

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tujuan seorang investor melakukan investasi pada suatu perusahaan di pasar modal adalah untuk mendapatkan suatu pengembalian atas investasinya tersebut. Seorang investor yang melakukan investasi pada perusahaan akan menjadi pemegang saham perusahaan yang memiliki kepentingan terhadap perusahaan tersebut yaitu keinginan agar perusahaan memiliki performa yang baik sehingga mampu meningkatkan nilainya di mata pasar. Untuk mengakomodasi kepentingan pemegang saham itulah, perusahaan memiliki suatu tujuan dalam mengelola perusahaan yaitu untuk meningkatkan nilai perusahaan karena dengan meningkatkan nilai perusahaan maka perusahaan selain mampu meningkatkan posisinya di mata investor juga akan memberikan kemakmuran bagi pemegang saham perusahaan atau dengan kata lain memperkaya investor (Brigham dan Houston, 2014).

Nilai perusahaan memegang peranan penting bagi perusahaan. Perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang baik cenderung mendapatkan respon yang positif dari pasar sebagai perusahaan yang dianggap memiliki kinerja yang baik. Pasar biasanya merespon kinerja perusahaan yang dianggap baik ini dengan melakukan pembelian saham perusahaan yang pada akhirnya dapat meningkatkan nilainya. Ketika harga saham perusahaan meningkat, maka dengan sendirinya nilai perusahaan akan mengalami peningkatan (Husnan, 2005). Hal ini sesuai dengan teori sinyal, yang menyatakan bahwa informasi (sinyal) yang terkandung

dalam laporan keuangan akan membuat investor memiliki gambaran mengenai performa perusahaan dan memiliki ekspektasi terhadap perusahaan tersebut di masa yang akan datang (Hanafi dan Halim, 2016).

Perusahaan dalam usahanya untuk memiliki nilai perusahaan yang tinggi perlu untuk memiliki manajemen yang baik. Perusahaan yang dimanajemen dengan baik dan teratur akan membawa keteraturan pula pada performa perusahaan tersebut. Adanya *corporate governance* yang kuat juga akan membuat suatu perusahaan mampu untuk mendorong kinerja sumber daya perusahaan untuk dapat berfungsi secara efektif dan efisien serta menghasilkan nilai ekonomi dalam jangka panjang yang berkesinambungan bagi para pemegang saham maupun entitas dalam perusahaan tersebut (Effendi, 2016). *Corporate governance* merupakan prinsip yang mendasari suatu mekanisme pengelolaan perusahaan yang professional dengan prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, kewajaran dan kesetaraan sehingga mampu mendorong suatu pola kerja manajemen yang bersih, transparan dan professional (Effendi, 2016). Komponen-komponen dari *corporate governance* akan dapat mempengaruhi nilai perusahaan sebab komponen *corporate governance* tersebut berperan sebagai organ yang sangat penting dalam menjalankan perannya di dalam perusahaan sebagai fungsi pengawasan maupun manajerial.

Penelitian yang telah dilakukan sebelumnya menunjukkan terdapat beberapa komponen *corporate governance* yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, namun hasil dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya ini menunjukkan hasil yang tidak konsisten dan berbeda-beda

sehingga perlu diteliti kembali faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian Firdausya dkk (2013) memiliki hasil kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun proporsi dewan komisaris independen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dewi dan Nugrahanti (2014) melakukan penelitian dengan hasil proporsi dewan komisaris independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian Perdana dan Raharja (2014) memiliki hasil kepemilikan manajerial, dan proporsi dewan komisaris independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Pratiwi dkk (2016) melakukan penelitian dengan hasil kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian Nurfaza dkk (2017) memiliki hasil proporsi dewan komisaris independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan pada uraian berbagai hasil penelitian tersebut, dapat dianalisa adanya ketidakkonsistenan hasil dari variabel penelitian yang dikemukakan, maka penelitian ini ingin menguji kembali pengaruh variabel-variabel bebas tersebut terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan perlu untuk diteliti ulang sebab nilai perusahaan merupakan cerminan dari pandangan investor terhadap kinerja atau performa perusahaan dalam periode tertentu. Nilai

