

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perusahaan adalah suatu bentuk badan usaha dimana tenaga kerja, modal, sumber daya alam berkumpul dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Perusahaan dikatakan mampu memberikan pengembalian yang menguntungkan bagi pemilik perusahaan dan dapat terus berkembang apabila perusahaan memperoleh laba yang maksimal. Menjaga keberlangsungan perusahaan merupakan hal penting yang harus dilakukan dalam mempertahankan perusahaan, terutama dalam hal kesejahteraan pemiliknya. Tujuan utama perusahaan yang sudah *go public* (perusahaan yang menawarkan sahamnya kepada publik) adalah agar menghasilkan keuntungan untuk meningkatkan kemakmuran para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan yang dapat menggambarkan keadaan perusahaan (Dewi & Abundanti, 2019).

Di era globalisasi persaingan antar perusahaan semakin ketat, sehingga menuntut perusahaan untuk berusaha mengelola sumber dayanya secara efektif dan efisien untuk mempertahankan eksistensinya di dunia bisnis untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Bachrudin & Ngumar, 2017). Secara umum sebuah perusahaan terus berusaha untuk mencapai tujuan jangka panjang seperti meningkatkan nilai perusahaan dan keuntungan pemegang saham, dan tujuan jangka pendek seperti memanfaatkan sumber daya untuk memaksimalkan keuntungan perusahaan (Suwardika & Mustanda, 2017).

Sektor *properti dan real estate* menjadi salah satu faktor yang menjadi pertimbangan investor dalam berinvestasi. Industri ini diprediksi akan mengalami pertumbuhan sebagai dampak dari pembangunan infrastruktur yang telah dilakukan pemerintah selama lima tahun terakhir. Namun nyatanya pembangunan infrastruktur belum mampu membuat sektor ini tumbuh terbukti dalam beberapa tahun terakhir sektor *properti dan real estate* masih lesu karena kondisi perekonomian Indonesia diketahui mengalami perlambatan seiring dengan lemahnya daya beli masyarakat yang tidak mampu membeli properti dengan harga tinggi yang menyulitkan perusahaan untuk menjual aset propertinya (Widayanti & Yadnya, 2020).

Nilai perusahaan merupakan hasil keputusan keuangan mengenai keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Meningkatkan nilai perusahaan merupakan salah satu cara untuk meningkatkan kekayaan pemegang saham. Kemakmuran pemegang saham akan meningkat jika nilai perusahaan tinggi, sehingga pemegang saham mau menanamkan modalnya kepada perusahaan (Dewi & Abundanti, 2019). Dalam teori sinyal dapat dikatakan bahwa pengeluaran investasi oleh investor dapat memberikan sinyal positif bagi pertumbuhan perusahaan di masa depan, Sehingga meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai Perusahaan tidak hanya dinyatakan dalam harga saham suatu perusahaan saat ini, tetapi dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mengukur tingginya nilai suatu perusahaan. Secara khusus, salah satu alat ukur yang digunakan adalah *price to book value*. Brigham dan Houston (2011: 152)

menyatakan bahwa *price to book value* (PBV) adalah indikator keuangan yang membandingkan harga saham pada nilai buku per lembar saham. Semakin tinggi nilai PBV, semakin tinggi kekayaan pemegang saham, sehingga perusahaan telah mencapai salah satu tujuannya.

Tabel 1. 1.
Sampel *Price Book Value* (PBV) Perusahaan Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020

NO	NAMA PERUSAHAAN	KODE	PRICE BOOK VALUE				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	0,4318	0,3537	0,2411	0,2670	0,3758
2	Intiland Development Tbk	DILD	1,0248	0,5749	0,4900	0,3725	0,3770
3	Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA	1,0700	1,0094	0,9496	0,9641	0,7119
4	Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI	6,5724	7,6037	4,0779	2,7910	4,7348
5	Metropolitan Land Tbk	MLTA	1,0829	1,0158	0,9973	1,1533	0,8074
6	Pakuwon Jati Tbk	PWON	2,4692	2,5790	1,9501	1,5170	1,3956
7	Roda Vivatex Tbk	RDTX	1,4701	0,7848	0,6391	0,5909	0,5157
8	Summarecon Agung Tbk	SMRA	2,3410	1,6320	1,2818	1,5341	1,2782
RATA-RATA			2,057775	1,944163	1,328363	1,148738	1,27455

