

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan teknologi di masa globalisasi saat ini menuntut industri untuk berlomba mengikuti teknologi sehingga mampu menghadapi tantangan yang sangat berat dan beragam. Inovasi teknologi serta persaingan yang ketat pada saat ini memforsir industri mengganti metode dalam melaksanakan usahanya. Persaingan tersebut di iringi dengan bertambahnya tuntutan pelanggan kepada produk, yang mendesak pelaksana bisnis memperbaiki mutu diri sehingga masih bertahan. Perusahaan harus memiliki kemampuan berinovasi dengan cara berfikir global agar dapat bersaing ditengah ketatnya persaingan ekonomi, yang disebabkan oleh pebisnis asing yang masuk dengan pengetahuan dan nilai-nilai organisasi yang beragam.

Menurut Zulmiati dalam Nabila et. al (2021) menjelaskan bahwa keunggulan kompetitif dapat dibentuk melalui berbagai cara, seperti menciptakan produk dengan desain yang unik, penggunaan teknologi modern, desain organisasi, serta menggunakan sumber daya yang ada dengan efektif, efisien, serta ekonomis. Keunggulan kompetitif bisa direalisasikan dalam perihal memperoleh keunggulan strategis, taktis, ataupun operasional.

Kondisi awal tahun 2020 saat terjadi wabah covid 19, menyebabkan para pelaku usaha mengalami penurunan penghasilan untuk setiap bidang usaha. Kondisi pandemi covid ini juga berpengaruh pada sejumlah proyek property yang mengalami penundaan, pandemic juga melemahkan daya beli konsumen dimana hal ini berimbas pada beberapa rumah apartemen kelas menengah bawah yang selama ini menjadi penyanggah pasar property di Indonesia (Kompas.com, Jumat 12/8/2022).

Menurut Rahadian, CNBC Indonesia 17 February 2022 mengatakan bahwa, pada tahun 2021 lalu pemerintah mulai memberikan stimulus kepada sektor *real estate* untuk menghidupkan kembali minat masyarakat untuk membeli rumah

atau menyewa kantor. Bahkan sebelum pandemi, pemerintah rutin memberikan insentif kepada sektor *real estate*. Menurut Kementerian Keuangan, sejak tahun 2016 jumlah insentif untuk sektor properti, khususnya pada *real estate* meningkat. Insentif ini berbentuk pengurangan pajak penghasilan, khususnya untuk pembangunan rumah susun sederhana, dan pembebasan PPN. Perusahaan ini memiliki nilai penjualan sebesar Rp 3,5 triliun pada tahun 2016 dan diperkirakan akan mencapai Rp 10 triliun pada tahun 2019 lalu. Namun, karena ada awal pandemi, angka tersebut turun sekitar Rp 3,5 triliun pada tahun 2020 sebagai akibat dari berkurangnya konstruksi dan pembelian.

Akan tetapi penyusutan harga properti tidak senantiasa berdampak negatif. Turunnya harga properti bisa menguntungkan sebagian orang yang masih membutuhkan properti sebagai kebutuhan primer atau kebutuhan utama. Selain itu, banyak tawaran suku bunga yang lebih rendah dan kemudahan bertransaksi merangsang minat masyarakat untuk membeli *real estate*. Selain memenuhi kebutuhan masyarakat, properti merupakan jenis investasi yang menjanjikan terutama jenis *real estate* seperti rumah, tanah dan bangunan lainnya. Properti adalah produk investasi yang populer karena nilai asetnya yang meningkat, fluktuasi harga yang langka, dan risiko yang rendah. Dari sisi lain, pengembang *real estate* telah mampu mengembangkan perumahan melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 138 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemberian Subsidi Suku Bunga/Subsidi Marjin Untuk Mendukung Pelaksanaan Rencana Pemulihan Nasional, Subsidi Suku Bunga (KPR).

Kunci keberhasilan sebuah perusahaan di era ini tidak lagi ditentukan oleh sumber daya fisik yang dimiliki oleh perusahaan. Sumber daya non fisik sekarang menjadi penentu terpenting kesuksesan perusahaan. Dalam dunia bisnis dan ekonomi saat ini, sumber daya non fisik atau aset tidak berwujud, terutama pengetahuan dan informasi, menjadi semakin penting. Dengan kata lain, dunia saat ini sedang mengalami zaman pengetahuan (*knowledge era*). Hal yang terpenting yakni modal intelektual merupakan jawaban untuk era saat ini. Informasi dan pengetahuan mendorong pertumbuhan ekonomi baru, meningkatkan kesadaran

akan modal intelektual. Menurut Nabila et. Al (2021), umumnya modal intelektual akan menghasilkan keunggulan karena akan mendorong terciptanya inovasi kreatif yang akan mendatangkan keuntungan atau profitabilitas terhadap perusahaan.

