

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tujuan utama perusahaan berdiri adalah memperoleh manfaat lebih yang dapat dinikmati para pemilik atau pemegang saham yang nantinya akan tercermin pada nilai perusahaan. Jika nilai perusahaan meningkat, maka kesejahteraan pemilik meningkat. Hal ini sesuai dengan pernyataan Yuono & Widyawati (2016); Dewi & Abundanti (2019); Firmansyah et al., (2019) bahwa tujuan utama perusahaan, terutama yang telah *go public* adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham dengan cara memaksimalkan nilai perusahaan.

Peran pemerintah sangat memengaruhi kegiatan perusahaan terlebih saat pandemi Covid-19 saat ini, kebijakan seperti *Work From Home* (WFH) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) menyebabkan kegiatan perusahaan terganggu. Salah satu kegiatan perusahaan yang tidak diberhentikan oleh pemerintah adalah pembangunan, dimana segala bentuk proses pembangunan demi infrastruktur di Indonesia harus 100% tetap berjalan. Salah satu yang diuntungkan dari kebijakan tersebut adalah Industri *property* dan *real estate* (Widayanti & Yadnya, 2020). Namun, pada kenyataannya industri *property* dan *real estate* belum mengalami pertumbuhan yang maksimal meskipun sudah mendapatkan dukungan pemerintah.

Fenomena mengenai lesunya salah satu saham perusahaan *properti* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia. Harga saham pada PT. PP Properti Tbk (PPRO) bergerak di level Rp 67. Artinya, sepanjang tahun 2019 mengalami penurunan 41,88%. Harga tersebut juga berada di bawah harga *initial public offering* (IPO) Rp 185. Direktur keuangan PPRO menilai penurunan tersebut karena faktor eksternal. Adapun sepanjang tahun 2019, PPRO mengantongi pendapatan sebesar Rp. 874,83 miliar atau turun 26,01% secara tahunan dari Rp.1,18 triliun di tahun 2018. Sementara itu laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tercatat sebesar Rp. 158,53 miliar atau naik 11,92%. PPRO dari segi valuasi memiliki *price earning ratio* (PER) 13,4 kali dan *price book value* (PBV) 0,7 kali. (www.investasi.lontan.co.id).

Berdasarkan fenomena tersebut dapat terlihat bahwa salah satu perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan harga saham, dimana harga saham sering dikaitkan dengan nilai perusahaan. Harga saham menjadi titik tolak ukur dari nilai perusahaan yang artinya semakin tinggi harga saham maka semakin baik nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan dapat diukur dengan *Price Book Value* (PBV) dimana harga saham akan dibandingkan dengan nilai buku per lembar saham (Yuono & Widyawati, 2016); (Dewi & Abundanti, 2019); (Firmansyah et al., 2019); (Widayanti & Yadnya, 2020). Semakin tinggi rasio PBV menunjukkan bahwa nilai perusahaan semakin tinggi dan dapat meyakinkan pasar akan prospek perusahaan ke depan (Widayanti & Yadnya, 2020).

Teori yang sesuai dengan penelitian ini yaitu teori sinyal dan teori keagenan. Teori sinyal menjelaskan tentang bagaimana seharusnya sebuah perusahaan

memberikan sinyal kepada pengguna laporan keuangan. Sinyal ini dapat berupa informasi mengenai apa yang sudah dilakukan manajemen dalam merealisasikan keinginan pemilik perusahaan, salah satunya seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang terlihat dari rasio profitabilitas perusahaan (Dewi & Abundanti, 2019). Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dianggap dapat meningkatkan minat investor dan menjadi sinyal baik untuk berinvestasi dalam perusahaan sehingga peningkatan minat tersebut dapat meningkatkan nilai perusahaan (Latifah & Luhur, 2017).

Teori keagenan menggambarkan hubungan antara pemegang saham sebagai prinsipal dan manajemen sebagai agen. Agen adalah pihak yang mewakili prinsipal dalam transaksi sehari-hari. Prinsipal telah menyewa agen untuk melakukan layanan atas nama mereka. Teori keagenan dikembangkan oleh Bendickson, et al. (2016) menjelaskan hubungan keagenan “sebagai kontrak di mana satu atau lebih orang (prinsipal) melibatkan orang lain (agen) untuk melakukan beberapa layanan atas nama mereka yang mencakup pendelegasian beberapa keputusan, dengan kata lain memberikan wewenang kepada agen”.

