

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pendirian perusahaan bertujuan utama memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merefleksikan kondisi perusahaan sekarang dan bisa memproyeksikan prospek gambaran perusahaan ke depannya. Nilai perusahaan akan dapat memperlihatkan seberapa makmurnya pemegang saham, dimana bila nilai perusahaan tinggi maka kemakmuran para pemegang sahamnya juga akan tinggi. Nilai perusahaan yang meningkat bisa menarik investor untuk berinvestasi. Selain itu, nilai perusahaan juga dipercaya bukan sebatas merefleksikan kinerja perusahaan sekarang saja, namun juga menggambarkan prospek perusahaan ke depannya. Investor dalam menanamkan modalnya tentu harus melakukan penilaian terhadap perusahaan, dimana ini bisa diamati dari penjualan harga saham yang diperdagangkan pada bursa efek.

Harga saham juga dapat mencerminkan nilai perusahaan. Saham perusahaan dalam harga pasar yang tercipta antara penjual dan pembeli ketika transaksi terjadi dinamakan dengan nilai pasar perusahaan sebab harga pasar saham dinilai refleksi dari nilai aset perusahaan yang sebenarnya. Mengacu pada pemaparan dari Martono dan Harjito (2006:13) bahwa nilai pasar saham perusahaan tersebut mencerminkan nilai perusahaan bila perusahaan ini tergolong *go public*. Namun bila terjadinya nilai perusahaan saat perusahaan

tersebut dijual maka ini termasuk perusahaan yang belum *go public*. Tujuan dari tiap perusahaan yang sudah *go public* yakni menjadikan nilai perusahaan maksimal, sebab melalui nilai perusahaan yang meningkat, juga akan mengalami peningkatan pula kemakmuran pemegang saham atau pemilik perusahaan tersebut. Memaksimalkan nilai perusahaan dalam ketatnya era persaingan bisnis ini merupakan sebuah tujuan yang sangat relevan khususnya untuk perusahaan yang *go public*. Tujuan dari perusahaan *gopublic* ini yaitu untuk memaksimalkan nilai saham perusahaannya. Ketercapaian tujuan tersebut bisa diukur serta dilihat melalui harga saham perusahaan tersebut sepanjang waktu (Kasmir,2010:8).

Tingginya harga saham diikuti dengan tingginya nilai perusahaan, dimana ini berarti akan menjadikan para investor bukan sebatas percaya akan kinerja perusahaan sekarang tetapi juga percaya terhadap prospek perusahaan ke depannya. Harga saham di sini ialah harga saham yang diperdagangkan pada pasar bursa dan penentuannya oleh pelaku pasar serta dipengaruhi penawaran serta permintaan saham yang diperdagangkan dalam pasar modal. Bila timbul kelebihan penawaran, maka akan menurun harga saham di pasar modal. Secara umum pergerakan harga saham di pasar bursa dipengaruhi oleh faktor - faktor yakni faktor internal serta eksternal. Faktor Eksternal atau teknikal ialah sebuah teknik yang dimanfaatkan dalam mempelajari perilaku pasar ke dalam grafik riwayat harga yang tujuannya guna memprediksikan harga saham ke depannya. Faktor internal atau fundamental merupakan studi ekonomi yang mempelajari kondisi perusahaan maupun industri untuk menghitung nilai

saham perusahaan.

Perusahaan *real estate* dan properti adalah perusahaan dengan kepemilikan bangunan, gudang serta barang lainnya yang melekat pada tanah beserta struktur bangunan dan mempunyai kepentingan serta hak-hak melakukan penjualan atas kepemilikannya. Sektor *real estate* dan properti merupakan salah satu sektor terpenting dalam menyumbang tingkat perekonomian Indonesia dan menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi di masa depan. Bisnis ini mempunyai persaingan yang ketat dan karakteristik yang cepat berubah. Harga property yang naik dikarenakan oleh cenderung naiknya harga tanah dan jumlah tanah cenderung tetap sementara akan terus bertambah permintaan tanah seiring dengan bertambahnya populasi manusia dan kebutuhan manusia berupa pusat perbelanjaan, perkantoran, dan tempat tinggal. Jadi sudah sangat layak jika perusahaan properti dan real estate bisa memperoleh untung besar dari naiknya harga property. Hasil keuntungan yang didapatkan dari perusahaan properti dan real estate dapat memperbaiki kinerja keuangan perusahaan serta meningkatkan harga saham.

