

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Memasuki era globalisasi, perubahan besar terjadi diseluruh dunia. Semua pihak bersaing agar dapat bertahan dan mengejar ketertinggalan, salah satu persaingan yang sangat nyata dan dapat kita rasakan adalah pada bidang perekonomian. Negara di seluruh dunia berlomba-lomba untuk mencapai puncak. Ketatnya persaingan ini juga dirasakan di negara Indonesia, karena mereka tidak ingin tertinggal. Perusahaan - perusahaan di Indonesia kini semakin baik dalam meningkatkan kualitas dan kinerjanya. Meningkatkan kinerja suatu perusahaan, maka tujuan dan target dari perusahaan itu sendiri akan mudah tercapai. Perusahaan membutuhkan tujuan yang jelas untuk mencapai sesuatu yang diinginkan dan diharapkan. Setiap perusahaan memiliki tujuannya masing-masing, dan perusahaan yang baik memiliki tujuan untuk mengoptimalkan kekayaan dan nilai perusahaan (Mazid *et al.*, 2022).

Perusahaan memiliki tujuan jangka panjang untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin besar pula kekayaan pemegang sahamnya (Putri & Ramadhan, 2020). Perusahaan dengan nilai pemegang saham yang tinggi dipandang sebagai perusahaan yang baik oleh calon investor karena dapat menjelaskan kinerja perusahaan yang baik. Hal ini akan membantu perusahaan dalam menarik investor untuk menanamkan modalnya. Calon investor juga dapat

dengan mudah mengetahui keadaan suatu perusahaan dengan melihat gambar berdasarkan harga sahamnya. Ketika harga saham suatu perusahaan meningkat maka nilai perusahaannya juga meningkat (Riyanti & Munawaroh, 2021).

Nilai perusahaan merupakan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap operasional perusahaan dan hal tersebut dapat terlihat melalui harga saham perusahaan (Indrarini, 2019). Nilai perusahaan dapat diukur dengan *Price To Book Value* (PBV). Proksi *Price to Book Value* dihitung dengan membagi harga saham akhir tahun dengan nilai buku per lembar saham. Nilai buku per lembar saham dihitung dengan membagi total modal dengan jumlah saham beredar pada tahun tersebut. Hampir seluruh keputusan investasi di pasar modal didasarkan pada perkembangan *Price to Book Value*. Nilai perusahaan mencerminkan kinerja suatu perusahaan dan dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Kinerja keuangan suatu perusahaan adalah salah satu indikator yang dapat menjadi pertimbangan calon investor dalam memutuskan untuk berinvestasi pada suatu saham. Perusahaan perlu mempertahankan dan meningkatkan kinerja keuangannya untuk mempertahankan saham dan mempertahankan minat investor dalam berinvestasi. Pentingnya nilai perusahaan terletak pada kenyataan bahwa investor dan kreditor dapat dengan mudah mengambil keputusan ketika berinvestasi di suatu perusahaan serta memberikan kredit. Nilai suatu perusahaan dapat memberikan citra positif dimata investor yang berinvestasi pada perusahaan. Hal lainnya, kreditor tidak

perlu khawatir dalam memberikan pinjaman kepada perusahaan karena nilai perusahaan di mata kreditur mencerminkan kemampuan perusahaan dalam melunasi utangnya (Marcella & Susanti, 2023).

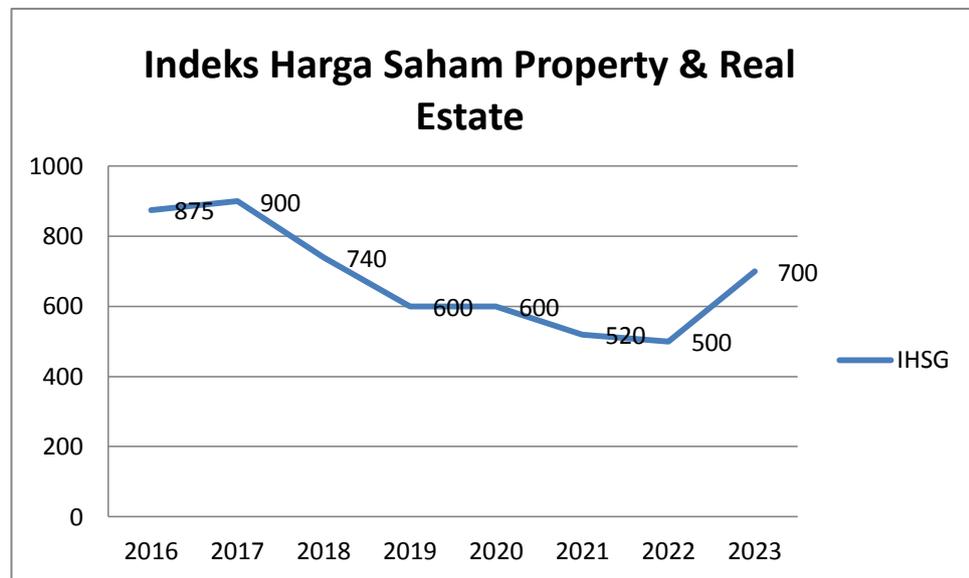
Sub sektor *property* dan *real estate* adalah salah satu sub sektor terpenting di suatu negara, karena dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan perekonomian dalam suatu negara. Ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, 1) *Residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit. 2) *Commercial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah. 3) *Industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik. Oleh karena itu investasi di bidang *property* dan *real estate* dapat dikatakan menjadi salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang *property* dan *real estate* bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Menurut (Jaya, 2020) Investasi di bidang *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan bagi pihak investor. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor dikarekan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya

kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain-lain.

Sektor *property* dan *real estate* diperkirakan akan tumbuh karena pembangunan infrastruktur yang telah dilakukan pemerintah selama lima tahun terakhir. Namun kenyataannya, seperti terlihat dalam beberapa tahun terakhir, sektor ini belum mampu berkembang akibat pembangunan infrastruktur. Terakhir, situasi perekonomian Indonesia diketahui melambat akibat daya beli masyarakat yang rendah membuat mereka tidak mampu membeli properti dengan harga yang tinggi, sehingga sektor *property* dan *real estate* masih lesu dan dunia usaha sedang terpuruk. Perusahaan menjadi semakin sulit untuk menjual aset propertinya (Widayanti & Yadnya, 2020). Saham-saham *property* dan *real estate* terlihat lesu sejak awal tahun. Hal ini tercermin dari IDX sektor *Property & Real Estate* yang tertekan hingga 4,85% secara *year to date* (ytd). Penurunan tersebut menjadi yang terdalam di bursa setelah IDX *Sector Technology* yang melorot hingga 9,76%. Tekanan yang dialami saham-saham sektor *property* dan *real estate* diperberat oleh pandemi Covid-19 yang menekan daya beli masyarakat. Oleh karenanya, penjualan *property* dan *real estate* belum benar-benar pulih (Kontan news, 2022).

Hal ini sejalan dengan harga indeks saham sektor *Property* dan *Real Estate* yang mengalami fluktuasi namun terjadi tren menurun tahun 2016 hingga 2023. Gambar 1.1 menyajikan indeks harga saham

perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2016 hingga 2023 sebagai berikut :



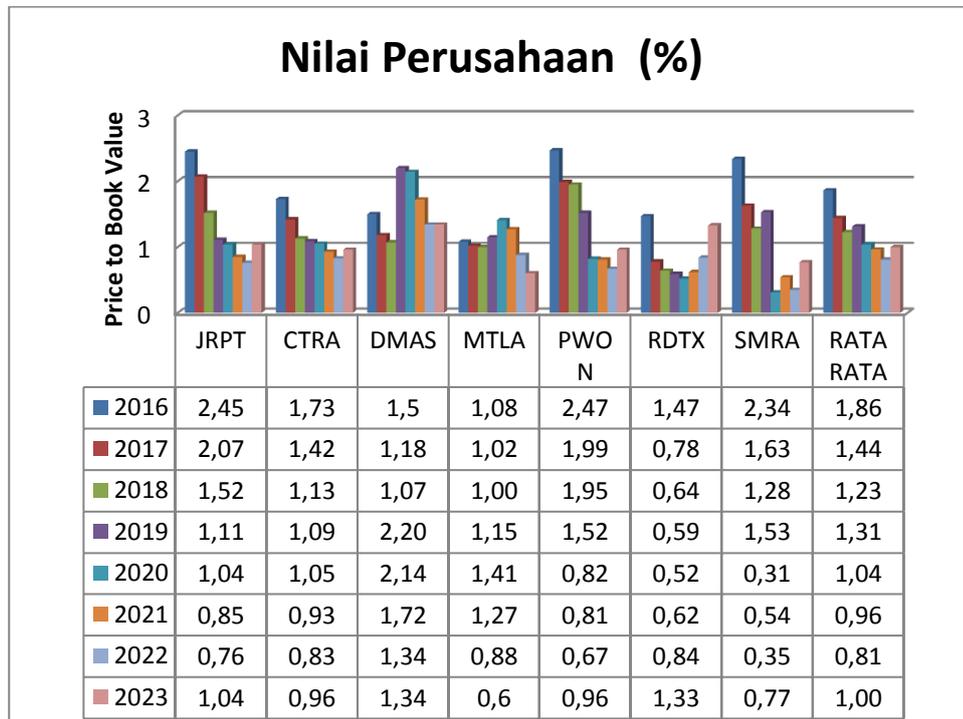
Gambar 1. 1 Grafik Indeks Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property Tahun 2016-2023