Nilai perusahaan merupakan kinerja perusahaan yang tercermin dari harga sahamnya dan merupakan gambaran dari penilaian dan kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh banyak faktor, dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah Profitabilitas yaitu *Return On Asset* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE), Struktur Kepemilikan yaitu Kepemilikan Manajerial dan Kepemilikan Institusional, Kebijakan Dividen dan Keputusan Investasi. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan pada

tingkat penjualan, aset dan modal tertentu. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. Pengukuran profitabilitas perusahaan dapat menggunakan rasio *Return On Asset (ROA)* dan *Return On Equity (ROE)*.

Return On Asset (ROA) merupakan perbandingan laba bersih dengan total aset perusahaan (Kasmir, 2017:156). Dalam teori sinyal menyatakan bahwa rasio-rasio laporan keuangan dapat menjadi informasi tambahan bagi investor untuk mengambil keputusan investasi, salah satunya adalah rasio ROA. Semakin besar ROA maka menunjukkan kinerja yang semakin baik karena tingkat pengembalian yang diperoleh akan semakin besar, dengan mengetahui rasio ini dapat dinilai apakah perusahaan telah efisien dalam memanfaatkan asetnya (Latifah & Luhur, 2017); (Indasari & Yadnyana, 2018); (Dewi & Abundanti, 2019). Hasil penelitian Indasari & Yadnyana (2018); Dewi & Abundanti (2019); Husna & Satria (2019); Novianti & Hermanto (2020); Suardana et al., (2020) menunjukkan bahwa ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, Oktrima (2017) menyatakan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Return On Equity (ROE) merupakan informasi tambahan bagi investor dalam mengambil keputusan investasi sebagaimana yang dijelaskan dalam teori sinyal. ROE yaitu rasio yang menunjukkan presentase antara laba bersih dengan ekuitas atau modal perusahaan (Widayanti & Yadnya, 2020). Semakin tinggi ROE maka akan meningkatkan minat investor karena semakin tinggi pula keuntungan bagi pemegang saham dan berdampak pada nilai perusahaan (Widayanti & Yadnya, 2020). Hasil penelitian Matondang & Yustrianthe (2016); Nurkhin et al., (2017);

Martha et al., (2018); Sudiyatno et al., (2020); Widayanti & Yadnya (2020) menyatakan bahwa ROE berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, Manoppo & Arie (2016) menyatakan bahwa ROE tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan manajerial merupakan porsi atau persentase dari saham perusahaan yang dimiliki oleh orang dalam perusahaan atau manajemen terhadap total saham yang dikeluarkan oleh perusahaan yang dibentuk untuk melibatkan manajemen dalam kepemilikan saham. Berdasarkan teori keagenan, upaya ini dapat mengurangi kecenderungan manajemen melakukan tindakan oportunistik yang dapat merugikan pemegang saham. Dengan demikian, masalah keagenan dapat dihindari dan nilai perusahaan dapat meningkat Hasil penelitian Anita & Yulianto (2016); Dewi & Abundanti (2019); Sudiyatno et al., (2020); Widayanti & Yadnya (2020) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, Matondang & Yustrianthe (2016); Nurkhin et al., (2017); Novianti & Hermanto, (2020) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan institusional merupakan proporsi kepemilikan saham pada akhir tahun yang dimiliki oleh lembaga, seperti halnya bank, asuransi atau institusi lain (Dewi & Abundanti, 2019). Dalam teori agensi menyatakan bahwa kepemilikan institusional adalah sebuah hal yang seringkali digunakan untuk meminimalisir *agency conflict*. Hasil penelitian Dewi & Abundanti (2019) menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan,

