

THE IMPACT OF MANAGERIAL OWNERSHIP, INSTITUTIONAL OWNERSHIP, AND INDEPENDENT BOARD OF COMMISSIONERS ON FIRM VALUE

PENGARUH KEPEMILIKAN MANAJERIAL, KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, DAN DEWAN KOMISARIS INDEPENDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

Winda Nurhalisah¹, Sri Trisnaningsih²

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur¹²

windanurhalisah17@gmail.com, trisna.ak@upnjatim.ac.id

ABSTRACT

The study aims to examine the impact of managerial ownership, institutional ownership, and independent commissioners on firm value in the real estate and property business as it pertains to companies listed on the IDX. Companies dealing in real estate and property that were listed on the IDX between 2019 and 2022 make up the study's population. The forty companies that made up the sample for this quantitative study were chosen using purposive sampling approaches. The collected data was examined through the use of multiple linear regression techniques. This study's findings demonstrate that managerial ownership and institutional ownership both significantly impact company value. Having an impartial board of commissioners has little bearing on the value of a company, nevertheless.

Keywords: *Managerial Ownership, Institutional Ownership, Independent Board of Commissioners, Firm Value*

ABSTRAK

Penelitian dilakukan untuk menimbang pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan dewan komisaris independen pada nilai perusahaan di bisnis *property & real estate* pada perusahaan terdata di BEI. Perusahaan yang beroperasi di bidang *property & real estate* yang ada di BEI tahun 2019 dan 2022 menjadi populasi penelitian ini. Empat puluh perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian kuantitatif ini dipilih dengan menggunakan pendekatan *purposive sampling*. Data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan teknik regresi linier berganda. Temuan penelitian ini menampilkan bahwa kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional berdampak pada nilai perusahaan. Tidak dengan dewan komisaris yang tidak memiliki dampak terlalu besar pada nilai perusahaan.

Kata kunci: Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Dewan Komisaris Independen, Nilai Perusahaan

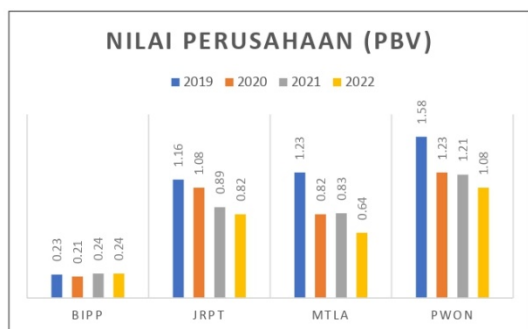
PENDAHULUAN

Tujuan utama dari setiap perusahaan, terutama dalam lingkungan perusahaan yang sangat ketat saat ini, adalah memaksimalkan nilai pemegang saham. Ketika bisnis pandai

memanfaatkan sumber daya mereka, mereka dapat meningkatkan nilai perusahaan mereka. Investor institusional dan perorangan sama-sama mencari bisnis dengan rekam jejak kesuksesan yang kuat dan masa depan

yang menjanjikan untuk ekspansi. Meningkatnya nilai perusahaan baik untuk pemegang saham dan pemilik karena membantu bisnis mencapai tujuan jangka panjangnya (Tambalean et al., 2018). Dengan daya saing pasar yang berada pada titik tertinggi sepanjang masa, perusahaan-perusahaan berada di bawah tekanan untuk meningkatkan kinerja dan nilai mereka. Jika manajemen dan para *stakeholder* yang berkepentingan dalam pengambilan keputusan keuangan ingin bekerja sama secara efektif, mereka harus mencapai tujuan-tujuan ini (Amaliyah & Herwiyanti, 2019). Untuk mencapai nilai perusahaan yang diinginkan dan memastikan kelangsungan hidup jangka panjangnya, kerja sama yang efektif sangatlah penting. Rasio *Price Book Value (PBV)* merupakan kalkulasi penilaian saham untuk mengevaluasi nilai perusahaan dan menilai seberapa mahal atau murah harga saham suatu industri (Ghafu et al., 2022).

