

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang Masalah

Didirikannya suatu perusahaan memiliki tujuan yang jelas, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Tujuan utama perusahaan adalah untuk memperoleh laba, memperoleh keuntungan dan mempertahankan eksistensi perusahaan, dengan cara meningkatkan seluruh aktivitas perusahaan dan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki agar perusahaan mencapai laba yang

maksimal (Astuti, 2018). Laba yang diperoleh dapat memaksimalkan melalui peningkatan penjualan produk dan memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Penerapan tata kelola yang baik biasa disebut *corporate governance* terkandung pada nilai perusahaan yaitu menciptakan daya saing untuk menarik investor dan emiten melalui pemberdayaan anggota bursa dan partisipan, penciptaan nilai tambah, efisien biaya serta penerapan mekanisme *corporate governance*. Berikut tabel fenomena permasalahan pada *corporate governance* :

Tabel 1.1**Fenomena Permasalahan *Corporate Governance***

No	Sumber	Fenomena
1	CNN Nasional , 24/05/2019	Kasus mantan direktur utama PT Pertamina : <ol style="list-style-type: none"> 1. Melanggar prosedur investasi sehingga menimbulkan kerugian Rp 568 miliar. 2. Memperkaya diri sendiri 3. Penyalahgunaan kekuasaan
2	Detik News , 23/03/2019	Kasus mantan direktur utama PT Krakatau Steel : <ol style="list-style-type: none"> 1. Memperkaya diri sendiri 2. Suap pengadaan barang dan jasa 3. Merekayasa laporan keuangan
3	Liputan 6.com, 17/07/2019	Kasus mantan direktur utama PT Garuda Indonesia : <p>Memperkaya diri sendiri sehingga menyebabkan kerugian USD 680 ribu dan 1,02 juta euro untuk pelunasan apartemen.</p>
4	Liputan 6.com. 03/07/2019	Mantan direktur utama PT Pelindo II penyalahgunaan wewenang dalam pengadaan <i>Quay Container Crane(QCC)</i>

Sumber : Diambil dari berbagai sumber

Penerapan *corporate governance* guna untuk meningkatkan nilai perusahaan merupakan hal yang harus dilakukan oleh semua perusahaan salah satu contohnya pada perusahaan yang bergerak di bidang sektor *properti, real estate*. Sektor *properti, real estate* merupakan jenis usaha yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan kepentingan rakyat banyak. Pada dasarnya properti menunjukkan kepada sesuatu yang lazimnya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif. Bentuk yang utama dari properti ini adalah *real properti* (tanah dan bangunan), kekayaan pribadi (*Personal Properti*), konstruksi, kepemilikan barang secara fisik (*real estate*) lainnya dan kekayaan intelektual.

Saham-saham di bidang properti dan *real estate* menjadi menarik karena prospek bisnis dari perusahaan-perusahaan tersebut cukup meyakinkan. Hal ini dikarenakan harga tanah cenderung naik tiap tahunnya, penyebabnya adalah *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk. Kenaikan yang terjadi pada harga tanah diperkirakan 20%, selain itu tanah bersifat *rigid*, artinya penentu harga bukanlah pasar tetapi orang yang menguasai tanah.

Berdasarkan uraian diatas, seharusnya harga saham di bidang sektor *properti, real estate* dapat maksimal. Namun bila dilihat perkembangan harga saham dan volume perdagangan setiap tahunnya bisa dikatakan kurang menarik banyak investor. Hal ini dapat terlihat dari data perkembangan indeks harga saham.

Pada saat sekarang ini mayoritas perusahaan properti mengalami penurunan kinerja. Penyebab utamanya disebabkan oleh pandemi Covid-19 menjadi

penyebab turunnya permintaan di sektor ini. Berdasarkan data yang dihimpun Katadata.co.id. Kinerja emiten properti rata-rata mengalami penurunan pendapatan maupun laba bersih hingga 60% secara tahunan atau *year on year* (yoy) secara tahunan pada periode enam bulan pertama 2020. Misalnya PT Summarecon Agung Tbk pada semester 1 2020 membukukan pendapatan sebesar Rp 2,18 triliun atau turun 18,35% secara tahunan *year on year* (yoy) dibandingkan periode yang sama 2019 sebesar Rp 2,67 triliun.

