BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandangan sebuah perusahaan pasti mempunyai tujuan yang ingin dicapai, salah satunya adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan adalah persepsi investor tentang sebuah perusahaan, sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai suatu perusahaan yang terbentuk melalui indeks pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang investasi. Pengeluaran modal memberikan sinyal investasi yang positif kepada manajer tentang pertumbuhan masa depan perusahaan, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Tingginya harga saham membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan juga mempengaruhi minat calon pembeli saham perusahaan di pasar modal. Nilai perusahaan yang tinggi akan meningkatkan kemakmuran bagi pemegang saham, sehingga pemegang saham akan menanamkan modalnya pada perusahaan (Tendi Haruman, 2008). Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti dengan kemakmuran pemegang saham yang tinggi, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi merupakan keinginan pemilik perusahaan, alasan dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham yang tinggi, pemegang saham dan kekayaan perusahaan diwakili oleh harga pasar saham yang merupakan gambaran keputusan investasi.

Perkembangan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan CSR pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Ditunjukkan pada tabel A.1 berikut :

Tabel 1.1
Perkembangan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan CSR pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Tahun	KM (X1)	KI (X2)	CSR (X3)	Nilai Perusahaan
2018	28.71%	-10.89%	14.85%	53.44%
2019	14.13%	54.15%	22.41%	15.52%
2020	-35.83%	-48.44%	-42.61%	-47.46%

Sumber : data diolah peneliti dari laporan keuangan yang diterbitkan dari www.idx.co.id 2020

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dikatakan bahwa kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, CSR dan nilai perusahaan berfluktuasi. Oleh karena itu, perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada Perusahaan *Properti* dan *Real Estate.*

Selain kepemilikan manajerial, nilai perusahaan dipengaruhi oleh CSR, dan kepemilikan institusional (Achmad Arif Rachman, 2012). Andhika Yuslirizal (2017) menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan pertumbuhan. Neni Marlina Br Purba, dkk (2019) menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional. Selain itu, Nurul Hidayah (2015) menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *investment opportunity set*. Friko Allan Kevin Tambalean, dkk (2018) menyatakan nilai perusahaan dipengaruhi oleh kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional. Febi Triyono, dkk (2015) menyatakan nilai perusahaan dipengaruhi oleh mekanisme *corporate governance* dan CSR. Elsa Paulina Tjipto (2016) menyatakan nilai perusahaan dipengaruhi oleh CSR. Selain itu, Mai Saroh (2017) menyatakan nilai perusahaan dipengaruhi oleh CSR, *growth*, *investment opportunity set*, mekanisme *corporate govemance* dan struktur modal. Jadi, dapat disimpulkan variabel-variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kepemilikan manajemen, kepemilikan institusional, CSR, mekanisme *corporate governance*, *investement opportunity set* dan struktur modal. Dalam penelitian ini, fokus hanya pada penggunaan variabel kepemilikan

manajemen, kepemilikan institusional dan CSR. yang mempengaruhi nila perusahaan. Karena, variabel kepemilikan manajerial dominan berpengaruh pada penelitian Andhika Yuslirizal (2017). Selain itu, variabel kepemilikan institusional dominan berpengaruh pada penelitian Neni Marlina Br Purba, dkk (2019), serta variabel CSR berpengaruh dominan pada penelitian Achmad Arif Rachman (2012).

Kepemilikan manajerial adalah kepemilikan saham perseroan oleh pihak-pihak di dalam perseroan seperti direksi, pengurus, wali amanat, dan pihak lain yang terlibat langsung dalam pengambilan keputusan perseroan. Kepemilikan manajerial terkadang dilibatkan dalam upaya meningkatkan nilai perusahaan karena manajer selain secara langsung mengelola sebagai pemilik perusahaan, secara langsung merasakan konsekuensi dari keputusan yang diambilnya sehingga manajer tidak melakukan tindakan yang menguntungkan manajer. Jika kerugian muncul karena keputusan yang buruk, pemimpin juga akan dapat merasakan keuntungan perusahaan. Jika kebijakan yang diambil berpengaruh positif terhadap perusahaan, semakin tinggi persentase kepemilikan manajemen dalam perusahaan, maka akan semakin menyatukan kepentingan antara manajer dan pemegang saham, sehingga meningkatkan nilai dan kinerja bisnis. Penelitian yang dilakukan oleh Linda Safitri Dewi, dkk (2019) pada industri *property* dan *real estate* menunjukkan bahwa kepemilikan manajer berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Peneliti lain oleh Andhika Yuslirizal (2017) pada industri tekstil dan garmen menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian lain oleh Friko Allan Kevin Tambalean, dkk (2018) di sektor industri menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Dan penelitian Nurul Hidayah (2015) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan institusional adalah persentase kepemilikan saham pada akhir tahun yang dimiliki oleh institusi seperti perusahaan, asuransi, bank dan lain-lain. Kepemilikan institusional memiliki kemampuan untuk mengarahkan manajemen

