

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Berdirinya sebuah perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas, di antaranya adalah untuk mencapai keuntungan maksimal dan memperkaya pemilik perusahaan serta memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga sahamnya (Liswatin & Sumarata, 2022). Tujuan perusahaan yang terkait dengan memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga sahamnya, menunjukkan bahwa harga per lembar saham mewakili kekayaan pemegang saham. Memaksimalkan nilai perusahaan saat ini adalah tugas manajer keuangan. Nilai perusahaan mencerminkan kondisi perusahaan saat ini dan dapat menggambarkan prospek perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan akan menunjukkan kesejahteraan pemegang saham, yang berarti jika nilai perusahaan tinggi, maka kesejahteraan pemegang saham akan meningkat.

Nilai perusahaan merupakan hal yang penting tidak hanya bagi perusahaan itu sendiri, tetapi juga memiliki implikasi yang signifikan bagi para investor. Nilai perusahaan menjadi faktor krusial yang harus dipertimbangkan oleh investor sebelum mereka memutuskan untuk berinvestasi dalam suatu perusahaan. Sebelum melakukan langkah investasi pada suatu perusahaan, para investor perlu memahami dengan baik kondisi

keuangan dan penilaian nilai perusahaan yang menjadi subjek investasi mereka. Melalui analisis dan penilaian yang teliti terhadap situasi perusahaan, para investor akan memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang kondisi perusahaan yang aktual. Informasi ini membantu mereka untuk menilai risiko yang mungkin timbul dan juga perkiraan tingkat pengembalian di masa depan. Oleh karena itu, pengambilan keputusan investasi yang berdasarkan informasi tersebut akan membawa manfaat bagi para investor.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya yang dipercayai oleh investor sebelum memutuskan untuk membeli saham sehingga semakin tinggi harga saham, semakin tinggi nilai perusahaan tersebut (Abbas & Dillah, 2020). Nilai perusahaan yang tinggi tidak hanya mencerminkan kinerja perusahaan saat ini, tetapi juga prospeknya di masa depan. PBV atau *Price to Book Value*, menurut Qori'ah (2019), menunjukkan seberapa jauh pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan, dengan rasio yang tinggi menunjukkan keyakinan pasar akan prospek perusahaan tersebut. PBV juga menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menciptakan nilai relatif terhadap modal yang diinvestasikan.

Semenjak adanya pandemi COVID-19 terjadi di awal 2020 lalu, sektor *property* menjadi salah satu industri yang terdampak besar. Indeks saham sektor *property*, *real estate* mencatatkan penurunan terdalam, yakni 19,69% year to date (Kontan, 2020). Kemudian sejak awal 2021 sampai

perdagangan Rabu (29/9/2021) tahun 2021 indeks sektor *property* tercatat menjadi salah satu indeks Bursa Efek Indonesia yang turun lebih dalam ketimbang sektor lainnya. Indeks sektor *property* dan *real estate* terkoreksi sebesar 15,03% secara year to date. Sektor ini menjadi indeks dengan penurunan terbesar kedua sejak awal tahun. Kemudian berdasarkan Rumah.com Indonesia *Property Market Index* (2022), menunjukkan kenaikan harga secara tahunan pada kuartal ketiga 2022. Indeks harga *property* naik sebesar 4,9% secara year to date. Berdasarkan berita di atas, hal tersebut disebabkan oleh tidak pastinya kinerja keuangan perusahaan yang fluktuatif. Selain itu, berbagai pembatasan dan berhentinya perputaran roda ekonomi akibat pandemi menjadi sebab penurunan daya beli masyarakat. Penurunan daya beli masyarakat disebabkan naiknya kebutuhan biaya hidup yang mengakibatkan masyarakat lebih memilih menyimpan uang atau berinvestasi di tempat lain. Namun, pada awal tahun 2022, pemerintah mulai pelonggaran protokol kesehatan memulihkan aktivitas ekonomi nasional. Sektor retail yang tadinya sepi pengunjung mulai ramai. Aktivitas ekonomi meningkat dan berimbas pada pasar *property*. Optimisme pencari *property* terhadap kisaran harga rumah yang dicari. Data Rumah.com mencatat pencarian *property* sepanjang 2022 didominasi oleh pencarian *property* kelas menengah atas, dengan harga mulai dari Rp1 miliar. Hal ini mengakibatkan penjual atau penyedia suplai *property* hunian semakin berani menaikkan harga *property*. Ini terlihat dari