*Intellectual Capital* atau modal intelektual merupakan topik yang baru saja muncul. Fenomena modal intelektual mulai bermunculan di Indonesia, terutama setelah diterbitkannya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 19 revisi 2000, saat ini PSAK No. 19 revisi 2015, terkait aset tidak berwujud. Menurut PSAK No. 19 meliputi ilmu pengetahuan dan teknologi, desain dan penerapan sistem atau proses baru, perizinan, hak kekayaan intelektual, pengetahuan pasar, dan merk dagang. Aset tak berwujud yakni aset non-moneter yang mampu diidentifikasi akan tetapi tidak memiliki bentuk fisik dan disimpan untuk tujuan memproduksi atau mengirimkan barang atau jasa, menyewakannya kepada pihak ketiga atau mengadministrasikannya (Ikatan Akuntansi Indonesia, 2015).

Modal intelektual, yang mencakup semua pengetahuan dan teknologi industri, memungkinkan perusahaan untuk mengantisipasi dan mengelola segala jenis ketidakpastian yang dapat mengancam keberadaan mereka. Istilah-istilah ini mampu menguntungkan dalam meningkatkan nilai perusahaan melalui perolehan laba, strategi, inovasi teknologi, royalti pelanggan, penghematan biaya dan peningkatan produktivitas (Rini, 2016).

Peneliti membagi konsep pengukuran modal intelektual menjadi dua kategori, yakni pengukuran moneter dan non moneter. Banyak peneliti internasional yang percaya bahwa mungkin saja untuk merancang sebuah sistem informasi yang memungkinkan mengukur modal intelektual dalam langkah-langkah moneteris, tetapi ini adalah masalah bagaimana angka-angka tersebut dapat ditafsirkan. Ada dua model pengukuran modal intelektual, yakni pengukuran berdasarkan kunci keberhasilan perusahaan melalui strategi manajemen dalam memenangkan pertarungan bisnis. Salah satu kunci kesuksesan, misalnya adalah *balanced scorecard* oleh Kaplan dan Norton. Model *output* dan *input* yang dikembangkan oleh Baruch Lev adalah model lain yang disarankan untuk pengukuran modal intelektual. Aset tak berwujud diciptakan melalui investasi



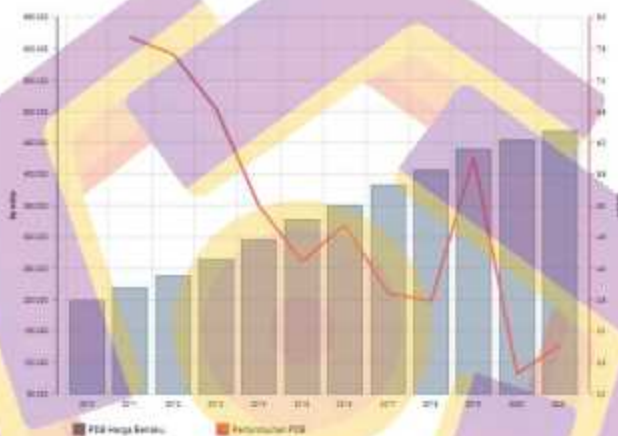
dalam R&D, teknologi informasi, pelatihan karyawan, dan perekrutan karyawan. (Lamban, 2018)

Struktur kepemilikan juga berdampak pada evaluasi serta kinerja perusahaan. Struktur kepemilikan perusahaan, termasuk manajemen, institusi dan kepemilikan publik, diyakini dapat mempengaruhi arah perusahaan, memaksimalkan nilai perusahaan dan mempengaruhi kinerja perusahaan. Dalam hal ini, struktur kepemilikan manajemen dan kelembagaan memegang peranan penting dalam menentukan laba perusahaan. Kepemilikan publik umumnya tidak memiliki kekuatan untuk mempengaruhi pembentukan kebijakan perusahaan. Persentase saham yang dimiliki oleh manajemen senior, termasuk direktur, komisaris, dan manajer, disebut struktur kepemilikan manajemen, sedangkan kepemilikan institusional dimiliki oleh institusi seperti pemerintah, perusahaan asuransi, dan perusahaan sejenis lainnya, mengacu pada persentase saham pemegang blok (kepemilikan individu minimal 5%).

Sementara itu, dari segi struktur permodalan, perusahaan lebih memilih untuk meminimalkan biaya modal yang mempengaruhi keuntungan sekaligus memaksimalkan harga saham, yang memberikan penilaian positif kepada investor terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat dilihat sebagai kumpulan tujuan yang telah dicapai oleh perusahaan tertentu, serta representasi kepercayaan *customer* pada perusahaan dan penilaian prospek perusahaan untuk masa depan. Nilai perusahaan dapat digunakan untuk menentukan berapa nilai aset bisnis tersebut. Lalu meningkatkan nilai bisnis yang tinggi bagi perusahaan adalah tujuan jangka panjang yang harus dicapai perusahaan dan akan diwakili dalam harga pasar sahamnya yang telah dilihat oleh masyarakat publik, karena pemikiran investor tentang perusahaan dapat diamati melalui pergerakan saham perusahaan. Sehingga nilai pasar perusahaan dapat digunakan untuk menentukan posisinya. Saat harga saham naik, maka akan terjadi juga dengan nilai perusahaannya. Karena kepercayaan mereka pada masa depan perusahaan ini dapat mendorong para investor untuk memberika modal kepada perusahaan. (Dewi Anggraini, 2020)