Gambar 1. Grafik Nilai Perusahaan



dengan Perhitungan PBV

Sumber: IDX *Anually Report* 2019-2022

Perubahan tahunan dalam nilai perusahaan digambarkan pada Gambar 1. Sebagai contoh, BIPP, atau PT. Bhuwanatala Indah Permai, mengalami penurunan nilai perusahaan sebesar 0,02% pada tahun 2019-2020. Dari tahun 2019 ke 2020, PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) mengalami penurunan dari

1,16 menjadi 1,08, dan setelah itu hanya ada sedikit penyesuaian.

Sedangkan pada tahun 2022 terjadi penurunan harga saham PT Metropolitan Land Tbk (MTLA), dari 0,83 menjadi 0,64. Setelah itu, pada tahun 2020, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) turun dari 1,58 pada tahun 2019 menjadi 1,23. Meskipun nilai perusahaan ini mengalami penurunan setiap tahunnya, PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) berhasil mempertahankan nilainya di atas satu poin setiap tahun. Untuk memaksimalkan nilai organisasi, manajemen dan para *stakeholder* yang terlibat dalam pengambilan keputusan keuangan harus berkolaborasi secara efektif. Jika kedua belah pihak melakukan apa yang perlu mereka lakukan, maka tidak akan ada masalah. Pemisahan saham kepemilikan dan konflik kepentingan terjadi pada kenyataannya sebagai akibat dari masalah hubungan kepemilikan antara manajer perusahaan dan pemilik perusahaan (Nurhaiyani, 2018). Masalah keagenan dapat muncul jika manajer perusahaan tidak memiliki semua saham perusahaan. Kesulitan keagenan juga dapat muncul ketika manajer memiliki pandangan yang bias terhadap situasi internal perusahaan dan prospek masa depan, namun memiliki pandangan yang bias terhadap pasar saham dan tingkat suku bunga (ketidaksetaraan informasi) (Padmanegara et al., 2020).

Sekuritas di bidang *property* serta real estate yang diperdagangkan di BEI telah mengalami penurunan imbal hasil tahun ini, yang mencerminkan fakta bahwa industri ini masih menghadapi banyak masalah. Saham-saham perusahaan yang terlibat dalam industri properti dan real estate berkinerja buruk selama 30 hari terakhir. Keuntungan telah turun hingga 1,52% sepanjang tahun ini, menurut indeks Sektor Properti BEI di Bursa Efek

Indonesia, yang telah turun 3,59% dalam sebulan terakhir menjelang Senin, 25 September 2023.

Penurunan juga tidak dapat dihindari oleh beberapa saham penggerak sektor properti. Seperti halnya PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami penurunan 11,74% dalam satu bulan terakhir sampai Senin 25 September 2023, menyisakan 7,98% keuntungan. Penurunan 9,23% terjadi pada saham PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA), sehingga membuat minus sahamnya sebesar 2,48%. PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mengalami penurunan 4,04% dalam kurun satu bulan terakhir, namun masih membuat keuntungan *year to date* sebesar 20,25% (Cicilia, 2023).

Tren penurunan pada sektor properti terlihat semakin nyata melalui analisis Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), yang telah menunjukkan pola fluktuatif dan kecenderungan menurun sejak awal tahun hingga Maret 2023. Laporan dari Mirae Asset Sekuritas mengungkapkan bahwa sebagian besar indeks dalam sektor properti mengalami deklinasi sejak Januari 2023. Dalam hal penurunan, sektor properti dan real estate termasuk yang terburuk dengan penurunan mencapai 3,73%, hanya diungguli oleh sektor energi yang turun 10,16% dan infrastruktur yang turun 4,53% (Ramli & Djumena, 2023).

Beberapa perusahaan di sektor properti & real estate terjadi penurunan saham karena beberapa faktor, seperti suku bunga KPR, perizinan/birokrasi, proporsi uang muka yang besar, serta pajak. Penurunan penjualan properti akibat faktor-faktor tersebut dapat menurunkan saham perusahaan terkait. Penurunan harga saham yang merepresentasikan kinerja keuangan yang buruk menyebabkan penurunan penjualan dalam suatu perusahaan sehingga berakibat pada ketidaksetaraan

kepentingan antara manajemen & *stakeholder* (*agency problem*). Para kalangan investor khawatir mengenai kemampuan perusahaan untuk mengatasi tantangan jangka panjang dikarenakan penurunan harga saham secara langsung berdampak pada nilai perusahaan.

