

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Target perusahaan dibangun salah satunya merupakan untuk memperoleh keuntungan. Perusahaan yang mempunyai orientasi untuk mendapatkan keuntungan, biasanya akan ditargetkan untuk menaikkan nilai perusahaan hingga ke puncak maksimum. Dikaitkan pada hal tersebut, bisa dikatakan nilai perusahaan adalah harga jual perusahaan yang mampu layak jadi investor bersedia mendanainya apabila perusahaan dilikuidasi (Agustina, 2016). Pada perusahaan menjual saham perusahaan kepada public, jadi indikator nilai perusahaan merupakan harga saham dikaitkan dengan meningkatnya nilai perusahaan (Agustina, 2016).

Tugas manajemen perusahaan dan pemegang saham sangat penting dalam menentukan besarnya keuntungan dan kesejahteraan perusahaan di masa yang akan datang. Salah satu tugas manajer keuangan perusahaan merupakan mengamati kemakmuran investor atau pemegang saham. Hal tersebut disebabkan investor akan mengedepankan pada harga pasar saham atau nilai pasar supaya dapat mengetahui perkembangan nilai perusahaan (Marhaeningtyas, 2020). Pentingnya nilai perusahaan membuat investor dan kreditur semakin teliti untuk investasi maupun menjamin kredit kepada perusahaan. Nilai perusahaan akan memberikan sinyal keuntungan dimata investor untuk menginvestasikan modal pada perusahaan, dan dari pihak

kepercayaan kreditur nilai perusahaan memberikan kualitas perusahaan untuk membayar utangnya jadi pihak kreditur tidak merasa khawatir dalam memberikan kredit pada sebuah perusahaan tersebut (Bella, 2017).

Tujuan utama sebuah perusahaan untuk mendapat keuntungan yang maksimal, memakmurkan semua staf perusahaan dan juga pemegang saham guna memaksimalkan nilai perusahaan yang bisa dilihat dari harga sahamnya. Nilai perusahaan menggambarkan pendapatan perusahaan yang akan datang dan indikator bagi pasar dalam menilai perusahaan secara keseluruhan.

Sejalan dengan sektor *property and real estate*. sepanjang 2020 yang mengalami kenaikan mengenai Nilai perusahaan juga kerap terjadi di beberapa perusahaan yang terdapat di Indonesia. Peningkatan nilai perusahaan dapat tercapai apabila ada kerjasama antara manajemen perusahaan dengan pihak lain yang meliputi *shareholder* maupun stakeholder dalam membuat keputusan-keputusan keuangan dengan memaksimalkan modal kerja yang dimiliki. Keputusan yang diambil oleh manajer selain melindungi kepentingan manajer juga harus dapat melindungi kepentingan pemegang saham.

Salah kasus yang telah terjadi pada perusahaan saham perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek Indonesia. berdasarkan data perkembangan harga saham pihaknya akan segera merilis akhir Desember 2020 mengalami penurunan sebesar -6.93%. Karena disebabkan factor external berupa wabah pandemic covid 19 Harga tersebut juga diberada di bawah harga Initial Public Offering (IPO). Berdasarkan catatan kontan, setelah PPRO stock pada 2019 silam harga saham melesat menjadi 3,31%. Sedangkan

PPRO mengalami penurunan karena factor external. Adapun para investor kembali menginvestasikan modal mereka sementara itu laba tahun berjalan yang dapat didistribusikan kepada pemilik entitas induk turun sebesar -3.21% pada tahun 2018. Sedangkan *Debt to Equity Ratio* (DER) PPRO tercatat stagnan sebesar 0,00% pada tahun 2017. adapun hutang sebesar 1,25% sedangkan ekuitas tercatat sebesar 56,2%. Berdasarkan data RTI tercatat RTI juga tercatat cash flow perusahaan negative 51.2%. PPRO dari segi valuasi memiliki price earning ratio (PER) 13.4 kali dan price book value (PBV) 0,7 kali.

(<https://pusatdata.kontan.co.id/quote/PPRO>)

Berdasarkan fenomena tersebut dapat dilihat bahwa salah satu perusahaan property dan real estate mengalami penurunan saham, dimana harga saham sering dikaitkan dengan nilai perusahaan. Debt to equity ratio mengungkapkan bagaimana penggunaan pendanaan perusahaan dari struktur modal yang dimiliki perusahaan berasal dari hutang jangka Panjang dan modal yang berasal dari ekuitas. Investor memperhatikan berapa besar modal yang dibiayai oleh mereka kepada perusahaan untuk menghasilkan laba bersih. Harga saham menjadi titik tolak ukur dari nilai perusahaan yang artinya semakin tinggi harga saham maka semakin baik nilai perusahaan tersebut.

Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Pada penelitian akan akan diteliti faktor - faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional. Kebijakan Deviden, Leverage dan Ukuran Perusahaan. Faktor pertama yang

mempengaruhi nilai perusahaan adalah Kepemilikan Manajerial. Kepemilikan manajerial adalah kepemilikan dimana adanya keterlibatan antara pemegang saham yakni direksi dan komisaris yang berperan penting dalam pengambilan keputusan untuk mendapatkan keseimbangan dengan para pemegang saham lainnya Bella, (2017).Kepemilikan manajerial bertujuan untuk mengawasi dan mengamati perilaku manajer, yang termasuk salah satu aspek corporate governance yang bisa mengurangi biaya pengawasan atau dengan kata lain agency cost. Untuk meminimalisir agency cost ini bisa ditingkatkan kepemilikan manajerial dengan memberikan peluang pada manajer untuk turun tangan ke dalam kepemilikan saham agar dapat menyeimbangkan kepentingan manajer dengan para pemegang saham faktor yang menjadi penentu keberhasilan nilai perusahaan yaitu perbedaan informasi yang dimiliki oleh pemegang saham dan manajer seringkali lebih dominan pada pihak manajer apabila mengetahui kinerja perusahaan sehari-hari secara terperinci pemisahan tanpa pengawasan yang optimal dapat membuka peluang bagi pengelola perusahaan untuk mengoptimalkan kepentingannya sendiri melalui pembebanan biaya yang ditanggung oleh pemilik perusahaan oleh karena itu yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Pasaribu, 2016) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial memengaruhi nilai perusahaan secara positif, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Marheningtyas (2020), mengatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kepemilikan institusional. Menurut Rinahq, (2020) Kepemilikan Institusional merupakan kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh lembaga atau instansi seperti kepemilikan instansi, bank, perusahaan investasi dan perusahaan asuransi. Kepemilikan institusional mempunyai keutamaan dalam mengawasi manajemen karena dengan adanya kepemilikan institusional akan meningkatkan pengawasan yang maksimal. Mengawasi tentunya akan menjamin kemakmuran bagi kepemilikan institusional, pemegang saham sebagai agen pengawas melalui investasi mereka yang besar pada pasar modal, dari hasil uraian diatas yang mampu mempengaruhi nilai perusahaan yaitu monitoring yang efektif. Penelitian yang dilakukan oleh Yuslirizal, (2017) hasil penelitian menunjukkan kepemilikan institusional berpengaruh positif, sedangkan hasil penelitian oleh Rinahq, (2017) menunjukkan hasil Kepemilikan Institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan merupakan kebijakan dividen berkaitan dengan pembagian laba antara penggunaan pendapatan yang dibayar sebagai dividen untuk laba ditahan atau para pemegang saham dalam perusahaan. Keputusan ini dibuat menjadi salah satu cara untuk meningkatkan kesejateraan pada pemegang saham. Kebijakan dividen melibatkan dua pihak yang berkepentingan, yaitu kepentingan dari manajemen perusahaan dengan laba ditahanya dan para pemegang saham dengan devidennya. Hal ini berkaitan dengan masalah potensial yakni masalah biaya agensi. Novianti, (2017) Kebijakan dividen perusahaan yang

baik adalah kebijakan yang menghasilkan kesetaraan antara pertumbuhan di masa depan yang mengoptimalkan harga saham. Kebijakan dividen menjadi indikator penting bagi perusahaan, karena pembayaran deviden mempengaruhi laba ditahan dan nilai perusahaan yang terpenting dan terbesar bagi pertumbuhan perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Fikriyan (2019), menunjukkan hasil penelitian Kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, berbeda dengan Hidayat, (2020), menunjukkan pengaruh Kebijakan Dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor keempat yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah leverage salah satu faktor penting yang berpengaruh pada nilai perusahaan suatu tingkat kemampuan perusahaan dalam memaksimalkan dana atau aset yang memiliki beban seperti saham istimewa atau hutang dalam rangka perusahaan mewujudkan tercapainya tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kekayaan pemilih perusahaan. Guna mendapatkan sumber pendanaan, perusahaan bisa mempercayakan sumber pendanaan yang didapatkan melalui sumber perusahaan seperti laba ditahan dan penyusutan, setelah itu perusahaan juga bisa mendapatkan sumber pendanaan dari luar perusahaan contohnya seperti penerbitan saham dan hutang (Rinahaq dan Dini Widyawati, 2020). Faktor yang menjadi penentu keberhasilan Nilai Perusahaan yaitu penggunaan utang juga sangat sensitif pengaruhnya terhadap perubahan turunnya dan naiknya nilai perusahaan. Penggunaan utang yang optimal untuk modal perusahaan dapat meningkatkan nilai perusahaan karena penggunaan utang mampu menghemat pajak. Penggunaan utang yang banyak dapat menurunkan