Beberapa fenomena yang dialami perusahaan properti dan *real estate* diantaranya PT. Agung Podomoro Land, Tbk (APLN), dimana saat terjadi kenaikan laba bersih perusahaan memicu penurunan drastis pada harga saham APLN. Laba bersih APLN sejumlah 50,17 persen pada tahun 2017 yaitu menjadi Rp. 1.896 triliun dari yang semula Rp. 960 miliar. Laba bersih yang meningkat ini tidak sebanding dengan harga saham APLN sendiri. Terkait ini terjadi penurunan drastis harga saham APLN sejumlah 18,57% menjadi Rp.

176 per lembar dari sebelumnya Rp. 210 per lembar, di mana juga terjadi kemerosotan nilai perusahaan APLN sejumlah 27 persen pada waktu yang sama (<https://www.cnbcindonesia.com>).

Fenomena yang menyangkut investasi properti yang lainnya adalah harga saham PT. PP Properti, Tbk (PPRO) yang semenjak Agustus 2016 dalam trennya masih mengalami penurunan sampai mencapai level paling rendahnya. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan bagi pelaku pasar yaitu apakah sudah murah saham emiten properti anak perusahaan PT. PP (Persero), Tbk (PTPP). Pada tanggal 10 Oktober 2016 saham tersebut naik diharga Rp. 1.464 setara Rp. 366 per saham jika dilakukan perhitungan dengan mengacu pada penyesuaian harga baru sesudah *stock split* 1:4 harga saham PPRO pada penutupan perdagangan 9 April 2018 kini terus merosot menurun hingga 54,4 persen ke Rp. 167. Harga penutupan ini semenjak 1 Agustus 2016 menjadi level yang paling rendah (<https://www.bareksa.com>).

Selain itu ada fenomena lainnya yaitu masih memberikan keuntungan saham sektor properti untuk perdagangan harian. Namun, hal ini tidak mengartikan bahwa saham ini bisa menguntungkan bila diinvestasikan untuk jangka panjang atau menengah maupun untuk investasi sepekan. Bisa dilihat bahwa sepanjang pekan lalu terjadi pelemahan harga saham pada beberapa emiten properti, diantaranya yakni PT. Pakuwon Jati, Tbk (PWON) yang menurun 2,4 persen dengan harga per sahamnya adalah Rp.610. Selain itu, saham PT. Metropolitan Kentjana Tbk, (MKPI) juga menurun mencapai 3,16 persen dengan harga per sahamnya adalah Rp. 24.500 serta terjadi penurunan

hingga 1,19 persen pada PT. Jaya Real Property, Tbk yang per sahamnya adalah Rp. 825 (<https://www.cnn.com>).

Mengacu pada beberapa fenomena tersebut, fenomena menurunnya harga saham perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* yang sudah terdaftar di bursa efek pada suatu pengamatan perlu untuk diperhatikan.

Sebab dengan harga saham perusahaan yang menurun ini bisa mengubah pandangan atau citra terhadap nilai perusahaan tersebut dan akan berakibat juga terhadap minat para pemegang saham atas perusahaan. Sementara itu, nilai perusahaan dipengaruhi faktor-faktor diantaranya kebijakan dividen, profitabilitas, serta kepemilikan manajerial.

Definisi komprehensif dari kepemilikan Manajerial yakni tingkat kepemilikan saham pihak manajemen yang berkontribusi untuk mengambil keputusan seperti komisaris dan direktur (Wahidahwati,2002). Melalui kepemilikan manajerial ini bisa menyelaraskan kepentingan pemegang saham dan manajemen sebab manajer akan merasakan konsekuensi dari pengambilan keputusannya. Bila pengambilan keputusannya benar, maka manajer akan secara langsung merasakan manfaat, sementara akan rugi sebagai akibat dari kesalahan dalam mengambil keputusan. Penelitian terkait “pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan” dimana hasilnya menunjukkan ketidakkonsistenan. Ustiani (2016) serta Nursanita dan Faruqi (2019) dalam penelitiannya memaparkan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan memiliki pengaruh negatif tidak signifikan. Sedangkan penelitian dari Mutmainah (2019) mendapatkan hasil bahwa ada pengaruh

negatif dan tidak signifikan dari kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan. Arya dan Sujana (2017) dalam penelitiannya memaparkan perbedaan hasil dimana bahwa kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan.

