

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

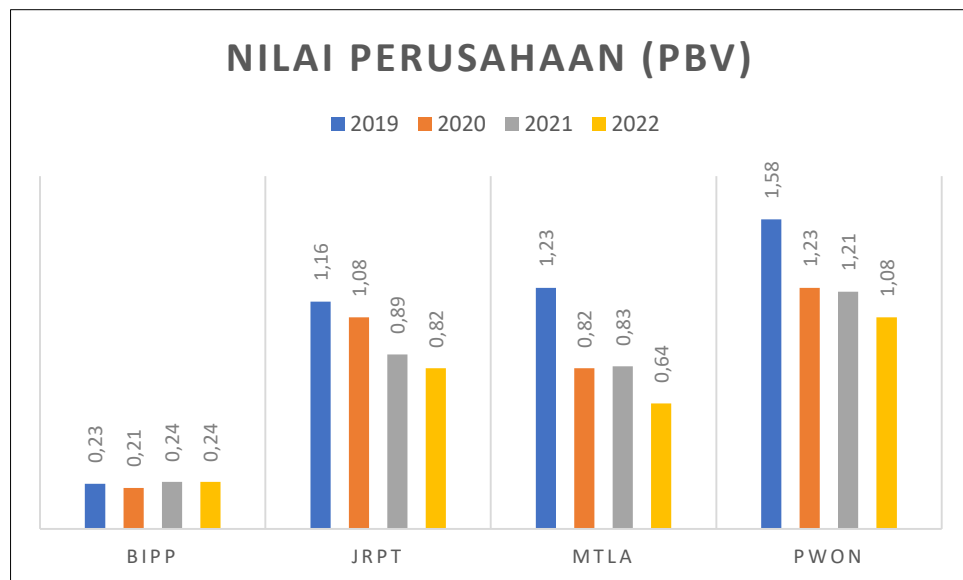
Pendirian sebuah perusahaan selalu didorong oleh berbagai target yang ingin diraih, salah satu tujuan utamanya yaitu memaksimalkan nilai perusahaan (Tambalean et al., 2018). Dalam dunia bisnis yang kompetitif, perusahaan yang mampu menciptakan kinerja unggul memiliki kemampuan untuk menciptakan nilai perusahaan yang tinggi. Faktor penentu keberhasilan sebuah perusahaan dalam mencapai nilai perusahaan yang tinggi adalah kemampuan mereka dalam memanfaatkan sumber daya secara efisien dan efektif. Para investor, baik yang bersifat individu maupun institusional, cenderung menunjukkan ketertarikan lebih besar untuk berinvestasi dalam perusahaan yang telah terbukti memiliki kinerja yang unggul dan berpotensi untuk terus tumbuh. Keberhasilan perusahaan dalam menciptakan nilai yang konsisten akan menarik minat investor, akhirnya menghasilkan peningkatan nilai perusahaan yang berkelanjutan. Dampaknya tidak hanya berimbas positif pada pemegang saham dan pemilik perusahaan, namun juga membantu perusahaan dalam meraih tujuannya yang lebih besar dalam jangka panjang. Dengan kata lain, peningkatan nilai perusahaan merupakan refleksi yang menggambarkan tingkat keberhasilan dan kemampuan suatu perusahaan dalam bersaing di pasar global yang dinamis (Tambalean et al., 2018).

Negara Indonesia, sebagai salah satu negara berkembang mempunyai peluang ekonomi yang dapat berkembang dengan cepat di era globalisasi yang sedang berlangsung saat ini. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia dapat dengan jelas dilihat melalui peningkatan jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Kehadiran beragam perusahaan, baik yang berskala kecil maupun besar, telah memicu kompetisi yang semakin intensif di pasar. Setiap perusahaan secara aktif berusaha untuk meningkatkan kinerja mereka masing-masing. Meningkatkan nilai perusahaan bukan merupakan hal yang sederhana, melainkan menjadi suatu aspek yang sangat berpengaruh terhadap perusahaan. Dengan meningkatnya nilai perusahaan, pemilik dan para pemegang saham dapat merasakan peningkatan kemakmuran mereka agar tercapainya tujuan perusahaan sesuai dengan harapan.

Nilai perusahaan merupakan hasil dari persepsi yang dimiliki oleh para investor terkait dengan keahlian entitas bisnis dalam memanfaatkan dan mengelola berbagai sumber daya yang dimilikinya. Pencapaian nilai perusahaan bergantung pada kerja sama manajemen, pemegang saham, dan pemangku kepentingan dalam pengambilan keputusan yang berfokus pada optimalisasi modal (Amaliyah & Herwiyanti, 2019). Koordinasi yang optimal antara manajemen perusahaan dan pemangku kepentingan, disertai dengan tingkat transparansi yang tinggi dalam pelaporan keuangan, mampu membantu menciptakan kepercayaan dan memperkuat keyakinan investor bahwa nilai perusahaan akan terus meningkat. Kesadaran akan pentingnya kerja sama yang efektif diantara semua pihak yang terlibat dalam mencapai nilai perusahaan

yang optimal merupakan langkah awal dalam melanjutkan keberlangsungan perusahaan dan pertumbuhan jangka panjang.