Sumber : www.finance.yahoo.com (data diolah, 2024)

Gambar 1.1 Menunjukkan bahwa indeks harga saham perusahaan *Real Estate* dan *Property*, pada tahun 2016 hingga 2023 mengalami fluktuasi namun terjadi tren penurunan yang signifikan pada tahun 2019 sampai 2022. Penurunan drastis pertumbuhan indeks harga saham perusahaan *Real Estate* dan *Property* pada tahun 2022 secara drastis sebesar 500 disebabkan oleh akibat dari pandemi covid 19 yang membuat ekonomi di Indonesia sendiri terus menurun dan berpengaruh merosotnya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Sektor *property* mengalami pukulan yang cukup berat, salah satunya karena turunnya minat beli masyarakat yang menahan diri dari kebutuhan atas konsumsi barang

property yang memiliki sifat jangka panjang. Sehingga sektor *property* tidak menjadi pilihan masyarakat dan menyebabkan pemasukan dari sektor tersebut mengalami penurunan.

Fenomena penurunan nilai perusahaan terlihat dari fluktuasi tren menurunnya nilai rasio PBV (*Price Book Value*) pada sektor *real estate* dan *property* tahun 2016 sampai 2023. Nilai perusahaan tidak hanya diukur dari harga saham perusahaan saja, namun juga dapat diukur dengan berbagai cara. Salah satu alat ukur yang dapat digunakan adalah *Price to Book Value* (PBV). PBV merupakan rasio keuangan yang membandingkan harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Nilai PBV yang lebih tinggi menunjukkan bahwa lebih banyak pemegang saham memiliki kekayaan, yang membantu perusahaan mencapai salah satu tujuannya. Hal di bawah ini adalah tabel rata - rata nilai PBV perusahaan *real estate* dan *property* yang mengalami fluktuasi selama periode penelitian tahun 2016 sampai 2023 sebagai berikut.



Gambar 1. 2 Sampel Price Book Value (PBV) Perusahaan Sektor Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2023

Sumber: Data Sekunder diolah tahun 2024

Selama periode penelitian pada tahun 2016 – 2023 menunjukkan bahwa rata – rata *Price Book Value* (PBV) penelitian dengan nilai 1,86 persen pada tahun 2016, 1,44 persen pada tahun 2017, 1,23 persen pada tahun 2018, 1,31 persen pada tahun 2019, 1,04 persen pada tahun 2020, 0,96 persen pada tahun 2021, 0,81 persen pada tahun 2022, dan 1,00 persen pada tahun 2023 menurut laporan keuangan yang dipublikasikan di <http://www.idx.co.id> dan *website* tiap perusahaan yang diolah. Berdasarkan sampel perusahaan sektor *property* dan *real estate* ada beberapa perusahaan yang mengalami penurunan berturut – turut dan terjadi kenaikan pada tahun 2023 yaitu perusahaan Jaya Real Property Tbk (JRPT), Ciputra Development Tbk (CTRA), Pakuwon Jati Tbk (PWON).

Pada tahun 2023 rata-rata perusahaan sektor *property* dan *real estate* mulai mengalami kenaikan karena efek dari pulihnya perekonomian dampak dari covid-19.

Salah satu variabel yang mampu mempengaruhi nilai perusahaan adalah kepemilikan manajerial. Kepemilikan manajerial adalah jumlah saham yang dimiliki oleh para manajer pada perusahaan. Pihak manajerial dalam suatu perusahaan merupakan pihak yang berperan aktif dalam pengambilan keputusan operasional perusahaan. Dewan komisaris dan dewan direksi perusahaan merupakan badan utama yang berperan aktif dalam perusahaan tersebut. Adanya kepemilikan manajerial, yang memberikan kesempatan bagi para manajer untuk berpartisipasi langsung dalam kepemilikan saham, sehingga secara langsung menciptakan kedudukan yang setara dengan para pemegang saham. Kepemilikan manajerial memberikan manajer mempunyai peran ganda diantaranya pengelola perusahaan dan pemegang saham (Widayanti & Yadnya, 2020).