Demikian didapat laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada entitas induk alias laba bersih emiten SMRA ini anjlok 93,15% dari Rp 149,02 miliar menjadi Rp 10,2 miliar di semester 1-2020. Kemudian pendapatan PT Ciputra Development Tbk turun hingga Rp 10,84% *yoy* menjadi Rp 2,8 triliun, dengan pendapatan pra-penjualan (*marketing sales*) turun dari Rp 2,4 triliun. Laba bersih emiten berkode CTRA ini pun anjlok 42,82% *yoy* menjadi Rp 169,51 miliar.

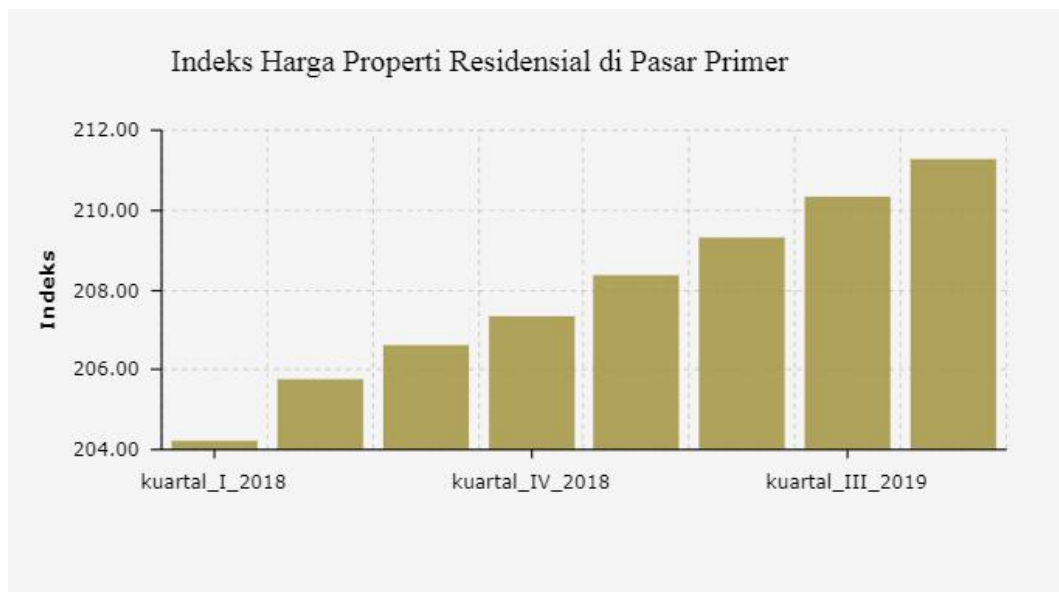
Lalu emiten PT Pakuwon Jati Tbk mencetak penurunan pendapatan hingga 43,67% *yoy* menjadi Rp 1,97 triliun. Sedangkan laba bersih emiten berkode PWON ini terkoreksi 64,65% *yoy* menjadi Rp 482,55 miliar. Adapun *marketing sales* PWON di semester satu ini tercatat mencapai sekitar Rp 500 miliar. Beberapa emiten bahkan mencatat kerugian, seperti PT Agung Podomoro Land Tbk yang membukukan kerugian bersih sebesar Rp 3 miliar. Padahal pada periode yang sama tahun sebelumnya, APLN masih mencatatkan laba bersih Rp 143,38 miliar. Penurunan ini lantaran penjualan dan pendapatan usaha anjlok 12,01% menjadi Rp 1,72 triliun *yoy* dari sebelumnya Rp 1,95 triliun. Sama halnya dengan

PT Lippo Karawaci Tbk yang membukukan kerugian bersih hingga Rp 1,25 triliun seiring turunnya pendapatan bersihnya sebesar 2,4% *yoy* menjadi Rp 5,28 triliun dari sebelumnya Rp 5,41 triliun.

