

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kondisi perekonomian saat ini telah menciptakan persaingan dalam dunia bisnis saat ini terbilang sangat pesat, sehingga setiap perusahaan harus bersaing secara ketat dalam dunia industri. Persaingan ini menimbulkan perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya untuk mencapai tujuan (Ferial Suhadak dan Handayani, 2016). Pada umumnya perusahaan memiliki dua tujuan. Tujuan pertama untuk memperoleh laba dan tujuan kedua untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Aditya & Supriyono, 2015).

Untuk mendapatkan keuntungan (*capital gain*) melalui investasi saham yang dilakukan di pasar modal. Salah satu sektor perusahaan yang mampu bersaing dan menunjukkan adanya perkembangan dalam kegiatan ekonominya adalah perusahaan pada sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan pada bidang *property* dan *real estate* merupakan sektor usaha yang memiliki peranan penting dalam mendorong kemajuan perekonomian suatu negara, serta sektor ini memberikan sinyal jatuh atau bangungnya perekonomian negara. Sektor *property* dan *real estate* saat ini menunjukkan perkembangan yang sangat signifikan dapat dilihat dari banyaknya pembangunan infrastruktur, seperti apartemen, perumahan, dan perkantoran. Investor mulai banyak yang berminat untuk investasi pada sektor *property* dan *real estate* karena harga sahamnya cenderung mengalami kenaikan ditunjukkan dengan harga tanah yang setiap tahunnya melambung tinggi, sedangkan penawaran tanah yang bersifat tetap dan permintaan konsumen yang selalu meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk setiap tahun (Salsabila dan Fuadati 2021).

Terlihat pada tabel 1.1 data empiris kepemilikan institusional, ukuran perusahaan dan profitabilitas selalu menunjukkan hasil yang berubah-ubah mengikuti kondisi ekonomi global dan atau kondisi perusahaan yang bersangkutan itu sendiri. Berdasarkan data keuangan yang dimuat dalam situs Bursa Efek Indonesia (BEI) mengenai pertumbuhan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* pada tahun 2016 – 2019.

**Tabel 1.1**

**Rata-Rata Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI 2016-2019).**

NO	Variabel	Nilai rata-rata tahun			
		2016	2017	2018	2019
1	Kepemilikan Institusional ( $X_1$ )	0,69	0,75	0,51	0,50
2	Ukuran Perusahaan ( $X_2$ )	29,02	29,14	29,04	29,22
3	Profitabilitas ( $X_3$ )	6,52	6,48	5,01	3,83
4	Nilai Perusahaan (Y)	2,24	2,07	1,27	1,22

Dapat dilihat dari tabel di atas bahwa setiap tahun nya nilai kepemilikan institusional, ukuran perusahaan dan profitabilitas mengalami perubahan. Dalam hal ini selama 4 tahun yang dipilih, dapat kita ketahui bahwa nilai rata-rata profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan secara berturut-turut selama 4 tahun. Berbeda dengan kepemilikan institusional dan ukuran perusahaan yang mengalami perubahan nilai rata-rata sehingga terjadinya kenaikan dan penurunan setiap tahunnya. Hal ini disebabkan karena adanya fluktuasi terhadap harga saham yang menunjukkan nilai rata-rata setiap tahun nya tidak konsisten.

Salah satu aspek yang menjadi perhatian investor adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan bagi para pemegang saham merupakan konsep yang penting, karena dinilai sebagai indikator bagaimana pasar tersebut menilai perusahaan secara keseluruhan. Menurut (Dewi dan Abundanti, 2019) meningkatkan nilai perusahaan merupakan salah satu cara untuk meningkatkan kemakmuran pemegang saham, kemakmuran pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan tinggi, sehingga para pemegang saham berkeinginan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut. Namun dalam perkembangannya nilai perusahaan yang diukur dengan Tobin's q tidak stabil atau mengalami peningkatan dan penurunan.

Kepemilikan institusional merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Kepemilikan institusional proposi kepemilikan saham pada akhir tahun yang dimiliki oleh lembaga, seperti asuransi, bank atau institusi lain, kepemilikan institusi umumnya bertindak sebagai pihak pengawas perusahaan. Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan ialah kepemilikan institusional, karena untuk mendukung kinerja manajemen agar lebih baik perlu adanya kepemilikan oleh institusional sebagai kepemilikan saham yang merupakan salah satu yang dapat mewakili sumber kekuasaan (Fadillah, 2017).

Faktor selanjutnya untuk menilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Berdasarkan *signalling theory*, ukuran perusahaan merupakan salah satu variabel yang turut menentukan nilai suatu perusahaan dan dapat memberikan sinyal positif kepada investor yang mengarahkan pada peningkatan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan (*firm size*) memberikan gambaran mengenai ukuran besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan dengan total aset, total penjualan dan rata – rata total aset. Semakin besar ukuran perusahaan maka akan semakin mudah dalam memperoleh sumber pendanaan sebuah perusahaan, itulah mengapa ukuran perusahaan dianggap dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Rumonor, Mangantar, dan Sumarauw, 2015).

