang tinggi di tahun 2019-2022 tetapi juga memiliki jumlah ekuitas yang negatif. Binakarya Jaya Abadi Tbk mencatatkan jumlah liabilitas nyasebesar 2,84 kali lebih besar dibandingkan tahun 2018 yang sebesar 2,54. Hal tersebut karena perusahaan berada kondisi ekonomi dan bisnis yang belum kondusif. Perusahaan di tahun di 2020 juga mengalami peningkatan jumlah liabilitas dibandingkan tahun 2019 sebesar Rp3.537,62 miliar, perusahaan juga mencatat penurunan jumlah ekuitas

yang menyebabkan ekuitas perusahaan berada pada posisi negatif sebesar Rp - 344,95 miliar, penurunan jumlah ekuitas dan naiknya jumlah liabilitas disebabkan karena pengaruh Covid-19. Hal tersebut juga dialami perusahaan di tahun 2021, namun jumlah liabilitas mengalami penurunan sebesar Rp 3.216,99 miliar dibandingkan tahun 2020. Akan tetapi jumlah ekuitas terus mengalami penurunan sebesar Rp -152.771,65 miliar.

Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) di tahun 2020 memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp 852.518 juta yang mengalami peningkatan sebesar Rp 60.850 juta dibandingkan tahun 2019 sebesar Rp 791.668 juta. Sedangkan di akhir tahun 2021 perseroan mencatat liabilitas jangka pendek sebesar Rp 752.650 juta, mengalami peningkatan sebesar Rp 217.522 dibandingkan pada tahun 2020 sebesar Rp 535.128 juta. Peningkatan tersebut disebabkan adanya kenaikan beban akrual perseroan yang naik Rp 76.601 juta dan utang bank yang naik sebesar Rp 140.606 juta. Selain itu perseroan juga mengalami defisit, sehingga ekuitas perusahaan di tahun 2021 mengalami defisiensi modal dan membukukan angka Rp -16.598 juta, atau mengalami penurunan sebesar Rp 140.561 juta jika dibandingkan tahun 2020 yang mencapai Rp 123.962 juta. Selain itu, melalui data dari Bank Indonesia, rasio utang terhadap ekuitas (DER) dan rasio utang terhadap aset (DAR) pada perusahaan-perusahaan properti yang terdaftar di BEI menunjukkan peningkatan selama tahun 2021 (cnbcindonesia.com).



Sumber: Bank Indonesia, Diolah *The Indonesia Economic Intelligence*

Gambar 1.2 Rasio Solvabilitas
Sumber: www.google.com, 2023

Peran manajemen aset diperlukan untuk mengurangi biaya melalui optimalisasi orientasi laba untuk menganalisis dan mengoptimalkan sumber pendapatan dan sistem pelayanan yang efisien. Terdapat fenomena terkait dengan manajemen aset pada perusahaan Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA). Dimana perusahaan di tahun 2021 mengalami rugi tahun berjalan sebesar Rp 141.256 juta, terdapat kenaikan angka rugi sebesar Rp 5.688 juta atau 4,20% dari Rp 135.568 juta di tahun 2020. Peningkatan rugi tersebut disebabkan oleh turunnya pendapatan serta naiknya beban-beban di tahun 2021. Perusahaan di tahun 2020 juga mencatat total aset sebesar Rp 976.480 juta atau turun sebesar Rp 75.521 juta (7,17%) dibandingkan Rp 1.052.001 juta pada tahun 2019). Hal tersebut disebabkan oleh adanya pandemi Covid-19 sehingga memberi dampak negative terhadap kinerja keuangan perusahaan (Posa, 2020). PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) di tahun 2020 juga membukukan kerugian bersih sebesar Rp 3.000.000.000 miliar. Pada periode sebelumnya (2019) perseroan masih membukukan laba bersih sebesar Rp 143.380.000.000 miliar. Penurunan tersebut disebabkan karena penjualan dan pendapatan usaha yang anjlok sebesar 12,01% menjadi Rp 1.720.000.000.000 triliun (yoy) dari sebelumnya Rp 1.950.000.000.000 triliun (katadata.co.id).