Direktur PT Anugrah Mega Investama Hans Kwee mengatakan kinerja emiten properti hampir seluruhnya tertekan. Dia menilai pandemi membuat pasar atau konsumen lebih mengutamakan kebutuhan pokok, seperti makanan dibandingkan aset properti. Oleh karena itu, Hans memprediksi, kinerja properti akan membaik pada semester II tahun ini dibandingkan semester I. Faktor pendukung lantaran pemerintah melonggarkan kebijakan pembatasan sosial berkala besar (PSBB). Selama pandemi permintaan di sektor properti pun sangat terbatas. Sebab konsumen memprioritaskan kebutuhan pokok dibandingkan membeli aset properti.

Gambar 1.1

Gambar Indeks Harga Properti



Sumber : <https://katadata.co.id/happyfajrian/finansial/5f342f918d36a/laba-perusah>

aan-properti-anjlok-hingga-60-bagaimana-di-semester-ii

Nilai perusahaan dibentuk dari hasil keputusan keuangan mengenai keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Meningkatkan nilai perusahaan salah satu cara untuk meningkatkan kemakmuran pemegang saham. Kemakmuran para pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan tinggi, sehingga para pemegang saham berkeinginan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut. Dalam teori sinyal dikatakan bahwa pengeluaran investasi oleh investor memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan mendatang, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Peningkatan nilai perusahaan dapat tercapai apabila ada kerja sama antara manajemen perusahaan dengan pihak lain yang meliputi shareholder maupun stakeholder dalam membuat keputusan-keputusan keuangan dengan tujuan memaksimalkan modal kerja yang dimiliki (**Sasongko, 2017**). Kualitas laba menunjuk pada seberapa cepat dan tepat laba yang dilaporkan mengungkapkan laba sesungguhnya. Semakin tinggi kualitas laba semakin baik nilai perusahaan dan meningkatkan persepsi investor maupun kreditur atas perusahaan tersebut. Untuk mencapai tingginya nilai perusahaan perlu adanya kerja sama antara manajer dengan pihak lainnya berdasarkan kesepakatan agar tidak menimbulkan masalah antara kedua pihak. Kenyataannya pada saat menyamakan kepentingan kedua pihak tersebut sering mengalami masalah disebut dengan masalah keagenan. Masalah ini menjadi salah penyebab kegagalan dalam pencapaian tujuan perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan (**Sa'diyah & Wuryani,**

2019).

Menurut (Ni Kadek, 2016) Nilai perusahaan adalah harga pasar dari saham perusahaan yang terbentuk antara pembeli dan penjual di saat terjadi transaksi, karena harga pasar saham dianggap sebagai cerminan dari nilai aset perusahaan yang sesungguhnya. Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Tolak ukur yang sering dipakai untuk mengukur nilai perusahaan adalah *price book value*, yang dapat diartikan sebagai hasil dari perbandingan antara harga saham dengan nilai buku. Semakin tinggi *price book value* menunjukkan tingkat kemakmuran pemegang saham yang juga semakin tinggi merupakan tujuan utama dari perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan kemampuan yang dimiliki oleh perusahaan yang diperlihatkan dari harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pada pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kemampuan perusahaan tersebut. Ada beberapa faktor yang menjadi tolak ukur para investor dan pemegang saham dalam hal peningkatan nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian terdahulu terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain: Mekanisme *Corporate Governance*, *Investment Opportunity Set*, Likuiditas dan Kualitas Laba.

Corporate governance sebagai sebuah sistem yang mengatur perusahaan dapat menjadi pengawas manajemen dalam hal mengelola perusahaan sehingga prinsipal yakin bahwa mereka akan mendapatkan return atas dana yang mereka investasikan di perusahaan. *Corporate governance* dapat menjadi penghambat

bagi manajemen yang ingin melakukan tindakan manajemen laba dan membuat investor menjadi percaya terhadap laba yang diinformasikan oleh manajemen. *Corporate governance* bertujuan untuk membangun sistem pengawasan dan pengendalian internal perusahaan(Arifin, 2018).

