# **PENDAHULUAN**

## **Latar Belakang**

Tujuan pada suatu pembuatan bisnis adalah agar dapat memaksimalkan suatu nilai yang ada di perusahaan. Perusahaan yang ada tentu saja memiliki harapan agar mendapatkan para pemegang saham yang memiliki nilai tinggi, hal ini diharapkan karena jika nilai yang dimiliki oleh suatu perusahaan ini berada pada angka yang lebih tinggi, artinya kekayaan pada para pemegang saham juga memiliki nilai yang relatif tinggi (Wardoyo dan Veronica, 2013). Perusahaan-perusahaan memiliki berbagai tujuan. Tujuan ini dibagi ke dalam beberapa bagian, pembagian ini meliputi tujuan dengan jangka waktu yang relatif pendek, dan waktu yang relatif lebih panjang. Menurut Suoto (2015), suatu tujuan yang ada dalam jangka waktu pendek ini adalah untuk memberikan hasil yang maksimal terhadap keuntungan yang didapatkan, sedangkan tujuan dengan jangka waktu yang panjang ini adalah untuk meningkatkan suatu nilai yang dimiliki suatu perusahaan tertentu (Marceline Lilian dan Harsono anwar, 2017).

Di dapat fenomena dari KOMPAS.com, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) tidak stabil sepanjang tahun, dipengaruhi oleh pandemi Covid-19 sejak 2019. Pada akhir 2020, IHSG ditutup dengan penurunan 0,95% pada level 5.979,07 dan melemah sebesar 5,09% sejak awal tahun. Sektor properti menjadi penyumbang terbesar terhadap pelemahan IHSG sepanjang 2020. Beberapa perusahaan properti mengalami penuruna harga saham tahunan, seperti Sumarecon Agung (SMRA) yang turun 19,9% menjadi Rp. 188 per saham, Pakuwon Jati (PWON) yang turun 10,53% ke Rp. 510 dan Lippo Karawaci (LKPR) yang turun 11,5% menjadi Rp. 215 per saham (Safitri Kini & P. Jatmiko Bambang, 2020)

Informasi tentang nilai perusahaan tersedia di pasar modal, memungkinkan calon investor megevaluasi kesehatan dan prospek perusahaan melalui laporan keuangan yang rutin diterbitkan. Penurunan signifikan dalam nilai perusahaan dapat menjadi masalah karena mempengaruhi suatu harga yang dimiliki oleh beberapa jenis saham dan nilai yang dimiliki secara menyeluruh oleh suatu perusahaan.

**Tabel 1. 1**

**Nilai Perusahaan (PBV) Pada Perusahaan Properti 2019-2022**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kode | Perusahaan | TAHUN |
| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| JRPT | PT. Jaya Real Property Tbk | 1,03 | 1,00 | 0,84 | 0,76 |
| CTRA | PT. Ciputra Development Tbk. | 1,09 | 1,10 | 0,95 | 0,83 |
| BSDE | PT. Bumi Serpong Damai Tbk. | 0,80 | 0,75 | 0,60 | 0,51 |

 Sumber : Diolah peneliti

Menurut tabel 1.1, beberapa properti mengalami penurunan nilai antara 2019 sampai 2022 yang diakibatkan oleh fluktuasi harga saham yang diakibatkan adanya penurunan pada hasil penjualan yang dimiliki oleh saham pada masa pandemi virus Covid-19. . Dilihat dari artikel KOMPAS.com pada tahun 2020 sampai 2022 terjadi penurunan yang tajam dalam penjualan saham properti dan gangguan besar pada operasi bisnis yang diakibatkan oleh dampak pandemi Covid-19. Harga saham mencerminkan kepercayaan investor dan kesehatan keuangan perusahaan. Salah satu indikator nilai perusahaan adalah PBV, dengan PBV yang lebih tinggi menunjukan saham yang lebih mahal. Keberhasilan perusahaan dalam menarik investor terlihat dari tingginya nilai penawaran.