Sehingga berdasarkan dari uraian yang telah dijabarkan diatas, disimpulkan tujuan dari penelitian ini yakni guna menguji secara empiris pengaruh dari

*intellectual capital* serta struktur modal pada nilai perusahaan untuk membuat pembaharuan dari penelitian-penelitian terdahulu yang masih belum konsisten. Namun, terdapat perbedaan yang muncul pada penelitian ini, yaitu bahan penelitian yang dipilih yakni perusahaan sektor *property dan real estate* yang terdaftar di BEI pada masa penelitian terdampak pandemi dimana sesuai data terdapat penurunan pertumbuhan yang signifikan pada tahun 2020.



Source: [databoks.katadata.co.id](http://databoks.katadata.co.id)

Gambar 1.1 Data Pertumbuhan Sektor Property dan *Real Estate*

Lalu perbedaan lainnya terdapat pada rentang waktu pengambilan data perusahaan yaitu pada tahun 2018 hingga 2021. Dimana tahun 2020 dan 2021 adanya masa atau peristiwa yang berbeda yang belum pernah dialami sebelumnya yaitu pandemi *COVID-19*. Hasilnya, intensi penelitian ini yakni guna memberikan data empiris tentang dampak modal intelektual dan struktur modal pada nilai perusahaan. Maka, peneliti ingin melakukan penelitian ini dengan judul:

**“Pengaruh *Intellectual Capital* dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2018-2021)”.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Perumusan masalah yang dapat disimpulkan dari uraian motif kerangka penelitian diatas yakni berikut ini:

1. Apakah *Intellectual Capital* berpengaruh secara positif terhadap Nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada BEI Tahun 2018-2021?
2. Dan apakah Struktur Modal berpengaruh secara positif terhadap Nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada BEI Tahun 2018-2021?

### **1.3 Batasan Penelitian**

Dalam hal untuk membuat penelitian ini bisa lebih fokus, peneliti membatasinya dengan beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Waktu penelitian terbatas hanya pada tahun 2018-2021.
2. Sampel dalam penelitian yang digunakan hanya satu yakni Sektor Property *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Variabel independennya yakni *Intellectual Capital* (IC) dan Struktur Modal.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan bingkai penelitian yang telah dirumuskan di atas, tujuan penelitian berikut dapat dijelaskan yaitu:

1. Menguji secara empiris pengaruh *intellectual capital* terhadap nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada BEI Tahun 2018-2021.
2. Menguji secara empiris pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada BEI Tahun 2018-2021.

## 1.5 Manfaat Penelitian

### 1.5.1 Manfaat Teoritis

Prospek yang diperlukan dari penelitian ini yakni dapat mengedepankan teori-teori tentang *intellectual capital* dan struktur modal yang berlaku untuk dunia bisnis suatu perusahaan. Selain itu, untuk mempelajari bagaimana nilai perusahaan dipengaruhi oleh berbagai variabel. Diharapkan dari penelitian ini juga dapat menjadi katalisator bagi studi masa depan yang akan lebih relevan dengan isu-isu yang diangkat. Lalu pada pelaksanaan penelitian tambahan tentang nilai perusahaan di masa depan, penelitian ini dapat menjadi referensi dan sumber informasi bagi pembaca dan peneliti lainnya.

### 1.5.2 Manfaat Praktis

Selain manfaat teoritis, dari penelitian ini juga dapat dijabarkan manfaat praktis berikut ini:

#### 1. Bagi Perusahaan

Maksud dari penelitian ini berfungsi untuk berkontribusi dan menginformasikan jawaban atas isu-isu yang berkaitan dengan *intellectual capital*, struktur modal dan nilai perusahaan. Selain itu, kedepannya juga dapat berguna untuk mengevaluasi dan lebih meningkatkan kinerja perusahaan. Dengan asumsi bahwa kinerja perusahaan yang lebih kuat dan perbaikan manajemen perusahaan akan menarik calon investor untuk berpartisipasi dalam perusahaan, juga untuk meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan.

#### 2. Bagi Calon Investor

Dengan pengetahuan tentang nilai perusahaan, struktur modal dan modal intelektualnya, calon investor akan dapat memutuskan untuk berpartisipasi atau tidak dalam perusahaan tersebut. Dan juga dengan mempertimbangkan kriteria lain, sesuai dengan harapan bahwa penelitian ini akan digunakan sebagai faktor dalam keputusan berinvestasi.

3. Bagi Peneliti Lain dan Akademisi

Dari penelitian ini, harapannya dapat memberikan ilmu tambahan untuk para peneliti selanjutnya serta menjadi bahan pembandingan bagi penelitian-penelitian berikutnya.