Investment Opportunity Set (IOS) merupakan kesempatan yang ada pada perusahaan agar bisa tumbuh dengan baik. IOS dapat dijadikan dasar untuk menentukan pertumbuhan di masa depan. *Investment Opportunity Set* dikemukakan oleh (Fathussalmi & Darmayanti, 2015) menjelaskan secara umum *Investment Opportunity Set* (IOS) menggambarkan tentang luasnya kesempatan atau peluang investasi bagi suatu perusahaan, namun sangat tergantung pada pilihan expenditure perusahaan untuk kepentingan dimasa yang akan datang. Apabila suatu perusahaan memiliki nilai IOS yang tinggi, maka hal ini mencerminkan bahwa nilai perusahaan juga tinggi begitu juga sebaliknya.

Dijelaskan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap kualitas laba. Likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Likuiditas mengacu pada solvabilitas posisi keuangan keseluruhan perusahaan, atau kemudahan untuk membayarnya(Lestari, 2020). Likuiditas dari sebuah perusahaan diukur dengan kemampuannya untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya saat jatuh tempo. Likuiditas mengacu pada solvabilitas posisi keuangan keseluruhan perusahaan, atau kemudahan untuk membayarnya. Dua ukuran dasar likuiditas adalah current ratio dan quick (acid test ratio)(Maranatha, 2019).

Nilai likuiditas yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan yang

tinggi untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Perusahaan yang memiliki nilai likuiditas yang baik akan dianggap memiliki kinerja yang baik oleh investor. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansial yang berjangka pendek tepat pada waktunya. Ukuran likuiditas perusahaan yang diproksikan dengan current ratio (CR) yang merupakan perbandingan antara aktiva lancar (current asset) dengan hutang lancar (current liabilities). Likuiditas yang tinggi menunjukkan kekuatan perusahaan dari segi kemampuan untuk memenuhi hutang lancar dari harta lancar yang dimiliki sehingga hal ini meningkatkan kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan tersebut. (Ni Kadek, 2016) menemukan bahwa likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kualitas laba merupakan aspek penting dalam mengevaluasi kesehatan keuangan entitas, namun investor, kreditur, dan pengguna laporan keuangan lainnya sering mengabaikannya. Kualitas laba mengacu pada kemampuan laba yang dilaporkan untuk mencerminkan laba sebenarnya perusahaan, serta kegunaan laba yang dilaporkan untuk memprediksi laba masa depan (Maranatha, 2019). Salah satu informasi yang dijadikan sebagai patokan dalam pengambilan keputusan adalah laba. Laba memberikan informasi tentang kinerja dari pihak manajemen dalam menjalankan tugasnya. Dalam hal ini, laba yang berkualitas lah yang dapat dijadikan sebagai acuan oleh pihak eksternal maupun pihak internal (Darmayanti & Fauziati, 2019).

Riset yang dilakukan oleh (Nopiyan, 2018) tentang pengaruh *Investment Opportunity Set* terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa:

Investment Opportunity Set tidak mempunyai pengaruh pada nilai perusahaan, kualitas laba mampu memperkuat pengaruh *investment opportunity set* pada nilai perusahaan.

Riset yang dilakukan oleh **(Widati, 2020)** tentang pengaruh mekanisme *corporate governance* terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel intervening. Hasil pengujian penelitian ini menunjukkan variabel *investment opportunity set*, berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kenaikan nilai *investment opportunity set*, akan menaikkan nilai perusahaan dan penurunan nilai *investment opportunity set* akan menurunkan nilai perusahaan.

Riset yang dilakukan oleh **(Renalita, 2019)** Hasil penelitian menunjukkan bahwa rasio utang terhadap ekuitas dan variabel likuiditas tidak signifikan pada kualitas laba, dan *set kesempatan (ios)* secara signifikan mempengaruhi kualitas laba.

