**PENDAHULUAN**

## Latar Belakang Penelitian

Didirikannya sebuah perusahaan memiliki tujuan yang jelas. Ada beberapa hal yang mengemukakan tentang tujuan pendirian suatu perusahaan. Tujuan perusahaan yang pertama adalah untuk mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya. Tujuan perusahaan yang kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham. Sedangkan tujuan perusahaan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan. (Martono dan Agus Harjito, 2005) dalam (Alfredo Dj. Luh gede, sri artini, dan AA gede suarjaya, 2012).

Nilai perusahaan merupakan konsep penting bagi investor, karena merupakan indikator bagi pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual. Nilai perusahaan merupakan cerminan dari penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan. (Nurlela, 2008) dalam (Bramantya Adi Nugraha, 2012).

Nilai perusahaan tercermin pada harga saham perusahaan, untuk memaksimumkan nilai perusahaan memiliki arti yang luas dari pada memaksimumkan laba perusahaan (Farah Margaretha, 2014:2).

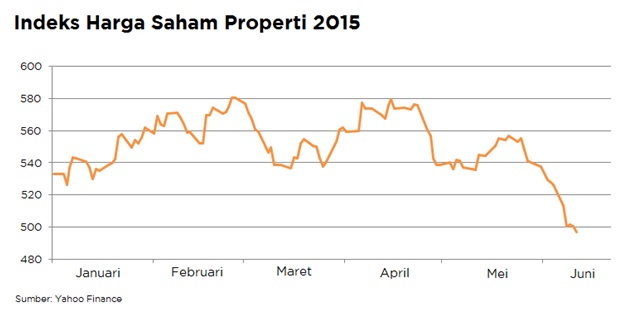
Harga saham merupakan harga yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Harga suatu saham akan cenderung turun jika terjadi kelebihan penawaran. Pergerakan saham pada umumnya dipengaruhi beberapa faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pergerakan saham yaitu faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal atau tekhnikal yaitu untuk mempelajari tentang perilaku pasar yang diterjemahkan kedalam grafik riwayat harga dengan tujuan untuk memprediksi harga di masa yang akan datang. Sedangkan faktor internal atau faktor fundamental adalah studi tentang ekonomi, industri dan kondisi perusahaan untuk memperhitungkan nilai dari saham perusahaan. Faktor fundamental menitikberatkan pada kata kunci dalam laporan keuangan untuk memperhitungkan apakah harga saham sudah diapresiasi secara akurat. menurut pendapat Natarsyah dalam Egie Selamet Apriani (2013).

Perlambatan ekonomi yang menimpa Indonesia turut berimbas kepada sektor properti. Tercatat, sejak akhir Mei 2013, indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75%. Kemarin, indeks saham sektor properti bertengger di 351,89. Penurunan indeks saham sektor properti itu lebih dalam ketimbang Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Di periode sama, IHSG tercatat turun 13,22%. Namun, secara year to date, rata-rata saham emiten properti masih memberi gain 7,76%. Cuma, ada sejumlah saham emiten properti yang return-nya minus secara year to date. Ambil contoh, saham BEST, APLN, SSIA, ASRI, LPKR (20 Nov 2013 www.investasinews.co.id).

Penjualan unit properti (*marketing sales*) dari emiten anjlok cukup besar pada kuartal I tahun 2015. PT Summarecon Agung Tbk mencatat penurunan penjualan hingga 50 persen dibandingkan kuartal I-2014, dan penjualan PT Agung Podomoro Land Tbk turun 31,9 persen. Sementara pra penjualan PT Alam Sutera Tbk juga turun 29 persen. Vice President Corporate Marketing Agung Podomoro Land Indra W. Antono mengatakan bahwa dari hitungan penjualan kuartal 1, terlihat hanya Rp 1,1 triliun atau meleset 12 persen dari target selama kuartal I. (15 Juni 2015, www.katadata.co.id)

Rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir Februari 2015 ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan pekan lalu. (16 Juni 2015, www.katadata.co.id)

Ketua Umum Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) Eddy Hussy mengatakan, perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, imbas dari kondisi ekonomi saat ini. Beliau mengatakan bahwa perkirakan kondisi ini berlangsung sepanjang tahun 2015. Selain itu, ada juga dampak dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar. Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia (BI) juga dianggap berdampak pada penundaan rencana ekspansi pengembang pada tahun ini.

[](http://katadata.co.id/public/media/oldmedia/konten/2015/06/Indeks%20properti.jpg)

Gambar 1.1 Indeks Harga Saham Properti 2015

Dampak dari penurunan daya beli masyarakat juga berpengaruh kepada perusahana properti lain yang disampaikan oleh Branch Manager Trimegah Cirebon Ariffianto mengatakan bahwa untuk sektor properti mulai melambat permintaannya, karena daya beli masyarakat turun. Beliau juga menyebutkan dua contoh nama properti di pasar modal yang biasa stabil kini mengalami penurunan yang cukup dalam yakni Bumi Serpong Damai (BSDE) tertinggi 2.200 saat ini hanya ada diangka 1.680, sedangkan Pakuwon (PWON) tertinggi 540 kini 365. (26 Agustus 2015, www.katadata.co.id)

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kebijakan dividen, leverage, ukuran perusahaan (Riza Bernandhi, 2013) kinerja keuangan, good corporate governance (Tri Kartika, 2012).

Dalam penelitian ini penulis mencoba menguji pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan yang dimoderasi oleh Kepemilikan Manajerial. Penelitian ini akan menganalisa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012 – 2015.