Konflik antara agen dengan prinsipal yang diakibatkan oleh perbedaan tersebut dapat mempengaruhi nilai perusahaan apabila tidak segera ditindaklanjuti. Pencapaian nilai perusahaan yang optimal tergantung pada kerja sama efektif antara agen dan prinsipal dalam pengambilan keputusan keuangan. Penerapan prinsip dalam *good corporate governance* (GCG) sangat mendukung hal ini, seperti yang diatur dalam Nomor: SK-16/S.MBU/2012, Keputusan Sekretaris Menteri BUMN. Dimana, dokumen tersebut, khususnya di Bab II Pasal 3, menetapkan lima prinsip utama *good corporate governance* yang harus diikuti oleh BUMN, yaitu akuntabilitas, transparansi, kemandirian, tanggung jawab, dan keadilan.

Dewan komisaris yang terpisah, investor institusional, manajer, dan faktor-faktor lain dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Pengaruh terhadap nilai perusahaan telah menjadi subjek dari beberapa penelitian sebelumnya. Meskipun Sari & Sanjaya (2018) menyatakan *managerial ownership* tidak berdampak terhadap nilai perusahaan, namun menurut Mentari & Idayati (2021) mengemukakan bahwa *managerial ownership* dapat meningkatkan nilai perusahaan. Di sisi lain, ketika penelitian Widyawati (2020) menunjukkan adanya pengaruh negatif, Nuryono dkk. (2019) menyatakan bahwa kepemilikan institusional meningkatkan nilai perusahaan. Sedangkan, temuan Pratama (2021) yang menyimpulkan dewan komisaris independen

meningkatkan nilai perusahaan secara substansial, Haris et al., (2022) sampai pada kesimpulan yang berlawanan, yaitu bahwa nilai perusahaan tidak dipengaruhi oleh dewan komisaris independen.

Melihat konteks tersebut, sejumlah pertanyaan penelitian pun muncul, salah satunya adalah bagaimana pengaruh struktur kepemilikan serta GCG terhadap valuasi perusahaan property serta real estate pada daftar BEI pada periode 2019-2022. Penelitian ini dilakukan untuk menimbang hubungan antara nilai perusahaan dengan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan dewan komisaris independen.

Kajian Teori

Teori Keagenan (Agency Theory)

Teori agensi Jensen & Meckling (1976) menjelaskan bahwa perusahaan adalah kumpulan perjanjian antara pemilik (prinsipal) dengan manajemen (agen) yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengawasan sumber daya. Potensi pertentangan kepentingan antara prinsipal dengan agen sering muncul diakibatkan oleh agen yang ketika melaksanakan tanggung jawabnya, tidak selalu selaras dengan kepentingan prinsipal. Hal ini mampu menimbulkan biaya akibat ketidakselarasan kepentingan. Manajer (agen) memiliki kewajiban etis untuk meningkatkan keuntungan pemilik perusahaan dengan mendapatkan imbalan yang sepadan dengan perjanjian yang telah disetujui.

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan, yang diukur melalui nilai wajar, mencerminkan kemakmuran para pemegang saham. Kenaikan harga saham menunjukkan peningkatan nilai perusahaan dan menjadi indikator prospek perusahaan yang baik. Harga saham terbentuk

melalui mekanisme keseimbangan antara permintaan dan penawaran di bursa efek, mencerminkan ekspektasi publik terhadap prospek perusahaan (Wiariningsih et al., 2019).

Kepemilikan Manajerial

Karyawan manajerial, sesuai Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan mereka yang berwenang memberi perintah bawahan agar menyelesaikan tugas sesuai instruksi. Kepemilikan manajerial, di sisi lain, berarti manajer memiliki saham di perusahaan di samping peran mereka dalam manajemen. Mengacu pada Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT), pemegang saham memiliki hak fundamental mencakup mendapatkan bukti sah kepemilikan saham, hadir dan berpartisipasi dalam RUPS, mendapatkan pembayaran dividen dan sisa kekayaan setelah likuidasi, serta melaksanakan hak lain sesuai UUPT. Hal tersebut membuat manajer sebagai perwakilan para pemegang saham, memprioritaskan target perusahaan. Posisi kepemilikan saham yang dipegang oleh manajemen dapat menekan permasalahan keagenan antara manajer dengan pemegang saham melalui pencapaian tujuan bersama (Laksana & Handayani, 2022).

Kepemilikan Institusional

Kepemilikan institusional mengacu pada persentase saham yang dimiliki oleh lembaga, sedangkan kepemilikan *blockholder* adalah kepemilikan saham oleh seseorang atau secara pribadi yang melebihi lima persen (5%) tetapi tidak terhitung dalam kategori kepemilikan manajerial. Kepemilikan institusional menawarkan beberapa keuntungan, seperti: (1) Profesionalisme dalam meninjau informasi, yang pada akhirnya memungkinkan mereka untuk memvalidasi informasi, (2) Komitmen yang tinggi dalam melakukan

pemeriksaan yang lebih terstruktur terhadap kegiatan perusahaan (Su'un, 2018).

Dewan Komisaris Independen

Dewan komisaris bertugas memantau kebijakan dan aktivitas direksi dan manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan secara ekonomis, efektif, dan efisien demi meningkatkan nilai perusahaan. Komisaris independen, yang ditunjuk RUPS dari pihak independen, berperan penting dalam mengawasi kinerja direksi dan manajemen secara objektif dan bebas dari konflik kepentingan (Sinatra & Suhartono, 2021).

METODE PENELITIAN

Selama empat tahun, dari 2019 hingga 2022, penelitian kuantitatif ini akan meneliti seluruh emiten di bidang real estate serta property pada data BEI. Sampel yang representatif didapatkan melalui teknik *purposive sampling*, yaitu mempertimbangkan syarat yang telah disesuaikan. Tinjauan literatur, termasuk buku, artikel, dan jurnal ilmiah dari masa lalu serta sumber-sumber online yang relevan, dan analisis dokumen, termasuk laporan tahunan perusahaan merupakan dua metode utama pengumpulan data dengan analisis regresi linier berganda sebagai metode analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 1. Hasil Uji Analisis Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Kepemilikan Manajerial	40	.00	.15	.0185	.02975
Kepemilikan Institusional	40	.15	.83	.6648	.17316
Dewan Komisaris Independen	40	.25	.67	.4088	.11992
Nilai Perusahaan (PBV)	40	.15	1.58	.6923	.43235
Valid N (listwise)	40				

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Dari tahun 2019 hingga 2022, Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA), Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PP Properti Tbk (PPRO), Jaya Real Properti

Tbk (JRPT), dan Pakuwon Jati Tbk (PWON) mencapai nilai terendah 0,00 untuk variabel independen Kepemilikan Manajerial (KM), seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1. Pada tahun 2022, Roda Vivatex Tbk (RDTX) mencapai nilai KM *maximum* sebesar 0,15. Terdapat standar deviasi yaitu 0,02975 & rata-rata sebesar 0,0185 untuk KM.

Kepemilikan institusional (KI) Roda Vivatex Tbk (RDTX) adalah 0,15 pada tahun 2022, sedangkan Agung Podomoro Land Tbk (APLN) mencapai nilai tertinggi 0,83 dari tahun 2020 hingga 2022. Standar deviasi sebesar 0,17316 dikaitkan dengan rata-rata KI, yaitu 0,6648.

Variabel independen tambahan, dewan komisaris independen (DKI), menunjukkan bahwa PP Properti Tbk (PPRO) memiliki nilai minimum 0,25 pada tahun 2019 dan nilai maksimum 0,67 dari tahun 2020 hingga 2022. Standar deviasi dari kumpulan data DKI adalah 0,11992, dan rata-ratanya adalah 0,4088.

Pada tahun 2020, Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA) mencatatkan *Price Book Value* (PBV) terendah sebesar 0,15 untuk variabel dependen yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan. Pada tahun 2019, Pakuwon Jati Tbk (PWON) memiliki PBV terbesar sebesar 1,58. Terdapat standar deviasi yakni 0.43235 dan *mean* PBV sebesar 0.6923.