Manajemen yang memiliki saham suatu perusahaan, dapat menjaga perusahaan tetap berjalan dengan baik dan akan terhindar dari perilaku manipulatif yang dapat merugikan perusahaan. Adanya kinerja manajemen yang baik, tentunya prospek perusahaan di masa depan juga akan meningkat semakin baik. Pertumbuhan ini akan mempengaruhi harga saham, karena investor atau pemangku kepentingan akan tertarik untuk menginvestasikan uangnya pada perusahaan dan meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini secara efektif dapat untuk meningkatkan kinerja

perusahaan dan keuntungan bagi manajer sehingga meningkatkan nilai perusahaan. Kekayaan pemegang saham adalah indikator tingginya nilai perusahaan sehingga kepemilikan manajer dapat mempengaruhi nilai perusahaan Sulaksono & Sandra (2022). Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Widayanti & Yadnya (2020) menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini tidak sejalan dengan hasil penelitian yang diteliti oleh Putri & Ramadhan (2020) menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Variabel yang kedua adalah *tax planning*, menurut (Pratiwi & Reschiwati, 2022) *tax planning* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Salah satu cara bagi perusahaan dalam mengoptimalkan laba adalah dengan meminimalkan beban pajak, dalam meminimalkannya dilakukan manajemen pajak. Manajemen pajak merupakan upaya perusahaan dalam meminimalkan beban pajak secara legal. Tujuan manajemen pajak dapat dicapai dengan melakukan perencanaan pajak (*tax planning*) (Pratiwi & Reschiwati, 2022). Pajak mampu mempengaruhi kinerja perusahaan, sehingga manajer perusahaan harus mampu mengendalikan pengeluaran pajak. Perusahaan harus dapat menilai risiko dan manfaat pengelolaan perpajakan secara efektif. Pengendalian pajak dapat dicapai melalui perencanaan pajak baik secara legal maupun secara ilegal. Kegiatan perencanaan pajak sendiri merupakan salah satu dari sekian banyak cara perusahaan untuk memanipulasi pelaporan keuangan.

Perusahaan melakukan efisiensi pajaknya melalui perencanaan pajak dan perusahaan dapat meningkatkan produktivitasnya juga kemampuan kerja untuk keberlangsungan hidup jika dilakukan efisiensi pajak. Apabila perencanaan pajak dilakukan dengan tepat maka semakin tinggi perencanaan pajak akan semakin tinggi pula nilai perusahaan. Perusahaan dapat memperoleh keuntungan besar dengan menghasilkan keuntungan dari membayar pajak lebih sedikit, hal ini dapat menunjukkan bahwa ketika suatu perusahaan memperoleh laba yang besar, maka nilai perusahaannya meningkat Amalia Yunia Rahmawati (2020). Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Pratiwi & Reschiwati (2022) yang menunjukkan bahwa perencanaan pajak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Sukmawati & Tarmizi (2022) menunjukkan bahwa perencanaan pajak tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Variabel ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Firm Size*. Besar kecilnya suatu perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan, ukuran perusahaan yang digunakan dalam menilai seberapa berhasilnya seorang manajer keuangan dalam mengelola keuangan perusahaan dengan melihat nilai perusahaan. Menurut Putri & Ramadhan (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah rata-rata total penjualan bersih untuk tahun yang bersangkutan selama beberapa tahun yang menunjukkan aktivitas perusahaan. Perusahaan - perusahaan dengan ukuran besar memiliki akses yang lebih besar dan luas untuk mendapatkan

sumber pendanaan dari luar, sehingga memudahkan untuk memperoleh pinjaman karena perusahaan dengan ukuran besar memiliki peluang lebih besar untuk memenangkan persaingan atau bertahan dalam industri. Oleh karena itu perusahaan besar biasanya mampu membayarkan rasio dividen yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan kecil sehingga dapat menaikkan nilai perusahaan.

Hasil penelitian yang berbeda dilakukan oleh Vianti *et al.*, (2023) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian yang diteliti oleh Pradani & Aji, (2018) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Variabel yang keempat yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen. Dividen adalah nilai pendapatan bersih perusahaan setelah pajak dikurangi dengan laba ditahan yang dibagikan kepada pemegang saham sebagai keuntungan dari laba perusahaan. Besar kecilnya dividen yang akan diberikan kepada para pemegang saham dapat dilihat dari *Dividend Payout Ratio* yaitu perbandingan antara *Dividend Per Share* (DPS) dengan *Earning Per Share* (EPS) (Putri & Ramadhan, 2020). Menurut Hansen & Zubaidi, (2022) dalam keputusan pembagian dividen perlu dipertimbangkan kelangsungan hidup dan pertumbuhan perusahaan. Pembagian dividen haruslah sesuai karena dividen yang terlalu rendah akan menurunkan minat investor, dan rasio yang tinggi akan memaksimalkan nilai perusahaan. Perusahaan yang membagikan dividen