Adapun dalam penelitain ini penulis menjadikan variable Kinerja Keuangan sebagai Variabel Independen. Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat oleh calon investor untuk menentukan investasi saham. Bagi sebuah perusahaan, menjaga dan meningkatkan kinerja keuangan adalah salah satu keharusan agar saham tersebut tetep eksis dan tetep diminati oleh investor. Laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan merupakan cerminan dari kinerja keuangan perusahaan. Informasi keuangan tersebut mempunyai fungsi sebagai sarana informasi, alat pertanggungjaawaban manajemen kepada pemilik perusahaan, penggambaran terhadap indikator keberhasilan perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan (Harahap, 2004) dalam (Alfredo Dj. Luh gede, sri artini, dan AA gede suarjaya (2012). Para pelaku pasar modal sering kali menggunakan informasi tersebut sebagai tolak-ukur atau pedoman dalam melakukan transaksi jual-beli saham suatu perusahaan.

Kinerja Keuangan menurut Helfert (2008) dalam Wuryanti K. Dan Siti Khotimah (2015) adalah suatu hasil, prestasi atau keadaan yang telah dicapai oleh perusahaan selama periode atau kurun waktu tertentu. Kinerja keuangan perusahaan dapat dilihat dalam laporan keuangan, dari laporan tersebut dapat dinilai sejauh mana manajemen mampu mengolah aset perusahaan dan dapat menilai bagaimana kinerja keuangan perusahaan tersebut. Dalam mencapai tujuan tersebut diperlukan sumber modal/dana yang memadai (Wuryanti K. Dan Siti Khotimah 2015). Ujiyantho dan Pramuka (2007) dalam Wuryanti K. Dan Siti Khotimah (2015) menyatakan bahwa penilaian terhadap kinerja suatu perusahaan dapat dilakukan dengan malakukan analisis terhadap laporan keuangannya. Kinerja keuangan merupakan salah satu faktor yang menjadi acuan investor dalam membeli saham. Bagi perusahaan, meningkatkan kinerja keuangan adalah suatu keharusan agar saham perusahaan tetap menarik bagi investor (Novi 2012).

Kepemilikan Manajerial merupakan pemegang saham dari pihak manajemen yang secara aktif ikut dalam pengambilan keputusan perusahaan (Wahidawati, 2002:5) dalam Hana Ratna Ningsih (2013) Kepemilikan manajerial akan mensejajarkan kepentingan manajemen dan pemegang saham, sehingga akan memperoleh manfaat langsung dari keputusan yang diambil serta menanggung kerugian sebagai konsekuensi dari pengambilan keputusan yang salah (Marcus, Kane dan Bodie, 2006:8) dalam Hana Ratna Ningsih (2013).

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh Tri Kartika Pertiwi dan Ferry Madi Ika Pratama, (2012) dengan judul “Pengaruh Kinerja Keuangan, Good Corporate Governance Terhadap Nilai Perusahaan Food And Beverage”. Dengan Good Corporate Governance Sebagai Variabel Moderating. Hasil penelitian menerangkan kinerja keuangan berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan namun tidak di moderasi oleh kepemilikan manajerial, kepemilikan manajerial sendiri berpengaruh signifikan dan positive terhadap nilai perusahaan. Meskipun penelitian ini mengacu pada penelitian sebelumnya, akan tetapi terdapat perbedaan pada variabel yang diteliti, waktu dan lokasi penelitian.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul: “**PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL SEBAGAI VARIABEL MODERATING”**

## Rumusan Maslah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan dan menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini agar dapat mencapai sasaran dalam penyusunannya penulis membatasi masalah-masalah yang akan dikemukakan sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015
2. Bagaimana nilai perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015
3. Bagaimana Kepemilikan Manajerial pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia Periode 2012 – 2015
4. Seberapa besar pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015
5. Seberapa besar pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan yang dimoderasi oleh kepemilikan manajerial
   1. **Maksud dan Tujuan Penelitian** 
      1. **Maksud Penelitian**

Penelitian dimaksudkan untuk menganalisis pengaruh Kinerja keuangan dan Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai perusahaan dengan kepemilikan manajerial sebagai variable pemoderasi pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015.

* + 1. **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini :

1. Untuk mengetahui kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015
2. Untuk mengetahui nilai perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015
3. Untuk mengetahui Kepemilikan Manajerial perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015
4. Untuk mengetahui besarnya pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012 – 2015
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan yang dimoderasi oleh kepemilikan manajerial
   1. **Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang nyata mengenai keadaan sesungguhnya berkaitan dengan judul yang penulis ambil. Adapun kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini dibagi menjadi kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

* + 1. **Kegunaan Teoritis**

1. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang sejauh mana pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia.
2. Dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi ilmu akuntansi serta studi aplikasi dengan teori-teori serta literature-literatur lainnya dengan keadaan sesungguhnya yang ada di perusahaan.
   * 1. **Kegunaan Praktis**
3. Bagi Penulis

Penelitian ini merupakan pengalaman berharga yang dapat menambah wawasan pengetauan serta memberikan gambaran tentang aplikasi ilmu teori yang penulis peroleh dibangku kuliah dengan penerapan yang sebenarnya tentang seberapa besar pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia.

1. Bagi Instansi

Dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan terutama pada aktivitas yang berkaitan dengan nilai perusahaan.

1. Bagi Pihak Lain

Memperoleh masukan yang diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan dan dalam rangka pengembangan disiplin ilmu akuntansi, serta dapat menjadi bahan masukan dan referensi bagi penelitian sejenis.

* 1. **Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan di sektor jasa properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Adapun yang dilakukan peneliti dalam pengambilan data tersebut yaitu dengan mengunjungi situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan [www.sahamok.com](http://www.sahamok.com). Sedangkan waktu penelitian mulai dari tanggal disahkannya proposal penelitian hingga selesai.