Dalam menunjang aktivitas operasional perusahaan, perusahaan dapat mengandalkan sumber dana yang berasal dari dalam dan luar perusahaan. Dana yang berasal dari dalam perusahaan dapat berupa penyusutan dan dividen, sedangkan dana yang berasal dari luar perusahaan dapat berupa hutang dan penerbitan saham (Sari & Abundanti, 2014). Untuk memperoleh keuntungan yang tinggi, suatu perusahaan boleh menggunakan utang sebagai sumber pendanaan untuk meningkatkan modal. *Leverage* merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam melunasi utang, baik itu bersifat jangka pendek ataupun jangka panjang atau sebuah rasio yang digunakan perusahaan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai oleh utang (Wiagustini, 2014:76). Nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh besar kecilnya *leverage*. (Hasibuan dkk, 2015) menyatakan bahwa perusahaan dengan rasio *leverage* yang rendah akan memiliki risiko kerugian yang kecil ketika keadaan ekonomi mengalami kemerosotan. Namun disaat kondisi ekonomi membaik, kesempatan dalam memperoleh laba juga rendah. Tidak menutup kemungkinan sebuah perusahaan yang memiliki rasio *leverage* yang besar tidak lebih bagus dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki rasio *leverage* yang kecil karena terkadang hutang sangat dibutuhkan perusahaan. Hutang digunakan untuk mengendalikan penggunaan *free cash flow* secara berlebihan, sehingga dapat menghindari investasi yang sia-sia. Penggunaan utang akan meningkatkan nilai perusahaan, karena saat kebutuhan utangnya naik, biasanya digunakan untuk pembiayaan perusahaan. Peningkatan nilai tersebut dikaitkan dengan harga saham dan penurunan utang akan menurunkan harga saham. Namun demikian peningkatan utang juga akan menimbulkan peningkatan risiko kebangkrutan bila tidak diimbangi dengan penggunaan hutang yang hati-hati.

Hal tersebut didukung oleh *trade off theory*, teori ini menyatakan bahwa utang dengan nilai perusahaan dapat meningkat apabila utang yang dimiliki perusahaan juga ikut meningkat. Hal ini dikarenakan menggunakan utang (*leverage*) yang tinggi akan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Febrianti dalam (Anggraeni, 2020) juga mengungkapkan bahwa perusahaan yang memiliki jumlah utang yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan dikarenakan biaya bunga utang dapat digunakan untuk mengurangi jumlah pembayaran pajak. Terdapat penelitian-penelitian terdahulu yang menunjukkan variabel *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Diah,2020), (Rachman, 2016), (Adetunji et al, 2016), (Yanti & Abundanti, 2019), dan (Febrianti, 2012) yang menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal adalah salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Secara sederhana, struktur modal adalah gabungan dana yang digunakan perusahaan yang berasal dari utang jangka panjang dan modal sendiri. Tingginya rasio struktur modal (DER) mengindikasikan risiko yang akan ditanggung perusahaan juga tinggi. Penggunaan utang memiliki keuntungan yang diperoleh dari pajak, karena bunga utang adalah pengurangan pajak (Widyantari & Yadnya, 2017). Teori *trade off* memprediksi adanya pengaruh positif struktur modal terhadap nilai perusahaan, dikarenakan keuntungan pajak masih lebih besar daripada biaya tekanan financial dan biaya keagenan (Brigham dan Houston, 2011:183). Struktur modal yang optimal merupakan keseimbangan antara penghematan pajak atas penggunaan utang dengan biaya kesulitan akibat penggunaan utang. Penentuan target struktur modal optimal adalah salah satu dari