Berdasarkan fenomena yang terjadi dan penelitian terdahulu serta masih ditemukannya permasalahan-permasalahan dari latar belakang diatas, menariknya topik ini untuk diteliti lebih lanjut, penulis mencoba untuk menganalisis dan mengungkapkan kembali fenomena tersebut dengan judul penelitian **“Pengaruh Mekanisme *Corporate Governance*, *Investment Opportunity Set* dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kualitas Laba Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI 2016-2020 ”.**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, terdapat masalah-masalah yang berkaitan dengan penelitian ini. Masalah tersebut diidentifikasi sebagai berikut:

1. Perusahaan mengalami kesulitan dalam mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan
2. Nilai perusahaan yang rendah dapat disebabkan oleh tata kelola (*corporate governance*) yang tidak diterapkan dengan baik dalam suatu perusahaan.
3. Masih banyak perusahaan yang belum mengetahui arti penting *corporate governance* untuk peningkatan nilai perusahaan.
4. Investor belum dapat memprediksi tingkat keuntungan yang diperoleh dari penanaman modal terhadap naik turunnya nilai perusahaan
5. Belum tercapainya nilai perusahaan sebagai penentu kemajuan perusahaan
6. Ada beberapa faktor yang menjadi tolak ukur para investor dan pemegang saham dalam hal peningkatan nilai perusahaan.
7. Nilai perusahaan masih dipengaruhi oleh banyak faktor baik *internal* maupun *eksternal* perusahaan.
8. Pengukuran *corporate governance* dapat dilakukan menggunakan indeks dari pihak eksternal maupun dengan pengukuran lainnya dari internal perusahaan.
9. Perusahaan dengan IOS yang tinggi akan lebih banyak menarik investor.
10. Kurangnya tata kelola perusahaan dapat mengakibatkan tidak stabilnya pertumbuhan pada nilai perusahaan.

11. Pada saat sekarang ini mayoritas perusahaan properti mengalami penurunan kinerja
12. Hasil penelitian sebelumnya masih menunjukkan hasil yang belum konsisten.

1.3 Batasan Masalah

Adanya batasan masalah dan ruang lingkup dalam penelitian ini dimaksudkan untuk lebih memfokuskan penelitian terhadap masalah yang diteliti, sehingga dapat lebih bermanfaat. Pada penelitian ini peneliti lebih memfokuskan penelitian pada Pengaruh mekanisme *corporate governance*, *investment opportunity set* dan likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI 2016-2020.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh komisaris independen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 ?
2. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 ?
3. Bagaimana pengaruh komite audit terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek

Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 ?

4. Bagaimana pengaruh *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020?
5. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020?
6. Bagaimana pengaruh komisaris independen terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 ?
7. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 ?
8. Bagaimana pengaruh komite audit terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 ?
9. Bagaimana pengaruh *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020?

10. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 – 2020 ?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh komisaris independen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 .
2. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 .
3. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh komite audit terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 .
4. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020.
5. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020.
6. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh komisaris independen

terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020.

7. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020.
8. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh komite audit terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 – 2020.
9. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020.
10. Untuk mengetahui dan mengestimasi pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi pada perusahaan properti dan real estate yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2016 - 2020 .

1.5.2 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan tentang nilai perusahaan sehingga meningkatkan nilai pada pasar modal khususnya nilai perusahaan. Mahasiswa mampu mengidentifikasi faktor pengaruh nilai perusahaan terutama dari *internal* dan *eksternal* perusahaan..

2. Bagi Perusahaan

Bagi perusahaan penelitian ini diharapkan dapat dijadikan saran, masukan dan pertimbangan dalam mengevaluasi dan meningkatkan nilai perusahaan dimasa mendatang agar lebih baik lagi kedepannya dan menjadi salah satu bahan evaluasi mengenai kinerja keuangan, *corporate governance*, *investment opportunity set*, dan likuiditas.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan tambahan referensi tentang mekanisme *corporate governance*, *investment opportunity set* dan likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan kualitas laba sebagai variabel moderasi bagi peneliti selanjutnya.