tren harga *property* yang terus meningkat, terutama dalam dua kuartal terakhir (Rumah.com, 2022).

Pandemi COVID-19 memiliki dampak signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor *property* dan *real estate*. Awalnya, terjadi penurunan nilai perusahaan akibat penurunan aktivitas pasar dan kepercayaan investor pada awal pandemi. Penurunan indeks saham sektor *property* dan *real estate* mengakibatkan nilai pasar perusahaan-perusahaan dalam sektor ini turun. Namun, seiring dengan pemulihan ekonomi dan pelonggaran protokol kesehatan pada tahun 2022, nilai perusahaan dalam sektor *property* juga mengalami peningkatan. Kenaikan harga *property* dan optimisme pasar *property* membuat investor lebih bersemangat dalam menginvestasikan dan mendukung perusahaan-perusahaan di sektor *property*. Peningkatan aktivitas ekonomi dan permintaan *property* khususnya dalam segmen kelas menengah atas dapat berkontribusi positif terhadap pendapatan dan nilai perusahaan dalam sektor ini. Berdasarkan fenomena tersebut, dapat disimpulkan bahwa menjalankan analisis mendalam terhadap keuangan perusahaan menjadi suatu langkah penting. Tujuannya adalah untuk memahami nilai yang sebenarnya dari perusahaan, sehingga para investor dapat mengambil keputusan investasi dengan tepat dan menghindari kesalahan penilaian yang mungkin terjadi.

Nilai perusahaan yang tinggi atau rendah pastinya dipengaruhi oleh beberapa faktor. Beberapa faktor tersebut meliputi kepemilikan institusional, manajemen laba, profitabilitas, dan leverage, yang telah

ditemukan dalam beberapa penelitian sebelumnya. Kepemilikan institusional adalah sebuah mekanisme eksternal untuk mengawasi kegiatan manajemen perusahaan agar tetap terkelola dengan baik. Dalam hal ini, kepemilikan institusional mencakup kepemilikan saham perusahaan oleh berbagai institusi atau lembaga, seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi, dana pensiun, dan pemilik lainnya (Nursanita, Faruqi, et al., 2019). Semakin tinggi persentase kepemilikan institusional, semakin besar kontrol yang dimiliki pemilik perusahaan terhadap tindakan manajemen guna memastikan bahwa mereka bertindak sesuai dengan tujuan perusahaan. Dengan mencapai tujuan perusahaan tersebut, maka nilai perusahaan akan meningkat (Ermanda & Puspa, 2022). Penelitian yang dilakukan oleh Wiguna & Yusuf (2019) dan Anggraini & Fidiana (2021) terdapat pengaruh positif yang signifikan antara kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Pernamasari & Mu'minin (2019). Namun, hal tersebut berbanding terbalik dengan penelitian oleh Nuryono et al., (2019) terdapat pengaruh kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Farida et al., (2019), Sari & Wulandari (2021) dan Budiharjo (2020) tidak adanya pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.