**Gambar 1. 1 PBV Grafik Nilai Perusahaan**



Dari gambar 1.1 ini dapat dilihat jika kondisi yang terjadi ini masuk ke dalam kategori fluktuasi yang alami oleh nilai yang dimiliki oleh suatu perusahaan yang ada pada bidang properti serta pendaftarannya tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 sampai 2023. PT Jaya *Real* Properti Tbk (JRPT) mengalami suatu kondisi dimana nilai yang dimiliki turun dengan angka 0,76. Sementara itu, Pt Ciputra Development Tbk (CTRA) tercatat nilai tertinggi di tahun 2019 dengan angka 1,09 dan mengalami penurunan pada tahun 2022 menjadi 0,83. Kemudian, di suatu PT yang bernama Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) telah mencapai nilai tertingginya pada tahun 2019 dengan angka 0,80 dan turun menjadi 0,51 pada tahun 2022. Penurunan nilai perusahaan sebagian disebabkan oleh masalah lingkungan. Banyak perusahaan berfokus hanya pada peningkatan nilai perusahaan tanpa memberikan perhatian lebih pada suatu dampak lingkungan serta sosial yang ada pada suatu kegiatan yang berhubungan erat dengan bisnis yang dimiliki (Dewi Rosaline & Wuryani, 2020)

Menurut dechow et al. (1996), indepedensi dewan komisaris ini memiliki peluang dalam membantu mengurangi adanya tindak yang dapat diidentifikasi sebagai suatu kecurangan yang ada dalam melakukan pelaporan pada keuangan. Kehadiran anggota komite independen ini dibuat dengan harapan dapat memberikan bantuan dalam suatu peningkatan pada tingkat efektifitas pengawasan serta kualitas yang ada untuk diguanakan dalam suatu laporan keuangan yang akan membantu dalam memberikan peningkatan serta menarik perhatian para investor agar mulai menanamkan modal ke perusahaan tertentu. Hal tersebut memiliki kesesuaian dengan penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh Siallagan dan Machfoedz (2006) yang pada penelitiannya didapatkan hasil jika dewan komisaris yang masuk ke dalam kategori independent ini memiliki pengaruh yang lebih baik untuk suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan (Chintia et al.,)

Nilai perusahaan dimiliki oleh suatu jenis perusahaan ini dapat didefinisikan sebagai suatu kondisi dimana perusahaan tersebut sudah mencapai tujuan dalam mengambil rasa percaya yang ada di masyarakat terhadap perusahaan tersebut, kondisi ini dapat terjadi setelah perusahaan itu melalui suatu tahapan yang ada selama beberapa waktu, dimulai dari saat perusahaan tersebut dibuat sampai saat ini. Nilai yang tinggi ini menjadi salah satu keinginan yang dimiliki oleh pemilik perusahaan, hal tersebut karena dengan memiliki nilai yang tinggi ini, suatu perusahaan memiliki kemampuan untuk dapat menunjukan kemakmuran yang ada terhadap para pemegang saham yang juga pasti memiliki nilai yang tinggi (Ramadhani Suci, n.d.)

Kepemilikan manajerial ini memiliki arti yang merupakam suatu kepemilikan yang dipegang oleh suatu pihak dalam suatu jenis saham yang dimilikinya, pihak tersebut biasanya merupakan pihak manajemen yang memiliki keterlibatan yang aktif dalam membantu mengambil keputusan yang ada pada suatu perusahaan, contohnya adalah seorang direktur serta komisaris yang ada pada perusahaan tersebut. Variabel ini juga dapat digunakan dalam membantu memberikan nilai pada manfaat yang merupakan kepemilikan untuk membantu dalam mengurangi konflik keagenan, yang mengansumsikan bahwa masalah keagenan dapat diminimalkan jika manajer juga memiliki kepemilikan saham. Dengan adanya kepemilikan manajerial, diperkirakan nilai perusahaan akan menigkat karena keterlibatan langsung mereka dalam kepemilikan perusahaan (Wiariningsih Oktaviani et. al,)

Berdasarkan pernyataan diatas, terlihat adanya inkonsensistensi dalam penelitian terdahulu. Oleh karena itu, penulis tertarik meneliti pengaruh *Corporate Governance*, kinierja keuangan, dan kebijakan pada suatu dividen yang ada dalam nilai yang dimiliki oleh suatu jenis perusahaan yang ada pada bidang properti dan *real estate,* dimana suatu perusahaan tersebut tercatat pendaftarannya di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023 dianggap penting untuk dilakukan.

