BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Setiap perusahaan dibentuk atau dibangun pasti memiliki tujuan, tujuan tersebut diantaranya adalah untuk mencapai keuntungan maksimal, ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham dan memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga saham. Memaksimalkan nilai perusahaan adalah salah satu tujuan terpenting yang ingin dicapai oleh perusahaan karena nilai perusahaan menentukan masa depan perusahaan tersebut (Moniaga, 2013). Semakin tinggi harga saham maka makin tinggi kemakmuran pemegang saham. Menurut Sudarsono, dkk. (2015) nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual. Semakin tinggi nilai sahamnya maka semakin tinggi nilai perusahaan.

Pada penelitian ini meneliti nilai perusahaan dengan studi pada perusahaan *property* dan *real estate.* Dalam website *IDX* (Bursa Efek Indonesia) perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu perusahaan yang banyak terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 terdaftar 47 perusahaan. Dari data tahun 2012 banyak perusahaan *property* dan *real estate* yang melakukan listing di Bursa Efek Indonesia agar sahamnya dapat dibeli oleh investor, hal ini terus berlanjut hingga tahun 2015, dalam website *IDX* (Bursa Efek Indonesia) perusahaan *property* dan

real estate dari tahun 2012 hingga tahun 2015 terus tercatat 47 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dalam edisi online *Bareksa* 24 Juni, 2015 perkembangan investasi saham *property* dan *real estate* terus meningkat dari tahun 2012-2015, dalam survei yang dilakukan *Prince Waterhouse Coopers* (pwc) terhadap sejumlah profesional di bidang properti menunjukan bahwa Jakarta berada di urutan ke-2 sebagai kota dengan prospek investasi dan pengembangan real estate terbaik di wilayah asia pasifik. Hal ini membuktikan perusahaan *property* dan *real estate* mengalami peningkatan investasi yang sangat baik. Perkembangan investasi perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia memicu ternjadinya persaingan antar perusahaan dengan kata lain mereka berlomba untuk menghasilkan nilai perusahaan yang tinggi dan menarik para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Investasi di bidang *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Menurut Thomsett (2012) ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residental property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; *commercial propety*, yaitu *property* yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *insustrial property*, yaitu investasi di bidang *property* yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Dalam edisi online dari *Sindonews* tanggal 15 Oktober, 2016 menyatakan perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentu saja akan menarik minat

investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis *property* dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Dengan melihat perkembangan perusahaan *property* dan *real estate* yang semakin baik kondisi ini menimbulkan adanya persaingan yang ketat antar perusahaan. Persaingan ini tercermin dalam upaya perusahaan *property* dan *real estate* untuk meningkatkan kinerja perusahaan demi tercapainya tujuan perusahaan yaitu meningkatkan nilai perusahaan. Dengan kata lain mereka berlomba untuk menghasilkan nilai perusahaan yang tinggi dan menarik para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Terdapat penelitian-penelitian terdahulu yang membahas tentang nilai perusahaan. Penelitian–penelitian tersebut menggunakan beberapa variabel independen antara lain: variabel struktur kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dewan direksi, dan manajemen produktif yang diuji oleh Sudarsono, dkk. (2015), variabel CSR, kepemilikan manajemen, dan ROA yang diuji oleh Agustine, dkk. (2014), variabel ROA, ROE, risiko perusahaan, LDR, dan NPL yang diuji oleh Repi, dkk. (2014), variabel kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan CSR yang diuji oleh Mukhtaruddin, dkk. (2014), variabel hutang jangka panjang, total hutang, *firm size*, dan *firm growth* yang diuji oleh Marchyta dan Astuti (2013), variabel struktur pendanaan, kepemilikan manajerial yang diuji

oleh Samisi dan Ardiana (2013), variabel *family control*, variabel *size*, variabel *sales growth*, dan variabel *leverage* yang diuji oleh Limbago dan Juniarti (2013), variabel DAR dan DER yang diuji oleh Dewi, dkk. (2013), variabel profitabilitas, keputusan investasi, kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan kepemilikan insider yang diuji oleh Hemastuti (2013), variabel struktur modal, keputusan investasi kebijakan dan dividen diuji oleh Gayatri dan Mustanda (2013), variabel struktur modal, profitabilitas, dan resiko perusahaan yang diuji oleh Welley dan Untu (2013), variabel ROA, ROE, dan *corporate social responsibility* yang diuji oleh Munawaroh (2013) dan Tjandrakirana dan Monika (2012).

Penelitian-penelitian tersebut menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Hasil Sudarsono, dkk. (2015) menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Samisi dan Ardiana (2013) kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Repi, dkk. (2014) mengungkapkan *Return Of Asset* (ROA) berpengaruh positif pada nilai perusahaan, pada penelitian Munawaroh (2013) *Return On Aseets* (ROA) berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan Welley dan Untu (2013) Struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan sedangkan Gayatri dan Mustanda (2013) struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian Mukhtaruddin, dkk (2014) kepemilikan institusional tidak berpengaruh pada nilai perusahaan sedangkan penelitian Sudarsono, dkk. (2015) kepemilikan institusional berpengaruh pada nilai perusahaan. Untuk ukuran perusahaan juga terdapat perbedaan hasil antara penelitian Samisi dan Ardiana (2013) yang

menyatakan hasil yang signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan dengan penelitian Limbago dan Juniarti (2013) ukuran perusahaan mendapatkan hasil yang tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, faktor lain yang diuji sekali dan tidak berpengaruh pada nilai perusahaan adalah *Family control* oleh Limbago dan Juniarti (2013).