perusahaan yang baik merupakan sinyal bagi investor bahwa uangnya diinvestasikan pada perusahaan yang tepat. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan ini dapatlah memberikan masukan kepada investor mengenai variabel *corporate governance* yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Kepemilikan manajerial diduga berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Kepemilikan manajerial merupakan suatu bentuk penguasaan saham oleh direksi maupun yang berada dalam lini manajemen (Effendi, 2016). Berdasarkan teori agensi, direksi memiliki kepentingan yang berbeda dengan pemegang saham, dimana direksi menginginkan adanya performa yang baik dari perusahaan dan menyarankan ekspansi, sedangkan pemegang saham merasa adanya keinginan untuk melakukan pengembalian investasinya. Untuk mengakomodasi kepentingan tersebut diberikanlah suatu bentuk kepemilikan saham kepada manajemen dengan harapan manajemen memiliki kesamaan pikiran dengan pemegang saham (Brigham dan Houston, 2014). Ketika ada satu pemikiran inilah maka tujuan dan arah kerja perusahaan akan dapat lebih berjalan dengan baik sehingga nilai perusahaannya meningkat (Pratiwi dkk, 2016). Uraian ini sesuai dengan hasil penelitian Firdausya dkk (2013), Perdana dan Raharja (2014) dan Pratiwi dkk (2016) yang menyatakan kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun penelitian Dewi dan Nugrahanti (2014), dan Nurfaza dkk (2017) memiliki hasil kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan institusional merupakan suatu bentuk kepemilikan saham perusahaan oleh perusahaan lain. Penguasaan ini dapat berarti bahwa perusahaan tersebut merupakan anak perusahaan dari perusahaan induk, sehingga adanya suatu bentuk kepemilikan institusional akan membuat perusahaan induk memiliki kendali penuh atas perusahaan anak ini (Effendi, 2016). Dari kedudukan ini, entitas perusahaan induk yang memiliki penguasaan saham secara mayoritas dapat mengendalikan kinerja perusahaan sehingga dapat membuat anak perusahaan dapat beroperasi sebaik perusahaan induk. Sehingga semakin besar kepemilikan institusional, maka semakin besar nilai perusahaan (Nurfaza dkk, 2017). Uraian ini sesuai dengan hasil penelitian Firdausya dkk (2013), dan Pratiwi dkk (2016) yang menyatakan kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun penelitian Dewi dan Nugrahanti (2014), Perdana dan Raharja (2014) dan Nurfaza dkk (2017) memiliki hasil kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Komisaris independen adalah seseorang yang diangkat oleh pemegang saham untuk menjalankan fungsi pengawasan dalam suatu perusahaan namun merupakan orang yang tidak memiliki saham maupun tidak ada kepentingan dalam perusahaan (Hanafi dan Halim, 2016). Seorang komisaris independen karena tidak memiliki kepentingan dalam perusahaan biasanya akan bekerja dengan sekuat tenaga dengan tujuan untuk membuat perusahaan dapat berjalan dengan baik. Keberadaan komisaris independen yang semakin besar akan membuat pengawasan yang dilakukan oleh komisaris independen dapat berjalan semakin efektif untuk mengontrol kegiatan yang dilakukan oleh manajemen

sehingga mampu bekerja dengan lebih baik untuk meningkatkan performa dan pada akhirnya akan mampu untuk meningkatkan nilai perusahaan (Effendi, 2016). Uraian ini sesuai dengan hasil penelitian Dewi dan Nugrahanti (2014), dan Perdana dan Raharja (2014) yang menyatakan proporsi dewan komisaris independen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun penelitian Firdausya dkk (2013), dan Nurfaza dkk (2017) memiliki hasil proporsi dewan komisaris independen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Perusahaan yang akan digunakan sebagai sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan real estate dan properti yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia pada periode 2016-2018. Sektor real estate dan property merupakan sector yang sangat penting karena real estate dan property dapat berperan sebagai acuan dari pertumbuhan ekonomi negara, sebagai contohnya adalah pengembangan real estate dan property seperti perumahan, mall, dan hotel akan menarik investor dalam mengembangkan bisnis di samping menyerap tenaga kerja yang pada akhirnya juga akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi (<https://properti.kompas.com/read/2018/04/02/153000621/pengembang--properti-bisa-jadi-acuan-pertumbuhan-ekonomi>).

Namun saat ini terdapat permasalahan yang dialami oleh sector real estate dan property yaitu pada empat tahun terakhir sector real estate dan property sedang mengalami penurunan dimana margin biaya overhead tidak mampu untuk mendukung reinvestasi proyek baru sehingga akan mengalami kesulitan untuk membayar kredit perbankan. Hal ini dapat terjadi karena industry real estate dan property tertekan oleh adanya suku bunga dan tingginya USD. Kondisi ini juga

diperparah dengan adanya penurunan daya beli masyarakat terhadap rumah dimana pertumbuhannya masih 1 digit yaitu 5-7% sebab adanya peningkatan harga tanah terutama dikota-kota besar dan juga adanya kesulitan pengurusan lahan serta tanah yang semakin sedikit sehingga pengembang mengalami kesulitan (<https://finance.detik.com/properti/d-4313467/lesunya-usaha-di-sektor-properti/2>).

Berdasarkan latar belakang dan riset gap, akan dikaji kembali mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, maka judul : **“Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan Proporsi Dewan Komisaris Independen terhadap Nilai perusahaan Perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah proporsi dewan komisaris independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah:

1. Mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan.
2. Mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.
3. Mengetahui pengaruh proporsi dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan.

### 1.4 Manfaat penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah:

1. Bagi penelitian selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya terkait dengan nilai perusahaan.

2. Bagi akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan dalam ilmu pengetahuan khususnya manajemen keuangan yang terkait dengan pasar modal.

3. Bagi investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi dalam mengambil keputusan investasi di saham sector real estate dan property di Bursa Efek Indonesia.