Faktor lainnya untuk menilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan salah satu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Biasanya semakin tinggi laba maka akan semakin tinggi pula return yang diterima oleh investor. Secara umum para investor akan menanamkan saham mereka di perusahaan yang dapat menghasilkan profit yang besa dan dapat pula terjadi sebaliknya yaitu para investor akan menarik dana mereka apabila perusahaan tersebut memiliki tingkat profit yang rendah (Putri, Nuraina dan Styaningrum, 2018).

Hasil penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang berbeda-beda. Penelitian mengenai kepemilikan institusional menurut Setiyawati, Wahyudi, dan Mawardi (2017), Apriada dan Suardikha (2016), Purba dan Effendi (2019) menyatakan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda ditunjukkan oleh Yenia Rizki Sella, (2019) menyatakan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian mengenai profitabilitas menurut Putri, Nuraina dan Styaningrum (2018), Rudangga dan Sudiarta (2016), Swagaya, Swandari, dan Sadikin (2018), Fista dan Widyawati (2017) menyatakan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda ditunjukkan oleh Apriada dan Suardikha (2016) menyatakan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Alasan penulis menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* karena berdasarkan informasi yang diperoleh, sektor *property* dan *real estate* menunjukkan perkembangan dari tahun ke tahun sehingga menjadi pilihan yang baik untuk berinvestasi pada sektor ini. *Property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Sedangkan *real estate* adalah perusahaan *property* yang bergerak di bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha industri, termasuk industri pariwisata. Jadi sektor *property* dan *real estate* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan. Produk yang dihasilkan dari industri *property* dan *real estate* yaitu berupa perumahan, rumah toko (ruko), apartemen, gedung perkantoran (*office building*), pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, atau *trade center*. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai: “Pengaruh Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019”.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan, maka penulis menyebutkan beberapa identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Terjadinya penurunan nilai profitabilitas periode 2016-2019.
2. Terjadinya penurunan nilai pada nilai perusahaan periode 2016-2019.
3. Terjadinya perubahan nilai setiap tahunnya pada kepemilikan institusional dan ukuran perusahaan periode 2016-2019.
4. Terdapat fenomena nilai perusahaan yang berfluktuasi periode 2016-2019.
5. Peningkatan nilai perusahaan akan meningkatkan kemakmuran pemegang saham.
6. Mengetahui dampak dari perusahaan yang memiliki nilai perusahaan rendah.
7. Persaingan dalam dunia bisnis yang semakin ketat untuk mencapai tujuan perusahaan.
8. Adanya ketidak konsistennya dari beberapa hasil penelitian sebelumnya.

## 1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, penelitian ini tidak akan membahas terlalu jauh untuk menghindari meluasnya permasalahan serta agar tidak menyimpang dari tujuan yang telah direncanakan serta agar

penelitian ini dapat dilakukan lebih fokus, sempurna, dan mendalam maka penulis memandang permasalahan penelitian yang diangkat perlu dibatasi variabelnya. Oleh sebab itu, penulis membatasi diri hanya berkaitan dengan :

1. Pengaruh kepemilikan institusional, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
2. Penelitian ini juga dibatasi pada pemilihan populasi dan periode penelitian. Populasi penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016- 2019.

#### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini:

1. Bagaimana pengaruh Kepemilikan Institusional yang di peroleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019?
2. Bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan yang di peroleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019?
3. Bagaimana pengaruh Profitabilitas yang di peroleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019?
4. Bagaimana pengaruh Nilai Perusahaan yang di peroleh *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019?
5. Bagaimana Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019?
6. Bagaimana Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019?
7. Bagaimana Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019?
8. Bagaimana Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap praktik Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019?

## 1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Kepemilikan Institusional yang di peroleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.
2. Untuk mengetahui Ukuran Perusahaan yang di peroleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.
3. Untuk mengetahui Profitabilitas yang di peroleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.
4. Untuk mengetahui Nilai Perusahaan yang di peroleh di peroleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.
5. Untuk mengetahui pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan pada pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.
6. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.
7. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.
8. Untuk mengetahui Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI 2016 -2019.

## 1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengembangan ilmu pengetahuan para pengusaha terhadap pengaruh kepemilikan institusional, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan subsektor *property* dan *real estate*.

### 2. Manfaat praktis

#### a. Bagi kalangan investor dan masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi para investor untuk mempertimbangkan beberapa hal seperti kepemilikan saham institusional, saham publik dan bagaimana variabel moderasi yaitu profitabilitas mampu mempengaruhi nilai perusahaan terhadap keputusan berinvestasi.

#### b. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada perusahaan, khususnya mengenai pengaruh kepemilikan saham institusional, ukuran perusahaan serta profitabilitas terhadap nilai perusahaan dan menjadi bahan tambahan informasi bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan.

3. Manfaat kebijakan

Hasil penelitian ini dapat menjadi sarana pengembangan keilmuan khususnya mengenai nilai perusahaan serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan.