## **Pembatasan Masaslah**

Penelitian yang dilakukan ini memiliki fokus kepada suatu jenis perusahaan yang ada di bidang properti serta memiliki catatan yang dipilih untuk ditampilkan pada papan utama dan terdaftar di BEI dalam periode selama 4 periode. Dalam pelaksanaanya, sampel yang digunakan dalam penelitian kali ini bersumber dari suatu jenis perusahaan yang memiliki konsistensi baik dalam mempublikasikan laporan keuangan secara berkala. Dalam penyusunannya, penelitian ini juga memiliki sampel yang hanya didapatkan dari laba perusahaan yang mengalami kenaikan dalam jangka waktu setidaknya 1 tahun.

## **Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan yang ada dalam latar belakang, maka penelitian ini akan membahas mengenai masalah :

Apakah dewan komisaris independen memiliki suatu pengaruh pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023?

Apakah suatu kepemilikan manajerial memiliki suatu pengaruh pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023?

Apakah komite audit yang ada ini memiliki pengaruh pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

Apakah kinerja keuangan memiliki pengaruh pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang tersaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023?

Apakah kebijakan dividen memiliki pengaruh pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023?

Apakah dewan komisaris independen, komite audit, kepemilikan manajerial, kinerja keuangan, kebijakan dividen memiliki pengaruh yang secara simultan dapat mempengaruhi nilai yang dimiliki oleh suatu perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di BEI tahun 2020-2023?

## **Tujuan Penelitian**

Dari uraian masalah yang telah dijelaskan, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

Untuk melakukan suatu analisis dan mengetahui pengaruh dewan komisaris independen pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di BEI tahun 2020-2023.

Untuk melakukan suatu analisis dan mengetahui apakah terdapat suatu pengaruh pada kepemilikan manajerial pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di BEI tahun 2020-2023.

Untuk melakukan suatu analisis dan mengetahui suatu pengaruh komite audit pada suatu nilai yang dimiliki perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di BEI tahun 2020-2023.

Untuk melakukan suatu analisis dan mengetahui suatu pengaruh pada kinerja keuangan pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang teraftar di BEI tahun 2020-2023.

Untuk melakukan suatu analisis dan mengetahui suatu pengaruh dari kebijakan dividen pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di BEI tahun 2020-2023.

Untuk melakukan suatu analisis dan mengetahui suatu pengaruh yang dimiliki oleh keberadaan dewan komisaris independen, komite audit, kepemilikian manajerial, kinerja keuangan, kebijakan dividen dengan cara yang simultan pada suatu nilai yang dimiliki oleh perusahaan pada bidang properti yang terdaftar di BEI tahun 2020-2023.

## **Manfaat / Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan yang ada pada penelitian ini, harapan pada manfaat penelitian kali ini adalah sebagai berikut :

**Manfaat Teoritis**

Hasil yang didapatkan pada pelaksanaan penelitian kali ini memiliki harapan agar dapat memperluas wawasan bagi para pembaca serta dapat menjadi suatu rujukan atau sumber penelitian selanjutnya serta pelengkap wacana akademik.

**Manfaat Praktis**

1. Bagi perusahaan dapat membantu dalam memberikan suatu sumbangan pada pemikiran mengenai suatu *corporate governance,* kinerja keuangan, dan kebijakan dividen sebagai suatu tahap yang ada dalam Upaya mensejahterakan para investor dan diharapkan dapat memajukan perusahaan tersebut.

Bagi investor dan calon investor, hasil nya dapat menjadi suatu bentuk informasi yang berguna sebagai bahan tambahan dalam melakukan suatu pertimbangan dalam membantu pemegang saham atau calon pemegang saham untuk menentukan suatu hasil akhir yang tepat pada saat melakukan kegiatan investasi.