

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Nilai perusahaan merupakan persepsi dari para investor terhadap suatu perusahaan yang dikaitkan dengan berbagai aspek, salah satunya yaitu harga saham perusahaan sebagai suatu penilaian bagi para investor secara keseluruhan atas ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Harga saham juga menunjukkan penilaian sentral dari seluruh pelaku pasar, serta bertindak sebagai barometer kinerja manajemen perusahaan (Gultom, 2013).

Memaksimalkan nilai perusahaan juga dapat memberikan kemakmuran bagi pemegang saham secara maksimum, apabila harga saham pada perusahaan mengalami peningkatan. Tingkat pengembalian yang tinggi mencerminkan kinerja yang baik bagi perusahaan, sehingga manajer yang baik diperlukan untuk mendapatkan kinerja yang optimal bagi perusahaan di masa mendatang. Hal inilah yang membuat nilai perusahaan menjadi sangat penting, dikarenakan apabila nilai perusahaan semakin baik atau meningkat, maka perusahaan tersebut akan semakin bernilai bagi para investor (Dwi, 2018).

Berikut ini akan ditampilkan hasil mengenai nilai perusahaan pada seluruh perusahaan *property* dan *real estate*, yang diperoleh secara tidak langsung melalui Bursa Efek Indonesia, pada tahun 2018 sampai dengan 2020, yang disajikan dalam bentuk tabel di bawah ini.

**Tabel 1.1**  
**Hasil Nilai Perusahaan**

No.	Nama Perusahaan	Nilai Perusahaan		
		2018	2019	2020
1	PT. Agung Podomoro Land Tbk.	0,69	0,69	0,77
2	PT. Bukit Darmo Property Tbk.	0,94	0,95	0,88
3	PT. Duta Anggada Realty Tbk.	0,59	0,66	0,67
4	PT. Intiland Development Tbk.	0,77	0,74	0,76
5	PT. Greenwood Sejahtera Tbk.	0,23	0,22	0,22
6	PT. Jaya Real Property Tbk.	1,33	1,05	1,03
7	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk.	0,96	0,91	0,84
8	PT. Metropolitan Kentjana Tbk.	3,30	2,46	3,75
9	PT. Mega Manunggal Property Tbk.	0,72	0,66	0,45
10	PT. Metropolitan Land Tbk.	1,00	0,93	0,87
11	PT. Pudjiati Prestige Tbk.	0,63	0,65	0,54
12	PT. Pakuwon Jati Tbk.	1,58	1,51	1,26
13	PT. Pikko Land Development Tbk.	1,67	1,88	0,62

*Sumber : Data Sekunder yang diolah peneliti*

Berdasarkan hasil data yang telah diperoleh pada tabel di atas, diketahui bahwa PT. Bukit Darmo Property Tbk, PT. Intiland Development Tbk, PT. Metropolitan Kentjana Tbk dan PT. Pudjiati Prestige Tbk, pada tahun 2018 sampai dengan 2020 mengalami kenaikan dan penurunan atau cenderung fluktuatif setiap tahunnya. Sedangkan pada tahun 2018 sampai dengan 2020, beberapa perusahaan mengalami kondisi yang stabil, dan selebihnya cenderung mengalami penurunan secara berturut - turut.

*Good corporate governance* merupakan tata kelola perusahaan yang baik, serta menjadi salah satu faktor keuangan yang mempengaruhi naik atau turunnya nilai perusahaan. Pelaksanaan tata kelola yang baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan memicu respon yang positif bagi investor terhadap kinerja perusahaan, serta dapat mempengaruhi nilai pada perusahaan.

Untuk mendukung terlaksananya tata kelola perusahaan yang baik, maka sangat penting adanya mekanisme perusahaan yang akan menjalankan fungsinya sesuai dengan ketentuan, serta menjalankan tugas dan tanggung jawabnya untuk kepentingan perusahaan. Mekanisme pengendalian pada suatu perusahaan yang menjadi indikator pendukung dalam penerapan tata kelola perusahaan yang baik, yaitu terdiri dari dewan komisaris, dewan direksi, komite audit, kepemilikan institusional dan kepemilikan manajerial.

Dewan komisaris dalam setiap perusahaan menghadapi tantangan untuk menjaga keseimbangan sedemikian rupa antara formulasi strategi dan pembuatan kebijakan serta kinerja disatu sisi, dengan pengawasan terhadap direksi, serta kepatuhan terhadap aturan yang ditetapkan pada sisi lainnya. Dalam hal ini, dewan komisaris adalah suatu pusat ketahanan dan kesuksesan yang dimiliki oleh perusahaan. Ketika pihak manajemen mendapatkan pengawasan serta nasihat secara langsung oleh dewan komisaris, maka pihak manajemen akan bekerja secara efektif dalam menjalankan tugasnya untuk meningkatkan profit, yang tentunya akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Lukviarman, 2016 : 164).