tugas utama manajemen perusahaan. Struktur modal yang dapat mengoptimalkan nilai perusahaan adalah struktur modal yang terbaik (Khoirunnisa et al., 2018). Terdapat penelitian-penelitian terdahulu yang menunjukkan variabel struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. (Prasetia et al, 2014), (Hamidy et al, 2015), (Prastuti & Sudiarta, 2018), dan (Khoirunnisa, 2018) mengatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.40/POJK.03/2019 menyebutkan bahwa aset adalah aset produktif dan aset non produktif dimana aset produktif adalah penyediaan dana bank untuk memperoleh penghasilan, sedangkan aset non produktif adalah agunan yang diambil alih, properti terbengkalai, rekening antar kantor, atau rekening tunda yang memiliki potensi kerugian (Rasjid, 2021). Manajemen aset pada perusahaan memiliki manfaat bagi perusahaan, salah satunya adalah mengurangi pembelian secara berlebih. Artinya, perusahaan tidak perlu melakukan pembelian aset secara berlebih, terutama yang tidak diperlukan oleh perusahaan. Oleh karena itu perusahaan memerlukan manajemen aset yang baik guna menghindari perusahaan mengalami kerugian. Rasio aktivitas atau manajemen digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan. Efisiensi yang dapat dilakukan seperti di bidang penjualan, persediaan, dan penagihan piutang. Rasio aktivitas juga digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari (Kasmir, 2018). Yang dapat menarik para investor untuk mau berinvestasi pada suatu perusahaan dengan melihat meningkatnya penjualan dengan kemampuan manajemen asetnya yang baik. Dengan perolehan laba dari penjualan, investor dapat tertarik untuk

berinvestasi pada perusahaan tersebut sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaannya (Noviani et al., 2022). Terdapat penelitian-penelitian terdahulu yang menunjukkan variabel manajemen aset berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. (Rachman, 2016), (Nur & Saputri, 2022), (Putri et al, 2018), (Adnyana & Badjra, 2014), dan (Rasjid,2021) menyatakan manajemen aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian-penelitian terdahulu di atas mengenai pengaruh dari variabel *leverage*, struktur modal, dan manajemen aset terhadap nilai perusahaan, peneliti ingin menguji kembali apakah ketiga variabel independen tersebut memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan atau sebaliknya, yaitu memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan atau tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pada penelitian ini, peneliti mengembangkan penelitian dari penelitian Permatasari (2018) yang berjudul Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2016). Selain itu, peneliti juga menambah dua jenis variabel independen yaitu *leverage* dan manajemen aset. Mengganti subjek penelitian menjadi sektor property dan real estate dan mengganti tahun penelitian menjadi 2019-2022. Sehingga perbedaan pada penelitian ini dengan Permatasari (2018) adalah terletak pada variabel independen, subjek penelitian dan tahun penelitian serta fenomena.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, peneliti termotivasi untuk melakukan penelitian dan mengambil judul “Pengaruh *Leverage*, Struktur Modal, Dan Manajemen Aset Terhadap Nilai Perusahaan” dikarenakan masih

terdapat perbedaan-perbedaan hasil penelitian terdahulu yang meneliti terkait dengan nilai perusahaan.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat ditarik identifikasi permasalahannya sebagai berikut:

1. Nilai perusahaan pada sektor property dan real estate mengalami penurunan.
2. Perusahaan Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) di tahun 2020 sampai 2022 mencatatkan ekuitas negatif.
3. Perusahaan Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) di tahun 2021 sampai 2022 mencatatkan ekuitas negatif.
4. Perusahaan PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) mencatatkan rugi tahun berjalan di tahun 2021.
5. Perusahaan PT Intiland Development Tbk (DILD) mencatat terjadi peningkatan rugi bersih sampai akhir September 2022.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, peneliti membatasi penelitian dengan tujuan dapat berfokus pada permasalahan dan tujuan penelitian. Dengan demikian, peneliti membatasi variabel penelitian dengan menggunakan tiga variabel independen saja, yaitu *leverage*, struktur modal, dan manajemen aset dan satu variabel dependen, yaitu nilai perusahaan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, dapat ditarik rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Apakah *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah manajemen aset berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka dapat ditarik tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh manajemen aset terhadap nilai perusahaan.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka manfaat penelitian ini meliputi:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat mengenai faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman peneliti mengenai faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

b. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan lebih bagi pengelola perusahaan agar dapat menilai faktor-faktor yang berkaitan dengan nilai perusahaan sehingga perusahaan dapat memperhatikan faktor tersebut guna memajukan perusahaan.

c. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang mendukung dalam menentukan nilai investasi kepada calon investor sebelum menanamkan modalnya pada perusahaan.

d. Bagi Universitas Pendidikan Ganesha

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman kepada akademisi terkait faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

