

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang Masalah

Dalam dunia bisnis modern, tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan, yang sering diukur melalui peningkatan harga saham, Anggala & Basana, (2020). Peningkatan nilai ini penting untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan, terlebih dalam persaingan industri yang semakin ketat. Perusahaan yang tidak mampu meningkatkan nilai sahamnya akan kesulitan untuk bertahan di tengah kompetisi pasar yang dinamis. Karena itu, perusahaan perlu menerapkan berbagai strategi efektif untuk mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan sendiri adalah persepsi investor terhadap keberhasilan dan prospek masa depan suatu perusahaan, yang tercermin dari harga saham di pasar. Harga saham yang stabil dan tumbuh secara konsisten mencerminkan kinerja positif perusahaan serta memperkuat kepercayaan pasar. Oleh karena itu, memaksimalkan nilai perusahaan tidak hanya penting bagi pemilik saham, tetapi juga menjadi indikator keberhasilan tata kelola perusahaan secara keseluruhan, (Panjaitan *et al.*, 2022).

Nilai suatu perusahaan yang baik dapat diukur melalui kestabilan harga saham serta pertumbuhannya yang konsisten dalam jangka panjang. Semakin tinggi harga saham yang dicapai, semakin besar pula nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan menjadi salah satu faktor yang menarik bagi para investor, yang berkaitan erat dengan harga saham dan kinerja perusahaan. Apabila kinerja

perusahaan menunjukkan hasil yang positif, maka nilai perusahaan tersebut dapat dianggap baik Panjaitan *et al.*, (2022). Nilai perusahaan dapat dipahami sebagai suatu kondisi tertentu yang telah dicapai dan berfungsi sebagai profil, gambaran, serta karakteristik yang mencerminkan kepercayaan pemegang saham.

Dari berbagai perusahaan, salah satu yang dapat memberikan kontribusi nyata terhadap pembangunan ekonomi adalah perusahaan di sektor properties and real estate (Khotimah *et al.*, 2020). (Aneira *et al.*, 2025) menyatakan bahwa sektor property merupakan salah satu sektor dengan tingkat pertumbuhan tinggi, tidak hanya memerlukan modal yang cukup untuk menjalankan operasionalnya, tetapi juga berupaya meningkatkan nilai perusahaannya. Nilai perusahaan dapat tercermin dari harga sahamnya (Putri & Suryanto, 2022).

Pergerakan harga saham secara umum pada sektor properties and real estate menunjukkan tren penurunan yang konsisten selama tiga tahun terakhir, mencerminkan penurunan nilai perusahaan-perusahaan dalam sektor ini. Pada 12 Maret 2021, harga saham sektor tersebut tercatat sebesar Rp 1.003. Namun, hingga akhir tahun 2021, terjadi penurunan tajam hingga mencapai Rp 773. Penurunan ini berlanjut pada akhir Desember 2022, di mana harga saham ditutup pada level Rp 711, menunjukkan penurunan sekitar 8% dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Fenomena ini mencerminkan melemahnya persepsi pasar terhadap prospek dan kinerja perusahaan dalam sektor properties and real estate, yang berdampak langsung pada penurunan nilai perusahaan secara keseluruhan. Meskipun pada akhir Desember 2023 terjadi sedikit pemulihan, dengan harga saham naik tipis menjadi Rp 714, nilai tersebut masih jauh di bawah capaian awal tahun 2021. Hal ini menegaskan

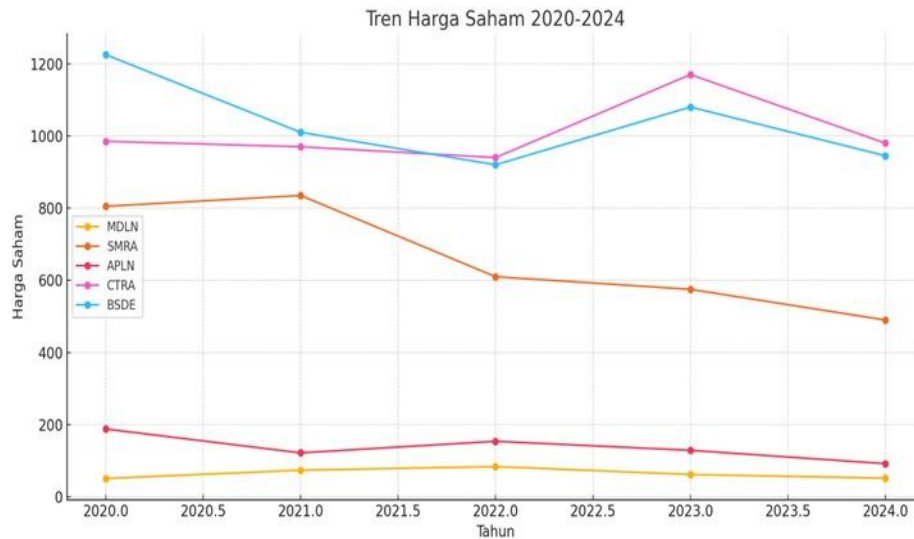
bahwa pemulihan sektor ini berjalan lambat dan nilai perusahaan belum sepenuhnya pulih ke kondisi pra-penurunan.