Dewan direksi dalam suatu perusahaan berperan sebagai *agent* atau pengelola yang bertanggung jawab sepenuhnya atas kegiatan operasional perusahaan. Dewan direksi memiliki peran yang penting dalam pencapaian komunikasi yang efektif antar manajemen, sehingga dapat mengurangi perilaku *opportunity* manajemen. Semakin banyak jumlah dewan direksi yang dimiliki perusahaan, maka akan semakin efektif komunikasi antar manajemen, sehingga dapat bekerja sama dalam memaksimalkan nilai perusahaan (Syafitri, 2018).

Komite audit memiliki peran untuk memenuhi prinsip akuntabilitas dan transparansi, dalam usaha membantu dewan komisaris untuk mengawasi proses pelaporan keuangan yang dilakukan oleh pihak manajemen, untuk meningkatkan kredibilitas laporan keuangan. Jika akuntabilitas dan transparansi telah tercapai, maka perusahaan akan menjadi sorotan utama bagi para investor di pasar modal, sehingga menjadi salah satu pertimbangan bagi para investor dalam berinvestasi, serta dapat meningkatkan nilai perusahaan (Sari & Sanjaya, 2018).

Kepemilikan institusional berperan sebagai pihak ketiga untuk menjalankan mekanisme pengendalian yang lebih profesional, atas investasi yang dimiliki oleh institusi lain pada suatu perusahaan. Selain itu, proporsi kepemilikan institusional juga memiliki tujuan untuk mensejajarkan kepentingan antara investor institusional dengan pemangku kepentingan lainnya. Semakin tinggi proporsi kepemilikan institusional yang dimiliki oleh perusahaan, maka akan memperkuat adanya pengendalian dari luar perusahaan, yang akan berdampak secara langsung terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan manajerial bertujuan untuk mensejajarkan kepentingan pihak manajemen dengan pemegang saham, sebagai salah satu cara untuk meminimalisir terjadinya konflik keagenan. Selain berperan sebagai pengelola, pihak manajemen juga berperan sebagai pemegang saham, yang secara aktif ikut terlibat dalam pengambilan keputusan pada suatu perusahaan. Semakin tinggi proporsi kepemilikan manajerial yang dimiliki oleh perusahaan, maka akan semakin memperkuat pengendalian yang dilakukan oleh pihak manajemen, sehingga akan berdampak secara langsung terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh beberapa faktor keuangan atau faktor internal pada suatu perusahaan, dimana faktor - faktor tersebut sering digunakan oleh para investor untuk menilai kemampuan perusahaan, dalam usahanya meningkatkan nilai perusahaan. Salah satu dari faktor tersebut yaitu *current ratio* dan struktur modal (Fitri, 2018).

*Current ratio* atau rasio lancar merupakan salah satu rasio likuiditas yang digunakan atas solvensi jangka pendek, serta mengukur kemampuan pada suatu perusahaan dalam memenuhi kebutuhan hutang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan. Perusahaan yang memiliki tingkat rasio lancar yang tinggi, akan mencerminkan kecukupan kas yang dimiliki oleh perusahaan. *Current ratio* atau rasio lancar juga mengukur tingkat likuiditas pada suatu perusahaan. semakin likuid suatu perusahaan, maka kepercayaan para investor juga akan meningkat, sehingga menjadi prospek yang baik dimasa mendatang. Hal ini tentunya akan meningkatkan citra perusahaan dimata para investor, yang akan berdampak sangat baik terhadap nilai perusahaan.

Struktur modal menjadi salah satu bahan pertimbangan bagi para investor, dalam melakukan investasi pada suatu perusahaan. Struktur modal yang diukur dengan *debt to equity ratio*, menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam melunasi hutangnya kepada kreditur dengan modal yang dimiliki. Semakin kecil hutang yang dimiliki pada suatu perusahaan, maka akan menarik minat para investor untuk menginvestasikan dananya. Hal ini dikarenakan laba yang dimiliki oleh perusahaan, akan lebih banyak digunakan sebagai dividen, dan hal itu akan meningkatkan nilai pada suatu perusahaan (Rahmadani, 2017).

Fenomena yang terjadi pada penelitian ini yaitu, terjadinya kenaikan dan penurunan pada nilai perusahaan atau cenderung fluktuatif setiap tahunnya, pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Naik atau turunnya nilai perusahaan disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya yaitu kurangnya kemampuan perusahaan dalam membayar semua hutang jangka pendeknya yang segera jatuh tempo, serta rendahnya efektivitas dalam bekerja dan menjalin komunikasi antar manajemen, dan kurangnya pengendalian secara ketat dari luar perusahaan atau pihak manajemen pada perusahaan, yang seharusnya berperan dalam menyelaraskan pendapat antara *agent* dan *principal*, sehingga dapat memicu terjadinya biaya keagenan.

