

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Nilai perusahaan menggambarkan kemakmuran pemegang saham dalam jangka panjang sehingga tujuan perusahaan dalam jangka panjang adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Kemakmuran pemegang saham sering diterjemahkan ke dalam kenaikan harga pasar saham (Kadek dan Gede 2017). Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula kemakmuran pemegang saham. Suatu perusahaan dikatakan mempunyai nilai yang baik jika kinerja perusahaan juga baik. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi (Julianti, 2015). Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat investor tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Dalam meningkatkan nilai perusahaan, pemegang saham mendelegasikan pengelolaan perusahaan kepada pihak profesional (manajemen). Peningkatan nilai perusahaan bisa dicapai apabila manajemen perusahaan mampu menjalin kerja sama yang baik dengan pihak lain shareholder dan stakeholder dalam membuat keputusan-keputusan keuangan. Apabila tindakan yang dilakukan manajer dan pihak lain tersebut dapat berjalan sebagaimana mestinya, maka permasalahan tidak akan terjadi di antara kedua belah pihak. Harapan dari pemegang saham dan manajemen adalah meningkatkan nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham perusahaan yang terus meningkat.

Nilai perusahaan akan terlihat tinggi dari harga pasar sahamnya. Dimana semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang saham juga akan meningkat. *Price Book Value* (PBV) merupakan salah satu aspek dalam mengukur nilai perusahaan dengan membandingkan harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio PBV yang memiliki nilai lebih dari 1 berarti perusahaan property dan *real estate* memiliki kinerja yang baik karena para investor bersedia untuk membeli saham lebih mahal dari nilai bukunya (Julianti 2015)

Tobin's Q merupakan alat ukur nilai perusahaan dari asetnya. Bila angka yang diperoleh lebih besar dari sebelumnya maka kemungkinan perusahaan mengelola aset nya lebih baik dan dapat meningkatkan laba perusahaan. Perusahaan yang memiliki Tobin's Q semakin tinggi menunjukkan bahwa kinerja perusahaan di masa mendatang dinilai semakin prospektif oleh investornya (Jhonatan, 2019). Nilai perusahaan tercermin dari peningkatan harga saham. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi nilai perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan nilai sangat penting untuk mendeskripsikan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi calon investor. Mengingat pentingnya nilai perusahaan sebagai salah satu dasar untuk membuat keputusan investasi, setiap perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan dengan mencapai kinerja yang baik.

Meningkatkan nilai perusahaan merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan, karena hal ini dapat meningkatkan kemakmuran pemilik dan para pemegang saham sehingga tujuan perusahaan dapat sesuai harapan. Struktur

kepemilikan lain dalam mekanisme *good corporate governance* adalah kepemilikan institusional, yang diartikan sebagai kepemilikan saham perusahaan oleh institusi atau lembaga tertentu (Made 2016). Investor institusional dianggap mampu menggunakan informasi laba periode sekarang untuk memprediksi laba di masa mendatang dibandingkan investor non institusional.

Dewan Komisaris memegang peran yang sangat penting bagi perusahaan, terutama dalam implementasi mekanisme *corporate governance*. Komisaris independen mempunyai fungsi yaitu menjadi penyeimbang dalam mengambil keputusan yang beranggotakan dewan komisaris yang berasal dari luar perusahaan (Kusumaningtyas & Andayani, 2015) dalam (Herwiyanti 2019).

Teori keagenan menyatakan hubungan keagenan di dalam teori agensi (*agency theory*) bahwa perusahaan adalah kumpulan kontrak antara pemilik dan manajemen yang mengelola dan mengendalikan sumber daya tersebut. Konflik kepentingan antara pemilik dan agen seringkali terjadi karena kemungkinan besar agen dalam menjalankan wewenangnya tidak sesuai dengan kepentingan prinsipal, sehingga dapat memicu adanya biaya keagenan yang tinggi. Manajer sebagai agen mempunyai tanggung jawab moral kepada para pemilik untuk mengoptimalkan keuntungan dengan cara memperoleh kompensasi yang sesuai dengan kontrak. Konflik agensi yang sering terjadi dalam upaya memaksimalkan nilai perusahaan dapat diminimalisir dengan melalui penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*). Tujuan dari perbaikan tata kelola perusahaan adalah untuk mengurangi adanya konflik keagenan, sehingga daya saing perusahaan dan nilai perusahaan dapat meningkat. Selain itu, juga

memberikan nilai tambah untuk semua pihak bagi yang berkepentingan secara continue dalam jangka panjang. Keberadaan *good corporate governance* mampu menjadi sebuah kebutuhan yang dapat menjembatani antara pihak investor dan pihak manajemen perusahaan (Saifi & Hidayat, 2017) Kepemilikan institusional adalah investor besar, selain orang perseorangan, yang melakukan kebijaksanaan atas investasi orang lain . Kepemilikan institusional adalah persentase saham yang dimiliki oleh institusi dari total saham beredar perusahaan. Institusi tersebut adalah bank, perusahaan asuransi, dana pensiun, dan investor institusi lainnya.