Pada penelitian ini fokus menggunakan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan profitabilitas serta tambahan variabel dewan komisaris. Astuti (2013) menyatakan untuk mencapai nilai perusahaan para pemodal menyerahkan pengelolaannya kepada para profesional diposisikan sebagai manajer ataupun komisaris. Dengan pengelolaan manajer yang bagus maka akan meningkatkan nilai perusahaan. Kepemilikan manajerial adalah kepemilikan saham yang dimilik manajer, manajer diberi kepercayaan untuk memiliki proporsi saham perusahaan agar manajer dapat merasakan langsung atas keuntungan yang dihasilkan perusahaan dan bertanggungjawab penuh atas keputusan yang dipilih untuk perusahaan. Dalam penerapannya, kepercayaan kepada manajer menimbulkan konflik agensi, yaitu perilaku manajer yang lebih mementingkan kepentingannya sendiri dibandingkan kesejahteraan *shareholder*. Dalam hal ini dibutuhkan peran kepemilikan institusional yang memiliki tanggung jawab memonitor kinerja manajer. Jensen dan Meckling (1976) menyatakan bahwa kepemilikan institusional memiliki peranan yang sangat penting dalam meminimalisasi konflik keagenan yang terjadi antara manajer dan pemegang saham. Keberadaan investor institusional dianggap mampu menjadi mekanisme *monitoring* yang efektif dalam setiap keputusan yang diambil oleh manajer dan

variabel profitabilitas dipilih karena profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, dalam menjalankan perusahaan tolak ukur kelangsungan hidup suatu perusahaan adalah laba yang dihasilkan, semakin besar laba yang dihasilkan maka kelangsungan hidup perusahaan akan semakin panjang, hal ini sejalan dengan penelitian Hermuningsih (2013) profitabilitas penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dalam jangka panjang, karena profitabilitas menunjukkan apakah perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang dan hal ini berguna dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan nilai perusahaan. Penambahan variabel dewan komisaris, dewan komisaris memegang peranan penting dalam pelaksanaan kinerja perusahaan. tugas utama dari dewan komisaris adalah melakukan fungsi pengawasan terhadap manajemen untuk memastikan bahwa mereka melakukan segala aktivitas dengan kemampuan terbaiknya bagi kepentingan peseroan, serta meninggalkan keputusan yang tidak menguntungkan (*Forum for Coporate Governance* in *Indonesia*, 2012). Dengan adanya dewan komisaris akan meningkatkan kepercayaan publik pada perusahaan yang akan berpengaruh pada nilai perusahaan. Penelitian ini menggunakan 2 teori yakni *agency theory* dan *signalling theory*. *Agency theory* adalah teori yang menjelaskan tentang pemisahan kepentingan antara *agent* dan *principal*, dimana pemisahan ini dilakukan untuk menghindari sikap keuntungan sepihak yang dilakukan oleh pihak manajemen. *Signalling theory* adalah teori yang menjelaskan suatu informasi dimanfaatkan perusahaan untuk memberikan sinyal positif atau negatif terhadap perusahaan.

Sehingga berdasarkan uraian diatas maka judul penelitian ini adalah **"Analisis Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Dewan Komisaris, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2012-2015)".**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah pengaruh dewan komisaris terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dewan komisaris, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi dan informasi akademisi untuk menambah wawasan mengenai pengaruh dari kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dewan komisaris dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan di Indonesia.

2. Manfaat praktis

   a. Perusahaan *property* dan *real estate*

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan refrensi bagi pihak perusahaan *property* dan *real estate* dalam meningkatkan nilai perusahaan, khususnya dengan mengelola perusahaan dengan baik agar mempunyai daya saing global.

1.5 Sistematika Pembahasan

Untuk menggambarkan penelitian ini secara menyeluruh disusun dalam lima bab serta diuraikan lagi dalam beberapa sub bab berikut ini:

Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II Kajian Pustaka

Dalam bab ini menjelaskan mengenai landasan teori yang berkaitan dengan nilai perusahaan. Bab ini juga menjelaskan tinjauan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran teoritis dan perumusan hipotesis.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini menguraikan tentang populasi dan penentuan sampel penelitian, jenis dan sumber data, variabel penelitian dan pengukurannya, serta analisis data yang meliputi analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik, dan uji regresi linear berganda.

Bab IV Analisis Data dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan tentang analisis deskriptif, uji asumsi klasik, uji regresi linear berganda, dan pembahasan hasil penelitian.

Bab V Penutup

Bab ini membahas tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis pada bab sebelumnya, implementasi penelitian, keterbatasan penelitian, dan saran penelitian.