Beberapa hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan nilai perusahaan diantaranya yaitu, penelitian (Marini, 2017) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan dewan komisaris berpengaruh positif dan juga signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Hafizah, 2020) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan dewan komisaris tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh (Syafitri, 2018) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan dewan direksi berpengaruh positif dan juga signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Thendean, 2019) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan dewan direksi tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh (Amaliyah, 2019) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan komite audit berpengaruh positif dan juga signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Sari, 2018) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan komite audit tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh (Asnawi, 2019) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan kepemilikan institusional berpengaruh positif dan juga signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Tambalean, 2018) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan kepemilikan institusional tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh (Anita, 2016) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan kepemilikan manajerial berpengaruh positif dan juga signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Putra, 2016) menyatakan bahwa *good corporate governance* yang diproksikan dengan kepemilikan manajerial tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh (Fitri, 2018) menyatakan bahwa *current ratio* berpengaruh dengan nilai positif dan juga signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Oktrima, 2017) menyatakan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh (Pasaribu, 2016) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh dengan nilai negatif dan juga signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Irawan, 2019) menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian serta fenomena di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali dari hasil penelitian yang sebelumnya, yaitu menguji *good corporate governance*, *current ratio*, struktur modal dan nilai perusahaan. Oleh sebab itu, maka dapat diambil suatu penelitian dengan judul **“ Pengaruh *Good Corporate Governance*, *Current Ratio* Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI ”**.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian serta fenomena pada latar belakang masalah di atas, maka identifikasi masalah pada penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Besarnya hutang yang dimiliki oleh perusahaan serta kurangnya kemampuan perusahaan dalam membayar semua hutang jangka pendeknya yang segera jatuh tempo, sehingga menyebabkan nilai perusahaan menjadi fluktuatif.
2. Kurangnya efektivitas dalam bekerja dan menjalin komunikasi antar manajemen, sehingga berdampak secara langsung terhadap kenaikan dan penurunan pada nilai perusahaan.
3. Kurangnya pengendalian secara ketat dari luar perusahaan atau pihak manajemen pada perusahaan, sehingga dapat memicu terjadinya biaya keagenan yang berdampak secara langsung terhadap kenaikan dan penurunan pada nilai perusahaan.

## 1.3 Batasan Dan Rumusan Masalah

### 1.3.1 Batasan Masalah

Untuk mencegah terjadinya pembahasan yang terlalu luas dan lebar, maka batasan masalah pada penelitian ini, yaitu hanya sebatas mengungkapkan pengaruh *good corporate governance* yang diproksikan dengan dewan komisaris, dewan direksi, komite audit, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, serta rasio keuangan yang terdiri dari *current ratio* dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Pengamatan dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, pada tahun 2018 sampai dengan 2020.

### 1.3.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian serta latar belakang masalah di atas, maka dapat dilakukan perumusan terhadap suatu masalah, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh Dewan Komisaris terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
2. Bagaimana pengaruh Dewan Direksi terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
3. Bagaimana pengaruh Komite Audit terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
4. Bagaimana pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
5. Bagaimana pengaruh Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
6. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
7. Bagaimana pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?
8. Bagaimana pengaruh Dewan Komisaris, Dewan Direksi, Komite Audit, Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial, *Current Ratio* dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* ?

#### 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian serta perumusan masalah di atas, maka tujuan pada penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Dewan Komisaris terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Untuk mengetahui pengaruh Dewan Direksi terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
3. Untuk mengetahui pengaruh Komite Audit terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
4. Untuk mengetahui pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
5. Untuk mengetahui pengaruh Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
6. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
7. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
8. Untuk mengetahui pengaruh Dewan Komisaris, Dewan Direksi, Komite Audit, Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial, *Current Ratio* dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.

## 1.5 Manfaat Penelitian

Adapun suatu manfaat yang dapat diperoleh dalam melakukan penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti, dapat mengetahui secara jelas mengenai beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, serta dapat membandingkan antara teori yang telah diperoleh selama berada dibangku perkuliahan dengan praktek secara langsung didalam perusahaan.
2. Bagi Peneliti Selanjutnya, diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran dan sebagai bahan referensi terhadap suatu penelitian, serta informasi yang berkaitan dengan nilai perusahaan.
3. Bagi Perusahaan, diharapkan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan, dengan mempertimbangkan kembali beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai saham.