Tabel 2. Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
Unstandardized Residual		
N		40
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.24118285
Most Extreme Differences	Absolute	.124
	Positive	.124
	Negative	-.093
Test Statistic		.124
Asymp. Sig. (2-tailed)		.120 ^c

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test digunakan untuk menguji data penelitian didistribusikan secara normal. Data dianggap memiliki

distribusi normal apabila skor signifikansi $> 0,05$ berdasarkan syarat pengujian ini. Distribusi data dianggap tidak normal jika nilai signifikansi $< 0,05$. Tabel 2 menampilkan data penelitian yang menghasilkan nilai signifikansi sebesar $0,120 > 0,050$. Jadi, dapat dikatakan data dalam penelitian memiliki distribusi normal.

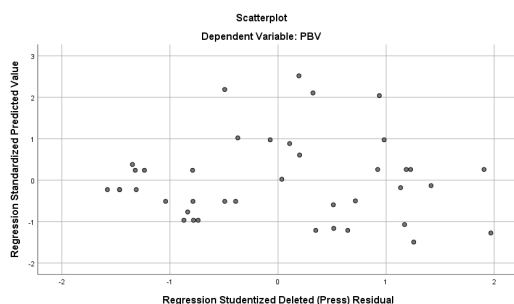
Tabel 3. Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a		Collinearity Statistics	
Model		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Kepemilikan Manajerial	.395	2.530
	Kepemilikan Institusional	.421	2.347
	Dewan Komisaris Independen	.759	1.318

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Analisis pada Tabel 3 menunjukkan bahwa multikolinearitas tidak terjadi pada variabel bebas dalam penelitian. Hal ini dibuktikan dengan skor VIF < 10 serta skor toleransi $> 0,10$ untuk semua variabel bebas.

Gambar 2. Hasil Uji Heterokedastisitas



Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Menurut Gambar 2, data yang diperlihatkan tidak mengikuti pola tertentu dan tampak tersebar secara acak ke berbagai arah. Berdasarkan penyebaran ini, dapat diartikan bahwa tidak ada tanda-tanda heteroskedastisitas dalam data tersebut.

Tabel 4. Hasil Pengolahan Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.537 ^a	.288	.227	.28443	1.832

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Nilai Durbin-Watson (Dw) dalam hasil pengujian autokorelasi menunjukkan nilai 1,832. Dalam konteks ini, dengan

tingkat sign. 5% serta jumlah sampel 40 dengan melibatkan 3 variabel independen ($k = 3$), ditemukan bahwa nilai dL yaitu 1,3384 dan dU yaitu 1,6589. Skor Dw yang tercatat, yaitu 1,832, berada di atas dU, 1,6589. Selain itu, nilai $4 - dU$ yang adalah 2,432 juga lebih tinggi dari nilai DW. Berdasarkan kondisi ini, yaitu $4 - dU > DW > dU$ atau $2,432 > 1,832 > 1,6589$, dapat disimpulkan bahwa data tidak menunjukkan autokorelasi.

Tabel 5. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1	(Constant)	1.532	.573	2.674	.011
	Kep. Man	-7.247	3.330	-.499	.2176
	Kep. Ins	-1.393	.554	-.558	.2515
	Dew. Kom Ind	.540	.596	.150	.905

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Dalam Tabel 5 dapat dibuat model persamaan regresi yaitu:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

$$Y = 1,53 - 7,24X_1 - 1,39X_2 + 0,54X_3 + e$$

Model regresi yang digunakan menunjukkan nilai konstanta sebesar 1,53. Dengan kata lain, kenaikan 1,53 poin pada variabel dependen akan dihasilkan dari pengaturan ketiga variabel independen menjadi nol.

Terdapat hubungan negatif antara penilaian perusahaan dengan koefisien regresi sebesar -7,24 untuk variabel X_1 , yang mencerminkan kepemilikan manajerial. Dengan asumsi semua faktor lain tetap sama, hal ini mengindikasikan bahwa variabel dependen akan turun nilainya sebesar 7,24 untuk setiap kenaikan satu unit kepemilikan manajerial.

Kepemilikan institusional (X_2) memiliki koefisien negatif sebesar -1.39. Dengan asumsi semua faktor lain tetap sama, hal ini mengindikasikan bahwa variabel dependen akan turun nilainya sebesar 1,39 untuk setiap kenaikan satu unit kepemilikan institusional.