secara efektif melalui pemantauan untuk mengurangi tindakan curang manajemen dalam perusahaan dengan rasio kepemilikan institusional yang diinginkan perusahaan lebih mengontrol pihak ketiga bukan hanya pihak manajemen. sehingga pengelolaan yang diperoleh dilaporkan secara akurat. Persentase tertentu dari kepemilikan saham suatu organisasi dapat mempengaruhi proses pelaporan keuangan tidak termasuk kemungkinan formalisasi untuk kepentingan manajemen (Boediono 2005). Jensen (1986) berpendapat bahwa semakin tinggi derajat kepemilikan institusional maka semakin kuat derajat kendali pihak eksternal. Dengan demikian biaya keagenan yang dikeluarkan dalam perusahaan berkurang dan nilai perusahaan juga meningkat. Hal ini diperkuat dengan refleksi Haruman (2008) yang berpendapat bahwa kepemilikan institusional berperan dalam meningkatkan tata kelola perusahaan yang dapat mempengaruhi kinerja operasional dan meningkatkan nilai perusahaan. Semakin besar kepemilikan organisasi maka semakin tinggi nilai perusahaan karena respon pasar yang positif terhadap perbaikan dan pengelolaan perusahaan yang lebih baik. Penelitian yang dilakukan Neni Marlina Br Pura (2019) terhadap perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Peneliti lain dari Nurul Hidayah (2015) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian lain yang dilakukan Aclimad Arif Rachman (2012) pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di EIB menunjukkan bahwa kepemilikan institusional tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Dan peneliti Friko Allan Kevin Tamalean dkk (2018) tentang perusahaan di sektor industri berpendapat bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

CSR adalah kesepakatan antara perusahaan atau dunia usaha untuk berkontribusi pada pembangunan ekonomi berkelanjutan dengan mematuhi tanggung jawab sosial perusahaan dan menganjurkan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial dan lingkungan. CSR adalah bagaimana perusahaan beroperasi tidak hanya untuk kepentingan pemegang sahamnya, tetapi juga untuk kepentingan karyawan, pemerintah, masyarakat, konsumen, dan lingkungan.

Pelaksanaan CSR oleh pelaku usaha akan menimbulkan biaya dan membebani pelaku usaha, namun dengan pelaksanaan CSR dalam jangka panjang loyalitas pelanggan akan semakin tinggi. Loyalitas pelanggan meningkat, penjualan perusahaan akan meningkat dan tingkat keuntungan perusahaan juga akan meningkat. Dengan meningkatnya laba maka nilai suatu perusahaan juga akan meningkat, sehingga CSR memegang peranan yang sangat penting dalam meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian Aclimad Arif Rachiman (2012) pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI menunjukkan bahwa CSR berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Elsa Paulina Tjipto (2016) pada industri *property* dan *real estate* menunjukkan bahwa CSR berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian lain oleh Mai Saroh (2017) pada perusahaan *property* dan *real estate* menunjukkan bahwa CSR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dan penelitian Febri Triyono dkk (2015) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI menunjukkan bahwa CSR berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian latar belakang sebelumnya, penting dilakukan dengan judul "**Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Dan *Corporate Social Responsibility* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia**".

1.2 Indentifikasi Masalah

Berdasarkan permasalahan yang muncul, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan pada perusahaan real estate dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai berikut:

(1) Terjadi fluktuasi nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate.*

(2) Terdapat banyak variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate.*

(3) Adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian terkait pengaruh kepemilikan manajemen, kepemilikan instistusional dan CSR terhadap nilai perusahaan

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah sebelumnya, maka penelitian ini difokuskan pada pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan CSR terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate.*

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebelumnya, masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

(1) Bagaimana pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan CSR pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

(2) Bagaimana kepemilikan manajerial mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*?

(3) Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*?

(4) Bagaimana CSR mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian dan rumusan masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji hal-hal sebagai berikut:

(1) Pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan CSR terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

(2) Pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

(3) Pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

(4) Pengaruh CSR terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

(1) Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi menambah referensi dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan CSR, dan nilai perusahaan.

(2) Manfaat Praktis

Penelitian ini akan memberikan informasi dan pengetahuan kepada penulis tentang kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan CSR serta dampaknya terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian ini akan memberikan wawasan lebih lanjut tentang pertimbangan masa depan perusahaan *Property* dan *Real Estate*.