Sumber: Data Sekunder diolah tahun 2021

Berdasarkan laporan keuangan yang dipublikasikan di www.saham.ok.com, www.idx.co.id, dan website tiap perusahaan yang diolah selama periode penelitian Tahun 2016-2020 menunjukkan bahwa rata-rata *price book value* (PBV) selama periode penelitian dengan nilai 2,057775 persen pada tahun 2016, 1,944163 persen pada tahun 2017, 1,328363 persen pada tahun 2018, 1,148738 persen pada tahun 2019 dan 1,27455 persen pada tahun 2020.

Berdasarkan sampel perusahaan sektor properti & real estate ada yang mengalami fluktuasi namun ada juga perusahaan yang mengalami penurunan berturut-turut yaitu perusahaan Roda Vivatex Tbk. Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan tidak sepenuhnya menurun.

Salah satu variabel yang mampu mempengaruhi nilai perusahaan adalah Profitabilitas. Menurut kamsir (2016) dalam penelitian (Mentari & Idayati, 2021) Profitabilitas merupakan ukuran yang digunakan untuk mengetahui kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan atau profit melalui kegiatan usahanya. Profitabilitas suatu perusahaan memberikan penilaian yang objektif dan dapat menjadi salah satu faktor pendorong investor untuk berinvestasi.

Tingkat profitabilitas yang relatif tinggi dari suatu perusahaan dapat mencerminkan baik efektifitas tata kelola perusahaan yang baik maupun prospek masa depan. Sinyal ini memungkinkan perusahaan untuk menarik investor dan demikian mempengaruhi permintaan harga saham perusahaan (Mentari & Idayati, 2021). Sehingga dapat dinyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Linda Safitri Dewi dan Nyoman Abundanti, (2019) menunjukkan bahwa Profitabilitas

berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda, (2017) yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Variabel yang kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kepemilikan manajerial. Variabel yang diyakini dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan menghindarkan dari masalah keagenan yang melibatkan manajer dalam memiliki saham perusahaan. Manajer yang bertanggung jawab untuk mengolah dana yang disediakan oleh pemegang saham sebagai penyedia modal untuk operasi perusahaan sering memiliki kepentingan pribadi yang dapat merugikan pemegang saham. Dengan demikian dengan melatih dan meningkatkan kepemilikan manajer dalam sebuah perusahaan, seseorang dapat berharap untuk mempromosikan kepentingan dan tujuan antara manajer dan pemegang saham. Kepemilikan manajer memberi manajer memiliki peran ganda yaitu pengelola perusahaan dan pemegang saham.

Manajer lebih memperhatikan keputusan yang akan diambil agar perusahaan terhindar dari kesulitan atau kebangkrutan. Kesulitan atau kebangkrutan perusahaan akan menimpanya, sebagai manajer perusahaan karena kehilangan komisi atau sebagai pemegang saham akan kehilangan keuntungan dari dana yang diinvestasikan. Kekayaan pemegang saham merupakan indikator tingginya nilai perusahaan sehingga kepemilikan manajer dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Mentari & Idayati, 2021). Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Linda Safitri Dewi dan Nyoman Abundanti, (2019)

menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tidak sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Burhan Bachrudin dan Sutjipto Ngumar, (2017) menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Variabel yang ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan mampu mempengaruhi nilai perusahaan, ukuran perusahaan yang digunakan dalam menilai keberhasilan seorang manajer keuangan dalam mengelola keuangan perusahaan yaitu dengan melihat nilai perusahaan. Menurut Sudarman dalam Bachrudin dan Ngumar, (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana ukuran perusahaan dapat diklasifikasikan dalam berbagai cara antara lain total aktiva, nilai pasar saham, log size, dan lainnya. Jadi ukuran perusahaan bisa dikatakan sebagai sesuatu yang dapat mengukur dan menentukan besar kecilnya perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin tinggi nilai perusahaan tersebut.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang diteliti oleh I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda, (2017) yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang diteliti oleh Nur Avita Mahdhiyatul Aeni & Nur Fadrijh Asyik, (2019) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Variabel yang keempat yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah pertumbuhan perusahaan. Pertumbuhan perusahaan merupakan rasio yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Kusumajaya, (2011) dalam (Kusumawati

& Setiawan, 2019), pertumbuhan perusahaan adalah kenaikan atau penurunan jumlah aset yang dimiliki perusahaan. Aset merupakan aset perusahaan yang digunakan untuk kegiatan bisnis. Ini dapat meningkatkan hasil operasi perusahaan untuk meningkatkan kepercayaan pihak luar.

Pertumbuhan perusahaan dapat menghasilkan sinyal positif yang diharapkan oleh pihak internal perusahaan dan pihak eksternal perusahaan. Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda, (2017) menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nur Avita Mahdhiyatul Aeni & Nur Fadjrih Asyik, (2019) menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda, (2017) yang berjudul “Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate” pembaruhannya dengan mengganti variabel leverage dengan variabel kepemilikan manajerial dan mengganti periode penelitian yang terdahulu dari tahun 2013-2015, tahun penelitian yang sekarang periode 2016-2020.

Berdasarkan dari latar belakang diatas dan dari perbedaan penelitian, maka peneliti mengambil judul “**Pengaruh Profitabilitas, Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan, dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai**

Perusahaan (Pada Perusahaan Sekor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020).”

1.2. Ruang Lingkup

Dalam penyusunan skripsi ini perlu diadakan pembatasan penelitian masalah agar objek penelitian tercapai tanpa perlu dikaitkan dengan masalah yang lain, maka ruang lingkup penelitian ini adalah :

1. Variabel Independen yang digunakan adalah Profitabilitas, Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan, dan Pertumbuhan Perusahaan.
2. Variabel dependen yang digunakan adalah Nilai Perusahaan.
3. Obyek yang diteliti adalah perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan jurnal-jurnal dari penelitian terdahulu yang menjadi sumber referensi oleh penulis, dari hasil penelitian yang memperlihatkan adanya suatu perbedaan penelitian, dimana dari hasil penelitian mengatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dari jurnal lain mengatakan bahwa Kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan dari uraian di atas dan didasari dengan fenomena bisnis yang

diuraikan pada latar belakang oleh penulis maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan penelitian dari jurnal-jurnal terdahulu sebagai referensi penulis mengenai variabel profitabilitas, kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan dan nilai perusahaan.
2. Adanya penurunan nilai perusahaan pada sampel perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2016-2020.
3. Menurunnya daya beli masyarakat dalam membeli properti yang mengakibatkan sektor properti dan real estate mengalami penurunan.

Berdasarkan dari rumusan masalah tersebut, maka dapat dibuat pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
2. Bagaimana pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?

4. Bagaimana pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?
5. Bagaimana pengaruh profitabilitas, kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
2. Untuk menganalisa pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
3. Untuk menganalisa pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020
4. Untuk menganalisa pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020

5. Untuk menganalisa pengaruh profitabilitas, kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020

1.5. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi ataupun manfaat kepada berbagai pihak antara lain :

1) Manfaat Teoritis

1. Dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
2. Dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori, khususnya dalam kajian akuntansi keuangan mengenai nilai perusahaan.

2) Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan

Berkontribusi kepada perusahaan dalam hal-hal yang menyangkut profitabilitas, kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan informasi terkait pengambilan keputusan investasi sehingga investor dapat mengambil keputusan secara efektif dan efisien.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan bacaan dan referensi penelitian selanjutnya untuk digunakan sebagai penelitian di masa yang akan datang.