Dewan komisaris independen (X₃) memiliki koefisien positif sebesar 0,54. Dengan asumsi semua faktor lain tetap sama, hal ini mengindikasikan bahwa variabel dependen akan naik nilainya sebesar 0,54 untuk setiap kenaikan satu unit dewan komisaris independen.

Tabel 6. Hasil Pengolahan Uji Parsial (F)

ANOVA ^a					
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F
1	Regression	1.844	3	.615	4.064
	Residual	5.446	36	.151	
	Total	7.290	39		

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Nilai sig < 0,05 ditunjukkan oleh temuan uji F pada Tabel 6. Menghasilkan variabel dependen dapat dipengaruhi oleh variabel independen secara bersamaan.

Tabel 7. Hasil Pengolahan Uji t

Coefficients ^a					
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t
		B	Std. Error		
1	(Constant)	1.532	.573		2.674
	Kep. Man	-7.247	3.330	-.499	-2.176
	Kep. Ins	-1.393	.554	-.558	-2.515
	Dew. Kom Ind	.540	.596	.150	.905

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Tabel 7 menampilkan hasil dengan kepemilikan manajemen memenuhi batas 0,05, dan skor t-value yakni -2,176 & nilai sign. sebesar 0,036. Diartikan, kepemilikan manajerial mempunyai pengaruh positif terhadap nilai perusahaan, artinya mendukung (H1) dan menolak (H0). Variabel kepemilikan institusional menampilkan nilai t-value yakni -2.515 dan tingkat sign. yaitu 0.017, dimana keduanya kurang dari tingkat sig. 0.05. Kepemilikan institusional memiliki pengaruh signifikan pada nilai perusahaan dengan cara yang baik menunjukkan H0 tidak diterima dan H1 diterima. Dewan komisaris independen memiliki skor t-value yakni 0.905 & tingkat sign. 0.371 > 0.05. Hal ini diartikan bahwa dewan komisaris independen mempengaruhi nilai

perusahaan secara negatif dan kecil, sehingga menerima H0 dan menolak H1.

Tabel 8. Hasil Pengolahan Uji R²

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.537 ^a	.288	.227	.28443	1.832

Sumber: Output SPSS 26 (2024)

Pada Tabel 8. skor uji R² yaitu 0,227. Menggambarkan variabel bebas memiliki dampak yang pesat pada nilai perusahaan, dengan kontribusi sebesar 22,7%. Faktor lain yang tidak dipelajari dalam penelitian ini berkontribusi sebesar 77,3%.

Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan

Temuan penelitian ini menghasilkan kepemilikan manajerial menyebabkan perubahan pada nilai perusahaan. Konsisten dengan Wiguna & Yusuf (2019), yakni menemukan bahwa Kepemilikan saham oleh manajemen perusahaan terbukti secara statistik memiliki hubungan positif yang kuat dengan nilai perusahaan. Pertumbuhan ini terkait dengan rasa kepemilikan yang lebih besar di antara para manajer, yang pada gilirannya mendorong mereka untuk meningkatkan kinerja dan mengurangi kejadian kecurangan. Dampak kepemilikan manajerial dapat dipahami dengan melihat teori keagenan, yang menjelaskan bagaimana manajemen dengan terampil menangani hubungan dengan pemegang saham. Perusahaan yang lebih bernilai adalah perusahaan dengan kinerja yang lebih baik serta sesuai keinginan para pemegang sahamnya. Tingkat kepemilikan manajerial yang lebih tinggi mendorong manajer untuk meningkatkan kinerja dan mengurangi kecurangan, yang pada gilirannya meningkatkan kepercayaan investor dan mendorong keselarasan antara kepentingan manajer dan pemegang saham. Di sisi lain, Wahyudin et al., (2020) menyatakan kepemilikan manajerial tidak mempengaruhi nilai

perusahaan, sehingga memberikan sudut pandang alternatif.

Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan

Kepemilikan institusional dalam penelitian ini menunjukkan pengaruh terhadap nilai perusahaan. Konsisten dengan penelitian lain, penelitian ini menemukan kepemilikan institusional dapat meningkatkan nilai perusahaan Nuryono et al., (2019). Hal ini terjadi karena adanya peningkatan pengawasan dari pemegang saham institusional, yang ingin memastikan bahwa para manajer memaksimalkan nilai perusahaan. Secara teoritis, pemilik institusional dapat meminimalkan konflik keagenan dengan mengatur perilaku manajemen dengan cara memaksimalkan kinerja dan menginspirasi kepercayaan di antara para investor dengan melakukan tindakan berdasarkan kepentingan pemegang saham. Sebaliknya, hasil penelitian Siregar & Pambudi (2019) menyebutkan kepemilikan institusional secara signifikan menurunkan nilai perusahaan.

Dewan Komisaris Independen terhadap Nilai Perusahaan

Dewan komisaris independen dalam penelitian ini tidak ditemukan adanya hubungan dengan nilai perusahaan. Hal ini mengkonfirmasi apa yang telah kita ketahui dari penelitian Wahyudin et al., (2020) yang menyebutkan tidak adanya pengaruh dewan komisaris independen terhadap kinerja keuangan. Alasannya, ketidakefisienan dalam pelaksanaan kegiatan berasal dari fakta bahwa peran dewan komisaris independen terbatas pada pengawasan, bukan operasional perusahaan. Ketidakmampuan dewan komisaris independen dalam mengawasi berakibat tidak adanya pengaruh terhadap nilai perusahaan karena kurangnya jumlah dewan komisaris independen yang memadai, sulit untuk

melampaui semua kebijakan dewan komisaris. Nilai perusahaan dapat turun karena adanya konflik keagenan yang disebabkan oleh lemahnya pengawasan dewan komisaris terhadap manajemen perusahaan dan pemegang saham. Di sisi lain, penelitian Rahmawati (2021) mengungkapkan hasil yang bertolak belakang, yaitu bahwa keberadaan dewan komisaris independen terbukti memiliki efek positif terhadap nilai perusahaan.

PENUTUP

Penelitian ini mengamati pasar properti & real estate di BEI dan bagaimana struktur kepemilikan yang berbeda, seperti institusional, manajemen, dan dewan komisaris independen, mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut temuannya, kepemilikan manajerial memiliki pengaruh yang baik terhadap nilai perusahaan, yang berarti bahwa manajemen melakukan pekerjaan yang baik dalam mengatur operasi yang berhubungan dengan saham dan meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu, kepemilikan institusional memiliki efek yang baik karena menunjukkan bahwa pemegang saham besar di perusahaan lebih mungkin untuk mengontrol manajemen dan memastikan mereka bertindak untuk kepentingan terbaik pemegang saham. Sebagai alternatif, fakta bahwa kegiatan pengawasan dan pemberian nasihat oleh dewan komisaris independen tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan menunjukkan bahwa mereka tidak secara efektif melakukan tugasnya.

Dalam konteks ini, perusahaan disarankan untuk mempertimbangkan hasil penelitian ini dalam pengambilan keputusan strategis untuk meningkatkan nilai perusahaan dan memberi perhatian lebih pada peran serta keterlibatan dewan komisaris independen dalam pengawasan. Peningkatan nilai perusahaan akan