Terdapat fenomena nyata di Indonesia dalam penurunan harga saham yang terjadi pada PT PP Properti Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten properti anak usaha dari PT PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah. Setelah menyentuh level tertinggi pada 10 Oktober 2016 di harga Rp1.464 -- setara Rp366 per saham bila dihitung berdasarkan penyesuaian harga baru setelah stock split 1:4— harga saham PPRO kini terus longsor hingga turun 54,4 persen ke Rp167 pada penutupan perdagangan 9 April 2018. Harga penutupan kemarin tersebut merupakan level terendah sejak 1 Agustus 2016. Jika dihitung pada harga Rp167 per saham, PER saham PPRO sebesar 20,61 kali. Angka tersebut masih terbilang tinggi jika dibandingkan dengan tiga emiten properti lainnya yang memiliki rata-rata PER 11,2 kali. Emiten yang dipantau tersebut merupakan emiten properti yang banyak memperoleh pendapatan dari pembangunan apartemen, yakni PT Intiland Development Tbk (DILD) sebesar 11,1 kali, PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) sebesar 5,88 kali dan PT

Modernland Realty Tbk (MDLN) sebesar 7,26 kali. Sebagai informasi, harga saham PPRO sempat meningkat hampir tujuh kali lipat sepanjang tahun 2016 dari Rp184 di awal tahun 2016. Hal ini menjadi latar belakang manajemen untuk melakukan pemecahan saham, meski harga PPRO masih di kisaran Rp1200-an. Pada saat itu, harga sahamnya mencapai 2,3 kali lebih mahal dibandingkan dengan induknya (*Sumber: Data diolah Bareksa*).

Fenomena di atas menunjukkan bahwa perusahaan properti dan *real estate* sedang mengalami penurunan yang diakibatkan belum stabilnya perekonomian. Adanya beberapa kasus di atas membuktikan pengelolaan perusahaan oleh manajemen memang belum dilakukan dengan baik. Manajemen memiliki peranan penting dalam mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan, karena secara pengetahuan mereka memiliki informasi mengenai kondisi sesungguhnya perusahaan sehingga diharapkan mampu mengelola perusahaan sesuai keinginan pemilik perusahaan.

Berdasarkan fenomena-fenomena di atas, fenomena penurunan harga saham pada beberapa perusahaan properti dan *real estate* yang telah listing di bursa efek pada periode pengamatan tertentu perlu menjadi perhatian karena dengan adanya penurunan harga saham perusahaan, dapat merubah citra atau pandangan terhadap nilai perusahaan tersebut. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu struktur kepemilikan, dewan komisaris independen dan struktur modal.

Beberapa hasil penelitian sebelumnya tentang kepemilikan institusional dan dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan sebagaimana hasil

penelitian oleh (Maggie et al., 2017) menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh (Jhonatan 2019) menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan . Hasil penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang di temukan oleh (Sanica 2017) menemukan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian (Herwiyanti 2019) menyatakan bahwa tidak terdapat hubungan yang signifikan antara komisaris independen dengan nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan (Thaharah & Asyik 2016) dan (Maggie et al., 2017) menyimpulkan bahwa dewan komisaris independen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat dikatakan baik dilihat dari pengelolaan struktur modal yang baik hal ini dapat berpengaruh positif terhadap kondisi keuangan perusahaan. Hasil penelitian (Nugroho, 2020) menyatakan bahwa struktur modal tidak mampu memoderasi hubungan antara kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya hasil penelitian (Syamsudin, 2020) struktur modal memoderasi pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian (Setiadharna 2017) menyatakan bahwa Struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan menurut penelitian (Jhonatan 2019) menyatakan bahwa Struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti mengambil judul penelitian ini adalah **“Pengaruh Kepemilikan Institusional, dan Dewan Komisaris Independen terhadap Nilai perusahaan Dengan Struktur Modal**

Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016- 2020) ”

1.2 Identifikasi, Pembatasan dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang diatas, maka permasalahan yang muncul dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Faktor yang dianggap mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya adalah; kepemilikan institusional, dewan komisaris independen dan struktur modal.
2. Investor seringkali dalam mengidentifikasi faktor apa yang mempengaruhi naik turunnya nilai perusahaan, sehingga dalam penelitian ini masalah kepemilikan dalam perusahaan diidentifikasi sebagai factor yang mungkin mempengaruhi nilai perusahaan.
3. Struktur Modal yang merupakan rasio hutang dengan asset perusahaan diidentifikasi sebagai variabel yang dapat memperkuat atau memperlemah variabel kepemilikan dalam perusahaan untuk mempengaruhi perubahan nilai perusahaan.
4. Dewan komisaris independen diukur dengan jumlah anggota komisaris independen yang ada di direksi.

1.2.2 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan diatas, untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas, maka permasalahan dalam penelitian

ini dibatasi pada: Kepemilikan Institusional, Dewan Komisaris Independen, Struktur Modal dan Nilai Perusahaan. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dan ruang lingkup penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2016- 2020.

1.2.3 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka rumusan masalah yang disampaikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan sektor *property dan real estate*?
2. Bagaimana pengaruh dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan sektor *property dan real estate*?
3. Seberapa besar kemampuan struktur modal memoderasi kepemilikan institusional dalam mempengaruhi nilai perusahaan?
4. Seberapa besar kemampuan struktur modal memoderasi dewan komisaris independen dalam mempengaruhi nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian dalam rumusan masalah yang telah dijabarkan. Secara rinci, tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.
3. Untuk membuktikan secara empiris moderasi struktur modal pada kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.
4. Untuk membuktikan secara empiris moderasi struktur modal pada dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat, dari segi teoritis dan praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh indikator kepemilikan institusional dan dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan serta pengaruh moderasi struktur modal pada kepemilikan institusional dan dewan komisaris independen terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Serta sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan pada bangku perkuliahan.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan tentang pengaruh kepemilikan institusional dan dewan komisaris independen aset serta moderasi kepemilikan institusional dan dewan komisaris independen pada struktur modal terhadap nilai perusahaan.

b) Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan masukan bagi perusahaan terkait untuk mengatasi masalah penurunan harga saham. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan akuntansi keuangan terutama faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.