Manajemen laba juga menjadi salah satu variabel untuk mempertimbangkan nilai perusahaan. Manajemen laba adalah suatu praktik akuntansi yang bertujuan untuk meningkatkan utilitas manajemen atau

meningkatkan nilai pasar dengan cara memilih kebijakan prosedur akuntansi tertentu (Scott, 2019). Pihak manajemen terdorong untuk melakukan praktik manajemen laba dengan tujuan menampilkan kinerja perusahaan yang semakin meningkat kepada para pemegang saham. Hal ini dilakukan dengan tujuan dapat memengaruhi harga saham dan akhirnya memengaruhi nilai perusahaan (Riswandi & Yuniarti, 2020). Namun, laba yang bersifat oportunistik dapat menyebabkan kerugian bagi pihak-pihak tertentu karena tidak mencerminkan informasi yang sebenarnya. Sehingga, laba yang kurang berkualitas akan sangat merugikan investor dan perusahaan itu sendiri, karena dapat berdampak pada nilai perusahaan yang tercermin dalam harga saham yang diperdagangkan. Berdasarkan penelitian oleh Riswandi & Yuniarti (2020), Putri (2019) manajemen laba memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Tetapi manajemen laba juga dapat memengaruhi nilai perusahaan secara negatif seperti yang ditunjukkan oleh penelitian Kusuma & Mertha (2021), Diatmika & Sukartha (2019), serta Pernamasari & Mu'minin (2019). Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Putu et al., (2019) manajemen laba tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang memengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan tujuan meningkatkan nilai bagi para pemegang saham (Sarmigi et al., 2021). Profitabilitas mencerminkan laba perusahaan dalam satu periode tertentu. Apabila laba yang dihasilkan oleh perusahaan

tinggi, maka perusahaan tersebut menjadi pilihan menarik bagi calon investor karena berpotensi memberikan keuntungan di masa depan. Oleh karena itu, manajer perusahaan dihadapkan pada tanggung jawab untuk mencapai laba seoptimal mungkin, dimana laba yang diperoleh oleh perusahaan tidak hanya sekadar mendapatkan untung, melainkan juga harus mencapai target yang telah ditetapkan oleh perusahaan. Selain itu, tingkat profitabilitas juga dapat digunakan sebagai indikator untuk mengukur suksesnya perusahaan dalam menjalankan operasionalnya. Jika perusahaan mampu meningkatkan laba dari tahun ke tahun, hal ini mencerminkan bahwa perusahaan telah berhasil menjalankan operasionalnya dengan efektif (Kasmir, 2018). Perusahaan yang mampu mencapai tingkat profitabilitas yang tinggi dan konsisten tiap tahunnya akan menarik perhatian investor untuk menginvestasikan dan berdampak pada kenaikan harga saham. Ketika harga saham naik, hal ini juga akan berimbas pada peningkatan nilai perusahaan. Sebaliknya, jika profitabilitas perusahaan rendah dan mengalami penurunan, minat investor untuk berinvestasi akan menurun serta berpotensi menurunkan nilai perusahaan (Wulandari & Efendi, 2022). Beberapa penelitian sebelumnya telah menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dalam beberapa penelitian seperti yang dilakukan oleh Barnades & Suprihhadi (2020); Herawan & Dewi (2021), serta Kurnia (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas dapat memengaruhi nilai perusahaan secara positif. Namun, beberapa penelitian seperti, Muharramah & Hakim (2021) dan (Lumentut & Mangantar, 2019)

menemukan dampak negatif dari profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Farizki et al., (2021) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain profitabilitas, salah satu faktor lain yang memengaruhi nilai perusahaan adalah leverage. Rasio solvabilitas atau leverage *ratio* merupakan suatu rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang (Kasmir, 2018). Leverage dapat diartikan sebagai indikator dari risiko yang melekat pada suatu perusahaan. Artinya, semakin tinggi leverage menunjukkan bahwa investasi tersebut juga memiliki risiko yang lebih tinggi. Perusahaan dengan rasio leverage rendah akan memiliki risiko leverage yang lebih rendah pula. Sebagai akibatnya, jika seorang investor melihat perusahaan dengan aset yang besar tetapi tingkat risiko leverage yang tinggi, maka investor akan berpikir dua kali sebelum berinvestasi di perusahaan tersebut (Himawan, 2020). Leverage yang rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan dengan menarik investor dan mengurangi risiko, sedangkan leverage yang terlalu tinggi dapat berdampak negatif pada nilai perusahaan karena meningkatkan risiko kebangkrutan dan merusak kepercayaan para pemangku kepentingan. Berdasarkan beberapa penelitian yang dilakukan oleh Herawan & Dewi (2021), Hendayana & Riyanti (2020), dan Firda & Efriadi (2020), ditemukan bahwa leverage memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun, hasil penelitian tersebut berbeda dengan temuan penelitian oleh Farizki et al., (2021), Barnades & Suprihhadi (2020), dan