memperkuat kepercayaan investor. Bagi investor, membuat keputusan investasi yang tepat sangat penting dan harus memperhatikan bagaimana kepentingan pemegang saham dijalankan serta kualitas pengawasan oleh dewan komisaris independen. Untuk penelitian mendatang, disarankan untuk memperluas sampel yang diteliti dan mungkin menambahkan variabel lain yang bisa mempengaruhi variabel dependen untuk meningkatkan keragaman dan kedalaman studi yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Amaliyah, F., & Herwiyanti, E. (2019). Pengaruh kepemilikan institusional, dewan komisaris independen, dan komite audit terhadap nilai perusahaan sektor pertambangan. *Jurnal Akuntansi*, 9(3), 187–200.
- Cicilia, S. (2023). *Mencari Saham Properti yang Menarik Saat Downtrend*. Business Insight. <https://insight.kontan.co.id/news/mencari-saham-properti-yang-menarik-saat-downtrend>
- Ghafuur, A., Mintarti, S., & Fitria, Y. (2022). Pengaruh good corporate governance dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia. *Jurnal Ilmu Akuntansi Mulawarman (JIAM)*, 7(1), 13.
- Haris, E. K., Guritno, Y., & Widyastuti, S. (2022). Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan dan Dewan Komisaris Independen terhadap Nilai Perusahaan. *Syntax*, 4(3).
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure. In *Journal of Financial and Economics* (3rd ed., pp. 305–360). Gower.
- Laksana, N. B., & Handayani, A. (2022). Pengaruh Komisaris Independen, Kepemilikan Manajerial dan Komite Audit terhadap Nilai Perusahaan dengan Kualitas Audit sebagai Variabel Moderasi: (Studi Empiris Pada Perusahaan Yang Terdaftar Dalam Indeks LQ45 Tahun 2016-2020). *Jurnal Riset Akuntansi Politala*, 5(2), 111–129.
- Mentari, B., & Idayati, F. (2021). Pengaruh kepemilikan manajerial, profitabilitas, dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 10(2).
- Nurhaiyani, N. (2018). Pengaruh Corporate Governance, Leverage Dan Faktor Lainnya Terhadap Nilai Perusahaan Non-Keuangan. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 20(2), 107–116.
- Nuryono, M., Wijanti, A., & Chomsatu, Y. (2019). Pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, komisaris independen, komite audit, serta kualitas audit pada nilai perusahaan. *Jurnal Ilmiah Edunomika*, 3(01).
- Padmanegara, O. H., Sunarsi, D., & Effendy, A. A. (2020). Pengaruh Net Profit Margin Dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham Pada PT. Suryo Toto Indonesia, TBK. *Jurnal Proaksi*, 7(2), 228–233.
- Pratama, L. F. E. (2021). Pengaruh Dimensi Good Corporate Governance Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Sub Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 9(2).
- Rahmawati, I. (2021). Pengaruh Dewan Komisaris Independen Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor Perkebunan Yang Terdaftar Di BEI. *Progress: Jurnal Pendidikan*,

- Akuntansi Dan Keuangan*, 4(2), 96–106.
- Ramli, R. R., & Djumena, E. (2023). *Ini Sektor Saham dengan Performa Paling Baik hingga Awal Maret 2023*. Kompas.Com. <https://money.kompas.com/read/2023/03/09/171300726/ini-sektor-saham-dengan-performa-paling-baik-hingga-awal-maret-2023>
- Sari, D. P. K., & Sanjaya, R. (2018). Pengaruh good corporate governance, dan karakteristik perusahaan terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 20(1), 21–32.
- Sinatraz, V., & Suhartono, S. (2021). Kemampuan komisaris independen dan kepemilikan institusional dalam memoderasi pengaruh manajemen laba terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 22(1), 229–243.
- Siregar, I. G., & Pambudi, J. E. (2019). Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional Dan Return On Equity Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Tekstil Dan Garmen Yang Terdaftar Di Bei Periode 2010–2014. *Competitive Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 3(1), 75–87.
- Su'un, S. (2018). Pengaruh Kepemilikan Institusional, Komisaris Independen, Leverage Dan Sales Growth Terhadap Tax Avoidance Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Sistem Informasi, Manajemen Dan Akuntansi (SIMAK)*, 16(2), 142–165.
- Tambalean, F. A. K., Manossoh, H., & Runtu, T. (2018). Pengaruh kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor industri barang konsumsi di BEI. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 13(4), 465–473.
- Wahyudin, Y., Suratno, S., & Suyanto, S. (2020). Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusi dan Komisaris Independen Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Peran Integrated Reporting Sebagai Pemoderasi. *Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP)*, 7(02), 177–184.
- Wiariningsih, O., Junaedi, A. T., & Panjaitan, H. P. (2019). Pengaruh good corporate governance dan leverage terhadap kinerja keuangan dan nilai perusahaan pada perusahaan pertambangan yang terdaftar di BEI tahun 2013-2016. *Procuratio: Jurnal Ilmiah Manajemen*, 7(1), 18–29.
- Widyawati, D. (2020). Pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dewan komisaris independen, profitabilitas dan leverage terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 9(5).
- Wiguna, R. A., & Yusuf, M. (2019). Pengaruh profitabilitas dan good corporate governance terhadap nilai perusahaan. *ECONBANK: Journal of Economics and Banking*, 1(2), 158–173.