Nurkhin et al., (2017) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan dividen merupakan keputusan keuangan perusahaan apakah laba yang diperoleh akan dibagikan sebagai dividen atau ditahan sebagai laba ditahan. Dalam teori keagenan dijelaskan bahwa kebijakan dividen dapat menjadi masalah keagenan antara manajer dan pemegang saham dimana manajer menginginkan laba dapat diputar kembali untuk kegiatan perusahaan sedangkan pemegang saham tentu menginginkan laba dibagikan sebagai dividen (Apsari & Setiawan, 2018). Semakin tinggi dividen yang dibagikan kepada investor, maka akan semakin meningkatkan ketertarikan investor dalam membeli saham perusahaan dan akan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Hasil penelitian Martha et al., (2018); Nelwan & Tulung (2018); Mubyarto & Khairiyani (2019); Triani & Tarmidi (2019) menyatakan bahwa kebijakan dividen dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, Anita & Yulianto (2016); Husna & Satria (2019); Novianti & Hermanto (2020); Suardana et al., (2020) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Keputusan investasi merupakan keputusan perusahaan dalam mengalokasikan sejumlah dana yang berasal dari internal atau eksternal ke dalam berbagai jenis investasi (Mubyarto & Khairiyani, 2019). Dalam teori sinyal menjelaskan bahwa kegiatan investasi mampu menjadi sinyal bagi investor tentang perkembangan perusahaan yang diramalkan dapat meningkatkan nilai pasar saham tergantung dari kebijakan investasi masing-masing perusahaan. Hasil penelitian Nelwan & Tulung (2018); Novianti & Hermanto (2020); Suardana et al., (2020)

menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, Mubyarto & Khairiyani (2019) dan Triani & Tarmidi (2019) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan yang telah dijelaskan di atas telah banyak diteliti oleh beberapa penelitian terdahulu namun masih banyak ditemukan ketidakkonsistenan hasil penelitian (*research gap*). Ditambah dengan penurunan harga saham perusahaan *property* dan *real estate*, maka dari itu penelitian ini penting untuk dilakukan agar dapat melengkapi hasil penelitian tentang faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Penelitian ini mengacu pada penelitian Novianti & Hermanto (2020) yang membahas pengaruh struktur kepemilikan, profitabilitas, keputusan investasi dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Pembaharuan penelitian ini dibandingkan penelitian Novianti & Hermanto (2020) adalah dari indikator yang digunakan. Penelitian ini menambahkan ROE sebagai indikator profitabilitas dan kebijakan insititusal sebagai bagian dari struktur kepemilikan.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“PENGARUH RETURN ON ASSET, RETURN ON EQUITY, KEPEMILIKAN MANAJERIAL, KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, KEBIJAKAN DIVIDEN, DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI Periode 2016-2020)”**.

1.2 Perumusan Masalah

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

1. Apakah *Return on Asset* (ROA) berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah Kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah Kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah Kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah Keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka peneliti bertujuan:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Asset* (ROA) terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.
6. Untuk mengetahui pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan agar dapat memberikan manfaat secara teoritis, praktis, dan kebijakan.

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori, terutama kajian akuntansi keuangan mengenai nilai perusahaan.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Investor, dengan adanya kajian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan pada saat melakukan investasi.
2. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada perusahaan terkait dengan masalah yang berkaitan dengan struktur kepemilikan, profitabilitas, keputusan investasi, kebijakan dividen, dan nilai perusahaan.
3. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah pengetahuan peneliti mengenai nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
4. Bagi penelitian selanjutnya, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan para pembaca maupun sebagai salah satu bahan referensi atau bahan pertimbangan dalam penelitian selanjutnya dan sebagai penambah wacana keilmuan.

1.5 Sistematika Penulisan Proposal

Untuk memberikan gambaran sistematis mengenai masalah yang akan diteliti, berikut ini adalah susunan penelitian secara umum:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini membahas tentang teori-teori yang berkaitan dengan penelitian dan memuat pendapat para ahli dari buku-buku atau jurnal ilmiah yang menjadi dasar penulisan penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan jenis penelitian, populasi dan sampel penelitian, jenis data dan teknik pengumpulan data, variabel penelitian, dan teknik analisis data penelitian.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK DAN ANALISIS DATA

Bab ini dijelaskan mengenai populasi dan sampel yang akan dianalisis dengan teknik analisis statistika deskriptif, uji asumsi klasik, dan uji analisis regresi linier berganda beserta pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini dijelaskan mengenai kesimpulan dan saran dalam penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan pembuktian hipotesis, di dalam bab ini juga berisikan mengenai keterbatasan

dalam penelitian sehingga dapat digunakan dalam penelitian selanjutnya.