Pengukuran nilai perusahaan dapat menggunakan rasio PBV. Rasio PBV atau *Price Book Value* merupakan rasio yang menentukan harga saham di industri tergolong murah atau mahal yang disebut valuasi saham. Dalam pengukuran rasio PBV, jika perusahaan dengan rasio PBV tinggi atau lebih dari satu maka dapat dikategorikan sebagai saham yang berharga mahal, sedangkan perusahaan dengan rasio PBV rendah atau di bawah 1 umumnya dikategorikan sebagai saham yang murah (Ghafuur et al., 2022). Berikut ini merupakan nilai perusahaan dengan perhitungan PBV dari beberapa perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar:



Sumber: *IDX Anually Report 2019-2022*

Gambar 1: Grafik Nilai Perusahaan dengan Perhitungan PBV

Berdasarkan gambar 1.1, dapat diketahui bahwa nilai perusahaan mengalami fluktuasi atau terjadi perubahan setiap tahunnya. Sebagai contoh PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP) yang memiliki nilai perusahaan sebesar 0,23 pada tahun 2019 namun mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi 0,21 sebelum akhirnya kembali naik pada tahun 2021 dan 2022. Sama halnya dengan PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT) yang mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi sebesar 1,08 dari sebelumnya 1,16, perubahan nilai-nilai perusahaan pada tahun-tahun berikutnya dapat dikatakan sedikit.

Perkembangan nilai perusahaan PT. Metropolitan Land Tbk (MTLA) mengalami penurunan pada tahun 2022 menjadi sebesar 0,64 dari sebelumnya 0,83. Kemudian, pada tahun 2020 PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) mengalami penurunan nilai perusahaan menjadi 1,23. Walaupun sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 terus mengalami penurunan, namun di setiap tahunnya perusahaan mampu mempertahankan nilai perusahaan di titik satu koma.

Koordinasi yang erat antara manajemen perusahaan dengan pihak lain dalam pengambilan keputusan keuangan dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Apabila semua pihak, termasuk manajer dan pihak lain, bertindak dengan baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku, maka kemungkinan terjadinya perselisihan dapat diminimalisir. Akan tetapi, pada kenyataannya terdapat pemisahan kepemilikan dan konflik kepentingan antara pemilik perusahaan (pemegang saham) dan pihak manajemen (pengelola perusahaan) yang disebut dengan masalah keagenan (Nurhaiyani, 2018). Masalah keagenan (*agency problem*) dapat timbul jika manajer suatu perusahaan memiliki kurang

dari 100% saham perusahaan tersebut. *Agency problem* juga dipengaruhi kondisi dimana manajer tidak memiliki pengetahuan yang lebih (ketidaksetaraan informasi) tentang harga pasar saham dan tingkat bunga, namun manajer lebih mengetahui kondisi internal dan prospek perusahaan (Padmanegara et al., 2020).

Seperti yang sedang terjadi pada sektor properti tahun ini yang masih mengalami banyak tantangan. Terlihat dari keuntungan saham-saham properti dan real estate yang makin terkikis di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dalam sebulan terakhir, saham-saham sektor properti dan real estate berkinerja merah. Indeks IDX Sektor Properti di Bursa Efek Indonesia menunjukkan penurunan 3,59% dalam satu bulan terakhir hingga Senin, 25 September 2023. Alhasil, keuntungan dalam setahun terkikis menjadi 1,52% *year to date*.

Beberapa saham penggerak sektor properti juga tak bisa mengelak dari penurunan. Misalnya saham PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) yang dalam sebulan terakhir turun 11,74% sampai Senin, 25 September 2023. Keuntungan dalam setahun tersisa 7,98%. Saham PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) merah dengan penurunan 9,23%. Sepanjang tahun ini, sahamnya minus 2,48%. Saham PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) juga tergerus 4,04% dalam sebulan terakhir. Namun, kinerja tahun ini masih positif 20,25% *year to date* (Cicilia, 2023).

Pentingnya fenomena tersebut semakin jelas dengan adanya bukti tambahan bahwa Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sejak awal 2023

hingga awal Maret bergerak fluktuatif cenderung melemah, Berdasarkan data Mirae Asset Sekuritas, mayoritas indeks sektoral terkoreksi sejak awal tahun 2023. Tercatat indeks properti dan real estate mencatat penurunan sebanyak 3,73%, yang termasuk dalam sektoral yang memiliki kinerja yang paling buruk. Posisi indeks properti dan real estate menempati peringkat ketiga, setelah indeks energi yang menduduki peringkat pertama yang telah menurun 10,16% diikuti indeks infrastruktur yang berada di peringkat kedua menurun sebesar 4,35%. (Ramli & Djumena, 2023).