Muharramah & Hakim (2021) leverage berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Oktaviarni et al., (2019) tidak ditemukan pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini penting dilakukan karena untuk memberikan gambaran mengenai keadaan perusahaan kepada investor dalam mengambil keputusan dan saat ini sektor *property* dan *real estate* menjadi subjek penelitian karena fenomena menunjukkan nilai perusahaan cenderung mengalami penurunan pada tahun 2020-2022. Adanya gap penelitian terdahulu yang menjelaskan hasil penelitian yang berbeda sehingga mengakibatkan adanya perbedaan atau inkonsistensi dari penelitian-penelitian terdahulu. Maka dari itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Pengaruh Kepemilikan Institusional, Manajemen Laba, Profitabilitas, dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan”**

## 1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas maka pertanyaan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Apakah kepemilikan institusional memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah manajemen laba memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah leverage memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Menguji dan menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.
2. Menguji dan menganalisis pengaruh manajemen laba terhadap nilai perusahaan.
3. Menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
4. Menguji dan menganalisis pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan.

### 1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini dapat mendukung teori sinyal yang digunakan sebagai teori pendukung dalam penelitian ini. Teori ini menyatakan bahwa perusahaan memberikan sinyal atau isyarat kepada para pengguna laporan keuangan. Sinyal ini berupa informasi tentang perusahaan seperti laporan keuangan. Pada waktu informasi diumumkan dan semua pelaku pasar sudah menerima informasi tersebut, mereka akan menganalisis apakah informasi yang diterima merupakan sinyal baik atau sinyal buruk. Jika sinyal yang diterima tersebut sebagai sinyal yang baik bagi investor, maka tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan tersebut dapat meningkat, sehingga investor tertarik untuk investasi pada perusahaan tersebut.

Maka perusahaan sebisa mungkin memberikan sinyal yang positif yang kemudian akan meningkatkan nilai perusahaan.

Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menambah sumber literatur untuk penelitian terkait dengan nilai perusahaan. Dan hasil penelitian ini juga dapat memberikan pembuktian Kembali atas hasil penelitian terdahulu yang masih beragam hasilnya mengenai pengaruh kepemilikan institusional, manajemen laba, profitabilitas, leverage terhadap nilai perusahaan.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat praktis bagi pihak-pihak terkait, yaitu:

### a. Bagi perusahaan

Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman mengenai bagaimana kepemilikan institusional, manajemen laba, profitabilitas, dan leverage dapat berdampak terhadap nilai perusahaan. Dengan pemahaman ini, perusahaan dapat mengambil langkah yang lebih tepat dalam mengelola kepemilikan insitusional, mengoptimalkan manajemen laba untuk menciptakan laporan keuangan yang lebih transparan dan dapat dipercaya, meningkatkan profitabilitas melalui efisiensi operasional, serta mengelola tingkat leverage secara bijak untuk menjaga stabilitas keuangan. Selain itu, perusahaan juga dapat menggunakan temuan penelitian ini sebagai landasan untuk merancang kebijakan dan strategi jangka panjang

yang dapat meningkatkan nilai perusahaan dan daya tariknya bagi investor dan pemangku kepentingan lainnya.

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi dan pertimbangan dalam mengambil keputusan berinvestasi. Investor diharapkan turut memerhatikan kepemilikan institusional, manajemen laba, profitabilitas, dan leverage karena variabel tersebut dianggap dapat memengaruhi nilai perusahaan.

