

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Perusahaan sebagai entitas ekonomi yang baik seharusnya dapat mengontrol potensi finansial dan non finansial di dalam meningkatkan nilai perusahaan untuk eksistensi perusahaan dalam jangka panjang. Bagi suatu perusahaan memaksimalkan nilai perusahaan menjadi sangat penting karena berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan sendiri.

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 dan sedangkan tujuan yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan. (Martono dan Agus Harjito, 2005) dalam (Alfredo Dj.Luhgede, Sri Artini, dan AA Gede Suarjaya,2012).

Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi yang berarti akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, namun juga pada prospek perusahaan di masa depan. Maksud harga saham disini merupakan harga yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang di tentukan

oleh pelaku pasar dan di tentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Harga suatu saham akan cenderung turun jika terjadi kelebihan penawaran. Pergerakan saham pada umumnya di pengaruhi beberapa faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pergerakan saham yaitu faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal atau tehnikal yaitu untuk mempelajari tentang perilaku pasar yang di terjemahkan 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 menitik beratkan pada kata kunci dalam laporan keuangan untuk memperhitungkan apakah harga saham sudah di apresiasi secara akurat. Menurut pendapat Natarsyah dalam Egie Selamat Apriani (2013).

**Tabel 1.1**  
**Fenomena Nilai Perusahaan**

<b>Kriteria</b>	<b>Sumber</b>	<b>Nama Penulis</b>	<b>Pendapat</b>
Fenomena	Diakses pada 10 Desember 2016 <a href="http://googleweb.light.com/?lite_url=http://investasi.kontan.co.id/news/tren-penurunan-harga-saham-emiten-properti&amp;ei=DIcXt_OY&amp;lc=id-ID&amp;s=1&amp;m=853&amp;host=www.google.co.id&amp;ts=1495413014&amp;sig=A">http://googleweb.light.com/?lite_url=http://investasi.kontan.co.id/news/tren-penurunan-harga-saham-emiten-properti&amp;ei=DIcXt_OY&amp;lc=id-ID&amp;s=1&amp;m=853&amp;host=www.google.co.id&amp;ts=1495413014&amp;sig=A</a>	By : Cindy Silviana Sukma	Tercatat, sejak akhir Mei 2013, harga saham emiten sektor properti yang sempat melejit tinggi mulai memudar. Tren harga saham emiten properti bergerak turun sejak Bank Indonesia (BI) mulai mengerek suku bunga acuan BI rate, awal Juni 2013 lalu. Indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75%. 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