nilai perusahaan karena terdapat kemungkinan timbulnya biaya keagenan dan biaya kepailitan. Penelitian yang dilakukan oleh (Amalia, 2015) menyatakan bahwa Leverage berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Oktaviarni et al, (2019) menyatakan bahwa leverage berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor kelima yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah faktor ukuran perusahaan adalah indikator faktor penting yang mempengaruhi nilai perusahaan, nilai perusahaan yang dapat ditetapkan dengan total aktiva perusahaan yang mengalami lebih besar dan mengalami kelebihan dibandingkan dengan jumlah hutang perusahaan Dewi, (2019). Ukuran perusahaan menunjukkan perbandingan besar kecilnya sebuah perusahaan dari total seluruh aktiva, jumlah rata-rata total dan jumlah penjualan aktiva yang dimiliki perusahaan Bella, (2017). Ukuran perusahaan dapat menentukan nilai perusahaan, ukuran perusahaan dibagi menjadi 2 katagori yakni perusahaan besar, perusahaan menengah dan perusahaan kecil. Ukuran perusahaan yang terus tumbuh dan yang besar dapat mendeskripsikan tingkat keuntungan yang akan datang, setelah itu pembiayaan ini dapat menentukan nilai perusahaan dan mendapatkan informasi yang baik bagi investor, informasi yang baik tentang ukuran perusahaan pada pasar sebagai indikator sangat penting bagi para investor Lutwihajib, (2016) Perusahaan yang besar mempunyai bermacam strategi dalam menghadapi resiko, dengan perusahaan besar mempunyai kredit yang lebih baik dibandingkan perusahaan kecil. Indikator kali ini sebagai investor sebagai prospek yang baik pada suatu perusahaan

tersebut sehingga bisa menyakinkan investor untuk menginvestasikan modalnya. Penelitian yang dilakukan oleh Widyantari dan Yadnya (2017) hasil dari penelitian Ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Marhaeningtyas (2019) yang mengatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi Marhaeningtyas, (2020) direplikasikan dengan menambahkan variabel Kepemilikan Institusional dan menggantikan variabel Profitabilitas. Alasan penulisan penambahan variabel dikarenakan pada penelitian sebelumnya bahwa variasi profitabilitas untuk dapat mengoptimalkan kinerjanya yang berdampak pada peningkatan laba sedangkan dengan ditambahkan kepemilikan institusional maka dengan adanya kepemilikan institusional tingkat efisien pemanfaatan aktiva perusahaan juga dapat mengoptimalkan kinerja perusahaan. Untuk populasi perusahaan yang akan diteliti masih melibatkan perusahaan Properti and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Hanya saja angka tahun pengambilan sampel perusahaan kali ini berbeda dengan penelitian sebelumnya yaitu menggunakan angka tahun 2017-2020. Alasan peneliti memilih Perusahaan Real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena melihat potensi jumlah penduduk yang bertambah besar sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang membuat para investor tertarik.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan judul : “Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Deviden, Leverage dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai perusahaan” Studi pada perusahaan perusahaan Properti and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2020.

B. Perumusan masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah :

2. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah Kebijakan Deviden berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ?
5. Apakah *Leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan ?
6. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ?

C. Pembatasan masalah

gunakan dalam penelitian ini sebagai berikut : Data yang di gunakan dalam peneletian ini adalah data sekunder dari data perusahaan *Properti and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2017-2020. Variabel yang diteliti

dalam penelitian ini adalah Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Deviden, *Leverage*, Ukuran perusahaan dan nilai perusahaan.

D. Tujuan dan manfaat penelitian

1. Tujuan penelitian

1. Menganalisis dan menemukan bukti empiris bahwa Kepemilikan Manajerial berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.
2. Menganalisis dan menemukan bukti empiris bahwa Kepemilikan Institusional berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.
3. Menganalisis dan menemukan bukti empiris bahwa Kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.
4. Menganalisis dan menemukan bukti empiris bahwa *Leverage* berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan.
5. Menganalisis dan menemukan bukti empiris bahwa berpengaruh positif Ukuran perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

2. Manfaat penelitian

Penelitian ini diperlukan untuk menambah penelitian sebelumnya, sehingga bisa memberi manfaat kepada pihak-pihak berikut :

- a. Perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada perusahaan terkait dengan masalah yang berkaitan dengan struktur kepemilikan saham, kebijakan deviden, leverage, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan.

- b. Akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan pengetahuan terkait dengan kasus-kasus yang bertema akuntansi.
- c. Peneliti selanjutnya, penelitian ini diharap dapat digunakan sebagai salah satu sumber referensi untuk penelitian yang akan datang.
- d. Investor, peneliti ini diharap dapat menjadi input informasi terkait dengan pengambilan keputusan di dalam kegiatan investasi.