Sementara umum, Pergerakan harga saham pada perusahaan-perusahaan properti and real estat di Indonesia sepanjang periode 2020 hingga 2024 mencerminkan dinamika pasar yang kompleks (Sa'diyah & Sulfitri, 2024). Fluktuasi tersebut tidak hanya merefleksikan kondisi ekonomi makro secara nasional seperti pertumbuhan ekonomi, inflasi, dan suku bunga tetapi juga merupakan respons terhadap kebijakan pemerintah serta kinerja fundamental masing-masing emiten. Secara ringkas berikut ini tren harga saham lima emiten besar pada perusahaan properti and real estate dapat dilihat berdasarkan tabel dan grafik berikut ini.

Tabel 1. 1
Tren Harga Saham

NAMA PERUSAHAAN	HARGA SAHAM				
	2020	2021	2022	2023	2024
MDLN	51	74	84	62	52
SMRA	805	835	610	575	490
APLN	188	122	154	129	92
CTRA	985	970	940	1.170	980
BSDE	1.225	1.010	920	1.080	945

Sumber: Data diolah, 2025



Gambar 1. 1 Tren Harga Saham

Sumber: Data diolah, 2025

Grafik di atas menunjukkan bahwa masing-masing emiten mengalami pergerakan harga saham yang berbeda-beda, mencerminkan kondisi fundamental perusahaan dan persepsi pasar sepanjang lima tahun terakhir. MDLN mengalami stagnasi dengan kenaikan harga saham hanya 1,96% selama lima tahun, mencerminkan minimnya pertumbuhan nilai perusahaan. SMRA mencatat penurunan signifikan sebesar 39,13%, mengindikasikan menurunnya kepercayaan pasar terhadap kinerja perusahaan. APLN mengalami penurunan drastis sebesar 51,06%, menunjukkan lemahnya daya tarik saham di mata investor. Sebaliknya, CTRA menunjukkan stabilitas harga dengan penurunan sangat kecil (0,51%), yang mencerminkan resiliensi perusahaan di tengah tantangan ekonomi. Sementara itu, BSDE memperlihatkan pola fluktuatif dengan penurunan kumulatif sebesar 22,86%, mengindikasikan adanya tekanan pasar namun disertai potensi pemulihan.

Perbedaan tren harga saham antar emiten besar di sektor properti ini menggambarkan bahwa penurunan nilai perusahaan dalam industri properti tidak bersifat merata, melainkan sangat tergantung pada kekuatan fundamental, strategi perusahaan, serta persepsi investor terhadap potensi jangka panjang. Penurunan harga saham di sektor property terjadi sebagai dampak dari kenaikan suku bunga Bank Indonesia (BI) sebesar 2,25% antara Agustus 2022 hingga Januari 2023 (Gracetine, 2023). Abdul Azis, analis dari Kiwoom Sekuritas, menambahkan bahwa kekhawatiran para pelaku pasar saat ini juga menjadi penyebab utama jatuhnya sektor real estate (Nurmutia, 2022).

Sebagai upaya mengoptimalkan nilai perusahaan, pemisahan antara kepemilikan dan pengelolaan manajemen menjadi semakin dominan, di mana pemilik mempercayakan pengelolaan perusahaan kepada profesional, Abigail & Dharmastuti, (2022). Nilai perusahaan dapat mengalami kenaikan atau penurunan. Kenaikan dan penurunan nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor eksternal maupun internal dari perusahaan itu sendiri (Dewi & Purnamawati, 2024). Salah satu faktor eksternal yang dapat memengaruhi nilai perusahaan adalah (*Related Party Transaction* / RPT).

Dalam konteks kepemilikan, struktur kepemilikan mayoritas baik oleh pemilik lokal, asing, maupun pemerintah sering dijumpai di negara-negara Asia, termasuk Indonesia. Salah satu strategi efisiensi yang umum diterapkan oleh perusahaan adalah melakukan transaksi pihak berelasi (*Related Party Transaction* / RPT), yaitu transaksi antar entitas yang memiliki hubungan istimewa sebagaimana diatur dalam PSAK 224 (2022).

(Rohi Mone *et al.*, 2020) mengungkapkan bahwa penelitian dengan topik RPT terhadap nilai perusahaan masih menarik untuk diteliti di Indonesia, karena hampir 90% perusahaan di Indonesia masih melakukan praktik transaksi dengan pihak berelasi.

Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa perusahaan yang sering melakukan RPT tanpa pengawasan cenderung memiliki nilai pasar lebih rendah dibandingkan perusahaan yang lebih selektif dalam bertransaksi, Nurjanah *et al.*, (2023). Untuk mengurangi potensi penyalahgunaan tersebut, kepemilikan institusional dipandang sebagai mekanisme pengawasan efektif. Lembaga-lembaga seperti dana pensiun, bank, dan perusahaan asuransi memiliki kepentingan jangka panjang terhadap nilai perusahaan sehingga mendorong penerapan praktik tata kelola yang lebih baik, meningkatkan transparansi, dan menekan konflik kepentingan dalam RPT. Adanya kepemilikan oleh institusional akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal. Semakin tinggi kepemilikan institusional maka akan mengurangi perilaku opportunistik manajer yang dapat mengurangi *agency cost* yang diharapkan akan meningkatkan nilai perusahaan, (Marbun *et al.*, 2024).

penelitian yang dilakukan oleh Hendratama & Barokah, (2020) dan (Zimon *et al.*, 2021) menyatakan bahwa *related party transaction* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Panjaitan *et al.*, (2022) menyatakan bahwa *related party transaction* terbukti memiliki berpengaruh yang negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sebaliknya, dalam penelitian Wulandari *et al.*, (2022) menunjukkan bahwa *related party transaction*

berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian Abigail & Dharmastuti, (2022) menyatakan bahwa hasil penelitian menunjukkan tidak terdapat hubungan yang signifikan antara transaksi pihak berelasi terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan institusional merujuk pada total keseluruhan saham dalam suatu entitas yang dimiliki oleh reksa dana, perusahaan investasi, perusahaan asuransi, yayasan swasta, wakaf, atau perusahaan besar lainnya yang mengelola dana atas pihak ketiga Nurjanah *et al.*, (2023). Saham yang memiliki proporsi kepemilikan institusional yang signifikan sering kali dianggap lebih menguntungkan. Secara keseluruhan, kepemilikan institusional mencerminkan besarnya total saham yang dimiliki oleh lembaga-lembaga seperti bank, dana pensiun, dan perusahaan asuransi. Panjaitan *et al.*, (2022) Semakin tinggi tingkat kepemilikan institusional, maka semakin kuat kontrol terhadap perusahaan. Kepemilikan institusional oleh beberapa peneliti dapat dipercaya mempengaruhi jalannya perusahaan yang pada akhirnya akan berpengaruh pada kinerja perusahaan dalam mencapai suatu tujuan perusahaan memaksimalkan nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki tingkat kepemilikan institusional yang tinggi akan mendapatkan pengawasan yang lebih besar dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki tingkat kepemilikan institusional rendah Anggala & Basana, (2020) Penelitian yang dilakukan (Nurjanah *et al.*, 2023) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional memperlemah pengaruh transaksi pihak berelasi terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Panjaitan *et al.*, (2022) juga menunjukkan hasil bahwa kepemilikan institusional mampu memperlemah

pengaruh *related party transaction* terhadap nilai perusahaan.

Maka dari itu, dengan berdasarkan pada latar belakang dan fenomena yang telah dikemukakan diatas, maka penulis tertarik mengangkat judul **“Pengaruh *Related Party Transaction* Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kepemilikan Institusional Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan properties & real estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2020-2024).”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penelitian yang dapat teridentifikasi adalah:

1. Apakah *related party transaction* berpengaruh terhadap nilai Perusahaan ?
2. Apakah kepemilikan institusional mampu memoderasi hubungan *related party transaction* terhadap nilai Perusahaan.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh *related party transaction* terhadap nilai Perusahaan.
2. Untuk menganalisis pengaruh *related party transaction* terhadap nilai perusahaan dengan kepemilikan institusional sebagai variabel moderasi.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian, maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna untuk :

Hasil penelitian ini memberikan pemahaman baru mengenai pengaruh *related party transaction* terhadap nilai perusahaan dengan kepemilikan

institusional sebagai variabel moderasi pada perusahaan properties & real estate. Serta Hasil penelitian ini bisa menjadi referensi bagi peneliti lain yang ingin mengkaji topik serupa dimasa depan.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini memberikan wawasan tentang pentingnya mengelola transaksi pihak terkait dengan transparansi untuk mencegah konflik kepentingan yang dapat merugikan perusahaan. Perusahaan dapat memperbaiki tata kelola dan meningkatkan kepercayaan investor.

2. Bagi investor

Hasil penelitian ini berguna sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, khususnya dalam menilai risiko dan manfaat dari keterlibatan perusahaan dalam transaksi pihak berelasi. Selain itu, investor dapat mengevaluasi peran kepemilikan institusional sebagai mekanisme pengawasan (monitoring) terhadap potensi konflik kepentingan.