	<a href="#">LNZWk7VwC_t3x7ucWbY1fFOFdslmFifA</a>		to date, rata-rata saham emiten properti masih memberi gain 7,76%. Hanya, ada sejumlah saham emiten properti yang return-nya minus secara year to date. Contohnya, saham BEST, APLN, SSIA, ASRI, LPKR.
	Diakses pada 11 Desember 2016 <a href="http://katadata.co.id">http://katadata.co.id</a>	By : Safrezi Fitra	Penjualan unit properti ( <i>marketing sales</i> ) dari emiten anjlok cukup besar pada kuartal I tahun 2015 lalu. 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 dari hitungan penjualan terlihat hanya Rp 1,1 triliun atau meleset 12 persen dari target selama kuartal I.
	Diakses pada 11 Desember 2016 <a href="http://googleweblight.com/?lite_url=http://katadata.co.id/berita/2015/06/16/sektor-properti-terimbas-daya-beli-yang-rendah&amp;ei=eztNi78v&amp;lc=id-ID&amp;s=1&amp;m=853&amp;host=www.google.co.id&amp;ts=1495412791&amp;sig=ALNZjWmDnSdKZ9URPML9r4UCg8FuVQ-z3Q">http://googleweblight.com/?lite_url=http://katadata.co.id/berita/2015/06/16/sektor-properti-terimbas-daya-beli-yang-rendah&amp;ei=eztNi78v&amp;lc=id-ID&amp;s=1&amp;m=853&amp;host=www.google.co.id&amp;ts=1495412791&amp;sig=ALNZjWmDnSdKZ9URPML9r4UCg8FuVQ-z3Q</a>	By : Safrezi Fitra	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 ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan saat itu. Ketua Umum Persatuan Perusahaan Real estat Indonesia (REI) Eddy Hussy mengatakan, perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, imbas dari kondisi ekonomi saat ini. Beliau mengatakan bahwa perkiraan 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 2015.
	Diakses pada 11 Desember 2016 <a href="http://katadata.co.id">http://katadata.co.id</a>	By : Safrezi Fitra	Salah satunya suku bunga perbankan yang masih tinggi, yang membuat perusahaan kesulitan mendapat modal. REI juga beranggapan bahwa pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPnBM) bagi rumah di atas Rp 5 miliar akan melemahkan sektor properti pada tahun 2015. Padahal BI telah menurunkan batas <i>down payment</i> rumah dari 30 persen menjadi 20 persen, kata Wakil Ketua Umum Rei Djoko Slamet Utomo. Ketua Umum Indonesia Property Watch (IPW) Ali Traghanda mengatakan, penurunan penjualan properti terbesar dialami segmen apartemen dan rumah tapak ( <i>landed house</i> ) kelas atas ( <i>high end</i> ) dengan harga di atas Rp 1,5 miliar. Pantauan IPW, penjualan rumah kelas atas ini di wilayah DKI Jakarta dan Banten hanya berkontribusi sebesar 15 persen dari total penjualan rumah. Padahal di penjualan kuartal sebelumnya sektor ini menyumbang 45 persen. Data Bank Indonesia menunjukkan penjualan properti residensial pada kuartal I tahun 2016 mengalami perlambatan. Penjualan properti tersebut tumbuh hingga 40,07 persen pada kuartal IV-2014, setelah itu turun menjadi 26,62 persen di kuartal I-2015. Dalam tiga bulan pertama

		<p>tahun 2015, BI mencatat pertumbuhan kredit properti rata-rata 16,7 persen. Lebih rendah dari periode yang sama tahun 2014 yang mencapai 25 persen. Hingga pertengahan Mei 2015, Bank Rakyat Indonesia (BRI) misalnya, baru menyalurkan KPR sebesar Rp 14,7 triliun. Angka ini tak jauh bergerak dari pencapaian di kuartal I yang tumbuh tipis 2,04 persen atau melambat dari pertumbuhan 4,32 persen di kuartal IV-2014. Padahal, sepanjang tahun 2014, KPR BRI tumbuh 20,8 persen secara tahunan.</p>
--	--	--

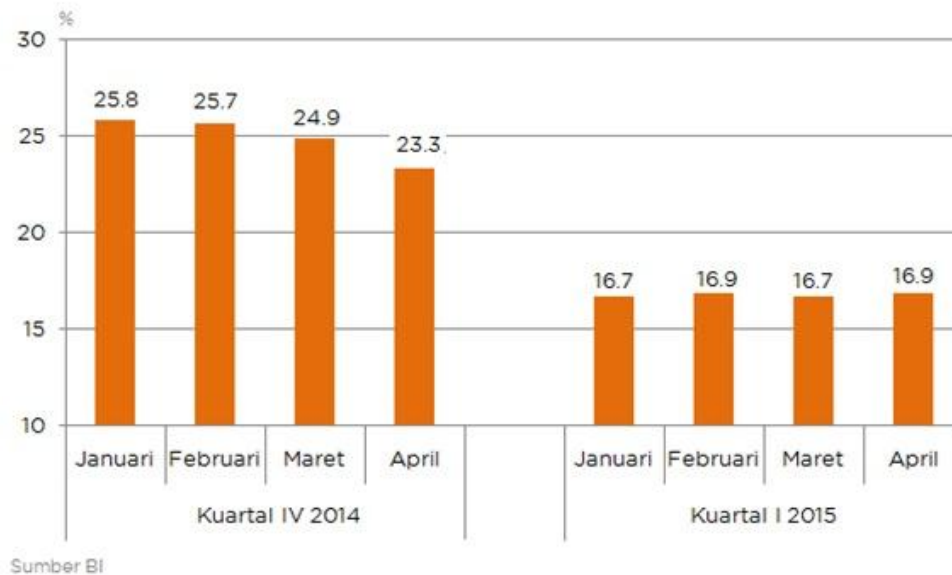
### Indeks Harga Saham Properti 2015



Sumber: Yahoo Finance

**Gambar 1.1 Indeks Harga Saham Properti 2015**

## Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah Perbankan



**Gambar 1.2 Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah Perbankan**

Nilai perusahaan tercermin dari nilai pasar (harga saham) dan nilai buku perusahaan. Nilai kekayaan dapat dilihat melalui perkembangan harga saham (*common stock*) perusahaan di pasar. Dalam hal ini, nilai saham dapat merefleksikan investasi keuangan perusahaan dan kebijakan dividen. Oleh karena itu, dalam teori-teori keuangan, variabel yang sering digunakan dalam penelitian pasar modal untuk mewakili nilai perusahaan adalah harga saham biasa, *abnormal return*, *Price Book Value*, dan indikator lain yang mempresentasikan harga saham biasa di pasar modal. Dengan demikian bisa diartikan bahwa tujuan manajemen keuangan perusahaan adalah memaksimalkan kekayaan para pemegang saham yang berarti meningkatkan nilai perusahaan yang merupakan ukuran nilai objektif oleh publik dan orientasi pada kelangsungan hidup perusahaan (Harmono,2011:1).

Profitabilitas adalah salah satu faktor yang sangat mempengaruhi perusahaan. Dalam sebuah perusahaan pengukuran profitabilitas dapat dilihat pada laporan keuangan yang telah dibuat sebelumnya. Perhitungan profitabilitas membuat para investor yang menanamkan modalnya dapat menggambarkan keadaan perusahaan sesungguhnya dan kemampuan dari perusahaan yang menguntungkan sebuah perusahaan. Profitabilitas (kemampulabaan) merupakan akhir bersih dari berbagai kebijakan dan keputusan manajemen. Rasio profitabilitas akan memberikan jawaban akhir tentang efektivitas manajemen perusahaan, rasio ini memberi gambaran tentang tingkat efektivitas pengelolaan perusahaan. (Ir Sutarno,2012)

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

Dalam penelitian ini penulis mencoba menguji pengaruh profitabilitas dan kepemilikan *insider* terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan hutang sebagai variabel intervening. Penelitian ini akan menganalisa perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya oleh Muhammad Ikbal, Sutrisno, dan Ali Djamhuri yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas dan Kepemilikan *Insider* terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Dividen dan Kebijakan Utang sebagai Variabel Intervening

(Studi Pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia)”. Adapun penelitian yang dilakukan oleh peneliti hanya memakai satu variabel intervening yaitu kebijakan hutang karena pada penelitian sebelumnya, kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap variabel yang diteliti. Sedangkan penelitian sebelumnya pada variabel intervening memakai dua variabel yaitu kebijakan dividen dan kebijakan hutang. Perbedaan lainnya terletak pada perusahaan yang diteliti oleh peneliti adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan penelitian sebelumnya melakukan penelitian pada perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia.

Dalam penelitian ini penulis jadikan variabel Profitabilitas dan Kepemilikan *Insider* sebagai variabel independen. Profitabilitas merupakan salah satu pengukuran bagi kinerja suatu perusahaan, profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu. Profitabilitas suatu perusahaan dapat dinilai melalui berbagai cara tergantung pada laba dan aktiva atau modal yang akan diperbandingkan satu dengan yang lainnya. Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan. (Irham Fahmi,2012). Sedangkan kepemilikan *insider* atau 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).

Kebijakan hutang termasuk kebijakan pendanaan perusahaan yang bersumber dari eksternal. Sebagian perusahaan menganggap bahwa penggunaan hutang dirasa lebih aman daripada menerbitkan saham baru. Dengan demikian semakin tinggi kebijakan hutang yang dilakukan, maka akan semakin tinggi nilai perusahaan. Hal ini sesuai pernyataan Modigliani dan Miller (1963) dalam Miftah (2008) bahwa semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi nilai perusahaan. Hal ini berkaitan dengan adanya keuntungan dari pengurangan pajak karena adanya bunga yang dibayarkan akibat penggunaan hutang tersebut mengurangi penghasilan yang terkena pajak.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul : **“PENGARUH PROFITABILITAS DAN KEPEMILIKAN *INSIDER* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEBIJAKAN HUTANG SEBAGAI VARIABEL INTERVENING”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, ada 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 Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
2. Bagaimana Kepemilikan *Insider* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
3. Bagaimana Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
4. Bagaimana Kebijakan Hutang pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
5. Seberapa besar pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
6. Seberapa besar pengaruh Kepemilikan *Insider* terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
7. Seberapa besar pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan Hutang *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
8. Seberapa besar pengaruh Kepemilikan *Insider* terhadap Kebijakan Hutang *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
9. Seberapa besar pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
10. Seberapa besar pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan melalui Kebijakan Hutang sebagai variabel intervening pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015

11. Seberapa besar pengaruh Kepemilikan *Insider* terhadap Nilai Perusahaan melalui Kebijakan Hutang sebagai variabel intervening pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015

### **1.3 Tujuan Penelitian**

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

1. Untuk mengetahui Profitabilitas perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
2. Untuk mengetahui Kepemilikan *Insider* pada perusahaan *property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
3. Untuk mengetahui Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
4. Untuk mengetahui Kebijakan Hutang pada perusahaan *property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Kepemilikan *Insider* terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015

7. Seberapa besar pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan Hutang *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
8. Seberapa besar pengaruh Kepemilikan *Insider* terhadap Kebijakan Hutang *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
9. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
10. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan melalui Kebijakan Hutang sebagai variabel intervening pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015
11. Untuk mengetahui besarnya pengaruh Kepemilikan *Insider* terhadap Nilai Perusahaan melalui Kebijakan Hutang sebagai variabel intervening pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015

#### **1.4 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.

#### 1.4.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berarti bagi pengembangan kurikulum mahasiswa akuntansi untuk memperluas pengetahuan di bidang pasar modal, khususnya mengenai pengaruh Profitabilitas dan Kepemilikan *Insider* terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Hutang sebagai variabel intervening.

#### 1.4.2 Kegunaan Praktis

##### 1. Bagi Penulis

Penelitian ini merupakan pengalaman berharga yang dapat menambah wawasan pengetahuan serta memberikan gambaran tentang aplikasi ilmu teori yang penulis peroleh dibangku kuliah dengan penerapan yang sebenarnya tentang seberapa besar pengaruh profitabilitas dan Kepemilikan *Insider* terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Hutang sebagai variabel intervening pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

##### 2. Bagi Perusahaan

Menjadi salah satu bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam mengaplikasikan variabel-variabel yang ada pada penelitian ini untuk membantu mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan nilai perusahaan.

### 3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu bahan referensi atau pertimbangan, khususnya bagi individual investor yang tertarik untuk berinvestasi agar mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga saham dan tepat dalam melakukan investasi.

### 4. Bagi Peneliti selanjutnya dan pihak lainnya

Penelitian ini dapat dijadikan tambahan pengetahuan, referensi, pertimbangan, rujukan maupun perbandingan dalam melakukan penelitian selanjutnya yang terkait dengan topik yang sama atau berkaitan dengan pembahasan topik ini. Serta diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan dalam rangka pengembangan disiplin ilmu akuntansi.

## 1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan di sektor jasa *property* dan *Real Estate* 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 penelitian hingga selesai.