tinggi biasanya menarik bagi investor, sehingga menyebabkan harga saham lebih tinggi dan meningkatkan nilai perusahaan.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Hansen & Zubaidi, (2022) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian Sukmawati & Tarmizi (2022) menunjukkan jika kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini menggunakan *Price Book Value* (PBV) sebagai proksi dari variabel nilai perusahaan, *Managerial Ownership* (Mown) sebagai proksi dari variabel kepemilikan manajerial, *tax planning* diproksikan dengan *Effective Tax Rate* (ETR), *Log Size* sebagai proksi dari ukuran perusahaan, kebijakan dividen diproksikan dengan *Debt Payout Ratio*. Berdasarkan berbagai hal yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali tentang **“Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Tax Planning, Firm Size, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode Tahun 2016 – 2023)”**

1.2 Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Variabel independen dalam penelitian ini adalah Kepemilikan Manajerial (X1) *Tax Planning* (X2) *Firm Size* (X3) dan Kebijakan Dividen (X4).

2. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan (Y).
3. Objek penelitian ini yaitu pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Periode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pada periode 2016 -2023.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan fenomena yang terdapat pada latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Saham-saham *property* dan *real estate* terlihat lesu sejak awal tahun 2022. Penurunan tersebut menjadi yang terdalam di bursa setelah *IDX Sector Technology* yang melorot hingga 9,76%. Tekanan yang dialami saham-saham sektor *property* dan *real estate* diperberat oleh pandemi Covid-19 yang menekan daya beli masyarakat.
2. Indeks harga saham perusahaan *Real Estate* dan *Property* periode 2016 -2023 mengalami fluktuasi namun terjadi tren penurunan, pada tahun 2019 hingga 2022 penurunan yang signifikan akibat dari pandemi covid-19 membuat ekonomi di Indonesia sendiri terus menurun dan berpengaruh merosotnya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Sektor *property* terpukul, karena turunnya

minat beli masyarakat yang menahan diri dari kebutuhan atas konsumsi barang *property* yang memiliki sifat jangka panjang.

3. Nilai perusahaan pada sampel perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi namun terjadi tren menurun, beberapa perusahaan yang mengalami penurunan berturut – turut dan terjadi kenaikan pada tahun 2023 yaitu perusahaan Jaya Real Property Tbk (JRPT), Ciputra Development Tbk (CTRA), Pakuwon Jati Tbk (PWON). Pada tahun 2023 rata-rata perusahaan sektor *property* dan *real estate* mulai mengalami kenaikan karena efek dari pulihnya perekonomian dampak dari covid-19.

Dari identifikasi masalah yang dijabarkan diatas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023?
2. Bagaimana pengaruh *Tax Planning* terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023?
3. Bagaimana pengaruh *Firm Size* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023?

4. Bagaimana pengaruh Kebijakan Deviden terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023?
5. Bagaimana pengaruh antara Kepemilikan Manajerial, *Tax Planning*, *Firm Size*, dan Kebijakan Deviden terhadap nilai perusahaan Periode 2016 -2023?

1.4 Tujuan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Menganalisis pengaruh Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023.
2. Menganalisis pengaruh *Tax Planning* terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023.
3. Menganalisis pengaruh *Firm Size* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023.
4. Menganalisis pengaruh Kebijakan Deviden terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023.
5. Menganalisis apakah Kepemilikan Manajerial, *Tax Planning*, *Firm Size*, dan Kebijakan Deviden berpengaruh secara simultan terhadap

nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016 -2023.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini mempunyai manfaat, baik dari segi teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini secara teoritis adalah untuk menambah wawasan tentang Kepemilikan Manajerial, *Tax Planning*, *Firm Size*, dan Kebijakan Deviden terhadap Nilai Perusahaan dan dapat dijadikan pedoman bagi penelitian mendatang. Serta diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi dan referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai topik yang sama untuk dapat dijadikan pembandingan.

1.5.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan di masa mendatang dengan adanya peningkatan nilai perusahaan, manajemen perusahaan dapat memahami perencanaan pajak serta dapat menentukan pengambilan keputusan bisnis yang dapat menghasilkan laba yang besar.

b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada para investor yang ingin menanamkan modalnya pada perusahaan tertentu dengan memperhatikan tingkat nilai dari suatu perusahaan.