Sulistyo (2011) memberikan definisi komprehensif dari profitabilitas yakni kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Umumnya profitabilitas dinilai sebagai tolak ukur kinerja manajemen dalam mengatur kekayaan perusahaan dimana ini diperlihatkan dengan banyaknya laba yang mampu perusahaan tersebut hasilkan. Rasio ini juga merefleksikan keefektifan manajer perusahaan dalam mengelola perusahaan. Profitabilitas dinilai sebagai sesuatu yang krusial bagi investor serta menjadi faktor penunjang dalam menilai perusahaan sebelum memutuskan untuk berinvestasi. Investor menganggap bahwa profitabilitas ialah tolak ukur yang penting dalam mengetahui prospek masa depan sebuah perusahaan. Ustiani (2016) serta Apriliyanti dan Herawati (2019) dalam penelitiannya menyatakan bahwa profitabilitas terhadap nilai perusahaan tidak berpengaruh negatif serta tidak signifikan. Sedangkan penelitian dari Nursanita dan Rahayu (2019) serta Arya dan Edi Sujana (2017) memperoleh hasil bahwa profitabilitas terhadap nilai perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan.

Seberapa besar nilai perusahaan bisa mempengaruhi penetapan kebijakan dividen perusahaan. Martono dan Harjito (2006:3) memaparkan, bahwa dalam melihat nilai perusahaan bisa ditinjau berdasarkan seberapa besar kemampuan perusahaan membayar dividen. Besarnya dividen bisa

mempengaruhi harga saham, dimana bisa dividen yang dibayarkan tinggi maka akan cenderung tinggi pula harga saham, dengan demikian akan ikut tinggi pula nilai perusahaan. Penelitian dari Hasnawati dan Sawir (2015) memaparkan bahwa nilai perusahaan akan menurun bila perusahaan menunda pembayaran dividen. Sementara itu, Apriliyanti dan Herawaty (2019) memaparkan dalam hasil penelitian yang dilakukannya bahwa kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan memiliki pengaruh negatif serta tidak signifikan.

Uraian dari hasil penelitian tersebut berlawanan akan penelitian dari Karuniadi dan Hartono (2017) serta Mutmainah (2019) dimana memaparkan bahwa kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan.

Berlandaskan pada adanya perbedaan pada penelitian sebelumnya maka penulis hendak meneliti secara lebih mendalam. Ini merupakan penelitian yang berdasarkan beberapa penelitian yang sebelumnya sudah pernah dilakukan. Sementara untuk perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah objek dan variabel penelitiannya. Kepemilikan manajerial, profitabilitas dan kebijakan dividen sebagai variabel bebas penelitian ini sementara nilai perusahaan ditetapkan sebagai variabel terikat. Data studi sektor perusahaan *real estate* dan properti yang listing di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 dijadikan sebagai objek penelitian ini.

Mengacu pada penjabaran tersebut, peneliti menjadikan **“PENGARUH KEPEMILIKAN MANAJERIAL, PROFITABILITAS, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA**

PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2016 – 2019.”

1.2. Rumusan Masalah

Mengacu pada penjabaran latar belakang yang sudah dikemukakan maka bisa dirumuskan masalah yaitu:

1. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate*?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate*?
3. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate*?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang bisa dipaparkan dengan berdasar pada rumusan masalah sebelumnya, yaitu:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate*.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate*.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate*.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diantaranya:

1.4.1. Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan.

Bisa menjadi bahan informasi untuk pihak manajemen perusahaan maupun direksi dalam membuat keputusan terkait kebijakan keuangan yang akan dilakukan oleh perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan.

2. Bagi Investor.

Bisa digunakan sebagai data informasi bagi calon investor sebelum melakukan transaksi investasi di pasar saham serta dapat bermanfaat dalam memperluas wawasan terkait beberapa faktor yang berpengaruh dalam pengambilan keputusan.

1.4.2. Manfaat Teoritis.

1. Bagi Akademisi.

Mampu memberi kontribusi dalam mengembangkan teori terhadap faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan, dengan demikian akan bisa meningkatkan pengetahuan dalam bidang keuangan.