Penurunan saham pada beberapa perusahaan di sektor properti dan real estate tersebut disebabkan karena masalah perizinan/birokrasi, suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR, serta urusan pajak. Faktor-faktor tersebut menghambat penjualan properti dimana dapat menurunkan saham pada perusahaan terkait. Rendahnya penjualan dalam suatu perusahaan dapat menyebabkan penurunan harga saham karena mencerminkan kinerja keuangan yang buruk, menciptakan ketidaksetaraan kepentingan antara manajemen dan pemegang saham (*agency problem*). Penurunan harga saham secara langsung mempengaruhi nilai perusahaan, menciptakan kekhawatiran di kalangan investor tentang kemampuan perusahaan untuk mengatasi tantangan jangka panjang.

Perbedaan tersebut apabila tidak segera ditindaklanjuti, maka dapat menimbulkan konflik antara agen dengan principal yang dapat memengaruhi nilai perusahaan. Apabila antara agen dengan principal mampu menjalin kerja sama yang baik dalam membuat keputusan keuangan, maka nilai perusahaan

yang baik akan tercapai. Hal tersebut dapat didukung juga dengan berpegang teguh prinsip-prinsip yang esensial dalam *coporate governance* berdasarkan dengan Keputusan Sekretaris Menteri BUMN Nomor: SK-16/S.MBU/2012 tentang penerapan praktik *good coporate governance* pada BUMN pada Bab II pasal 3 meliputi lima prinsip yaitu *transparency*, *accountability*, *responsibility*, *independency*, dan *fairness*.

Besarnya nilai perusahaan dipengaruhi beberapa faktor yaitu kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan dewan komisaris independen. Faktor tersebut terbukti berpengaruh terhadap nilai perusahaan berdasarkan penelitian terdahulu. Beberapa penelitian berupaya mengetahui keterkaitan kepemilikan manajerial dengan nilai perusahaan. Mentari & Idayati (2021) mengungkapkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dimana sesuai dengan teori keagenan. Kepemilikan manajerial menjadi strategi efektif untuk menghindari situasi tersebut, karena saat manajer memiliki proporsi saham yang signifikan atau sejumlah besar saham di perusahaan, hal tersebut dapat mencerminkan keterlibatan aktif manajer sebagai pemegang saham, yang membuktikan perannya ganda dalam mengelola dan mempunyai saham perusahaan. Temuan tersebut diperkuat oleh penelitian Widayanti & Yadnya (2020) yang menemukan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif pada nilai perusahaan. Arah positif antara kepemilikan manajerial dan nilai perusahaan, yang berarti semakin banyak saham yang dimiliki oleh manajer, semakin tinggi pula nilai perusahaan.

Kontradiksi muncul dalam hasil penelitian terkait kepemilikan manajerial tersebut. Sari & Sanjaya (2018) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil ini juga sejalan dengan penelitian Rahmasari & Trisnaningsih (2021) yang menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan kemungkinan perusahaan yang belum memperhatikan dan mengimplementasikan *good corporate governance* tersebut dengan lebih baik dan konsisten untuk dijadikan salah satu faktor dalam mencapai nilai perusahaan yang lebih tinggi.

Struktur kepemilikan lain dalam mekanisme *good corporate governance* adalah kepemilikan institusional, merujuk pada proporsi saham yang dimiliki oleh lembaga atau institusi tertentu. Dalam konteks ini, fokusnya adalah pada partisipasi entitas institusional yang dapat mempengaruhi dinamika perusahaan melalui keputusan kepemilikan saham mereka. Nuryono et al., (2019) yang menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Darmayanti & Sanusi (2018) yang menyatakan bahwa variabel institusional berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, terdapat kontradiksi dalam penemuan Widyawati (2020). Dalam penemuannya, Widyawati menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh signifikan namun berarah negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Amaliyah & Herwiyanti

(2019) yang menyimpulkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Komposisi dewan komisaris independen yang semakin besar akan mempengaruhi tingkat laba yang dihasilkan perusahaan yang kemudian laba tersebut akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang efektif. Dengan menerapkan hal tersebut, perusahaan dapat memperoleh manfaat yang signifikan, yang akan mendorong peningkatan nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan Pratama (2021) yang mengungkapkan bahwa dewan komisaris independen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sesuai dengan temuan penelitian Ghafuur et al., (2022) yang menyatakan bahwa dewan komisaris berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun adanya perbedaan dalam penelitian Haris et al., (2022) dimana komisaris independen tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dan didukung penelitian yang dilakukan Safitri et al., (2018) yang menyimpulkan komisaris independen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Mengacu pada fenomena dan celah penelitian yang telah diuraikan serta adanya studi terdahulu dan didukung oleh teori-teori yang relevan dan faktor-faktor penentu nilai perusahaan, peneliti bermaksud menguji "Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, dan Dewan Komisaris Independen Terhadap Nilai Perusahaan".

1.2 Perumusan Masalah

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

1. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2022?
2. Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2022?
3. Apakah Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis secara empiris mengenai pengaruh Kepemilikan Manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2022.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis secara empiris mengenai pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2022.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis secara empiris mengenai pengaruh Dewan Komisaris Independen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2022.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberikan informasi dan pengetahuan dalam pengembangan ilmu mengenai nilai perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.
- b. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam mengatasi masalah penurunan harga saham.

1.4.2 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk tambahan wawasan dan pengembangan ilmu serta memberikan referensi dan sumber bacaan untuk peneliti yang lain mengenai pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan.