

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 dasarnya perusahaan terbagi dua tujuan. Dimana yang pertama untuk memperoleh laba dan kedua untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Aditya & Supriyono, 2015).

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 (Dewi dan Abudanti, 2019) namun dalam perkembangannya nilai perusahaan yang diukur dengan Tobin's q tidak stabil atau mengalami peningkatan dan penurunan. Terdapat fenomena perkembangan nilai perusahaan yang berfluktuasi, dapat digambarkan pada grafik dibawah ini.

Gambar 1.1 Grafik Perkembangan Persentase Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2016-2018



Sumber : www.idx.co.id yang telah diolah

Berdasarkan grafik diatas menunjukkan bahwa nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2016 sampai dengan 2018 mengalami fluktuasi. Dimana pada tahun 2016 rata-rata persentase nilai perusahaan sebesar 0,710% dan mengalami kenaikan sebesar 0,074 pada tahun 2017 menjadi 0,784%. Kemudian pada tahun 2018 mengalami penurunan kembali menjadi 0,712%. Akan tetapi kenaikan dan penurunan nilai perusahaan tidak terlalu signifikan, hal ini menunjukkan bahwa kinerja perusahaan dalam meningkatkan profitabilitasnya stabil.

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 lainnya untuk menilai perusahaan adalah kepemilikan publik. Kepemilikan publik adalah kepemilikan saham oleh publik dan pihak luar selain manajemen perusahaan (Hapsari, 2019). “Pengertian publik disini adalah pihak individu diluar manajemen dan tidak memiliki hubungan istimewa dengan perusahaan. Menurut (Putri, 2019) “tingkat kepemilikan publik yang tinggi dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena para pemegang saham menekankan agar perusahaan menerapkan pengelolaan perusahaan yang baik.

Faktor selanjutnya 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), Saputra dan Mahyuni (2018) menyatakan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda ditunjukkan oleh Swagaya, Swandari, dan Sadikin (2018) menyatakan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian mengenai kepemilikan saham publik menurut Putri (2019), Saputra dan Mahyuni (2018) menyatakan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil berbeda ditunjukkan oleh Indrasti dan Martini (2017), Matondang dan Yustianthe (2016), menyatakan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian mengenai profitabilitas menurut Putri, Nuraina dan Styaningrum (2018), Rudangga dan Sudiarta (2016), Swagaya, Swandari, dan Sadikin (2018), Matondang dan Yustianthe (2016) 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, Kepemilikan Publik, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI 2016-2018).**

Berikut ini nama-nama Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* terdiri dari 86 perusahaan namun hanya 54 perusahaan yang masuk dalam kriteria untuk dapat diteliti diantaranya yaitu :

1.1 Tabel Nama Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* (Lanjutan)

No	Kode	Nama Perusahaan
1	ACST	Acset Indonusa Tbk.
2	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk.
3	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
4	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
5	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.
6	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk.
9	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
10	BKDP	Bukit Darma Property Tbk
11	BKSL	Sentul City Tbk.
12	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
13	COWL	Cowell Development Tbk.
14	CTRA	Ciputra Development Tbk.
15	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
16	DGIK	Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk
17	DILD	Intiland Development Tbk.
18	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.
19	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
20	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
22	GAMA	Gading Development Tbk.
23	GMTD	Gowa Makassar Tourism Developm

Sumber : www.idx.co.id yang telah diolah

1.1 Tabel Nama Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* (Lanjutan)

No	Kode	Nama Perusahaan
24	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.
26	IDPR	Indonesia Pondasi Raya Tbk.
27	JKON	Jaya Konstruksi Manggala Prata
28	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
29	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.
32	MDLN	Modernland Realty Tbk.
33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.
39	NIRO	City Retail Developments Tbk.
40	NRCA	Nusa Raya Cipta Tbk.
41	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
42	PBSA	Paramita Bangun Sarana Tbk.
43	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.
44	PPRO	PP Properti Tbk.
45	PTPP	PP (Persero) Tbk.
46	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
47	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati T
48	RDTX	Roda Vivatex Tbk
49	RIMO	Rimo International Lestari Tbk
50	RODA	Pikko Land Development Tbk.
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk.
53	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk.
54	TARA	Sitara Propertindo Tbk.

Sumber : www.idx.co.id yang telah diolah

Berdasarkan hasil *purposive sampling method* yang dilakukan diperoleh 54 perusahaan, sehingga data observasi yang diperoleh selama 3 tahun pengamatan sebanyak 162 sampel

1.2 Identifikasi Masalah

1. Persaingan dalam dunia bisnis yang semakin ketat untuk mencapai tujuan perusahaan.
2. Peningkatan terhadap nilai perusahaan akan meningkatkan kemakmuran pemegang saham.
3. Terjadinya penurunan nilai kepemilikan institusional periode 2016-2018.
4. Terjadinya kenaikan nilai kepemilikan publik periode 2016-2018.
5. Terjadinya penurunan nilai profitabilitas periode 2016-2018.
6. Terdapat fenomena nilai perusahaan yang berfluktuasi periode 2016-2018.
7. Ketidak konsistennya dari beberapa hasil penelitian sebelumnya.

1.3 Batasan Masalah

Sehubungan dengan keterbatasan waktu, Penulis membatasi lingkup permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini, penulis hanya akan meneliti tentang :

1. Pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.
2. Pengaruh kepemilikan publik terhadap nilai perusahaan.
3. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
4. pengaruh kepemilikan institusional, kepemilikan publik dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.4 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kepemilikan institusional, kepemilikan publik, profitabilitas dan nilai perusahaan yang di capai oleh perusahaan.
2. Apakah terdapat pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan?

3. Apakah terdapat pengaruh kepemilikan publik terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan?
5. Apakah terdapat pengaruh kepemilikan institusional, kepemilikan publik dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan?

1.5 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan kepemilikan institusional, kepemilikan publik, profitabilitas dan nilai perusahaan yang di capai oleh perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh dari kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh dari kepemilikan publik terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk mengetahui pengaruh dari profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
5. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan institusional, kepemilikan publik dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai referensi bagi beberapa pihak, yaitu:

- 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, kepemilikan saham publik serta profitabilitas terhadap nilai

perusahaan dan menjadi bahan tambahan informasi bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan.

c. Bagi kalangan akademis

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.

1.7 Sistematika Penulisan

Penulisan proposal skripsi ini dibagi menjadi tiga bab, adapun sistematika penulisannya diantaranya adalah:

1. Bagian Awal

Pada bagian awal ini terdiri dari halaman sampuldepan, halaman sampul dalam, halaman persetujuan, halaman daftar isi, halaman daftar tabel, halaman daftar gambar dan halaman daftar lampiran.

2. Bagian Inti

Pada bagian ini terdiri dari 3 bab yaitu:

1) BAB I PENDAHULUAN

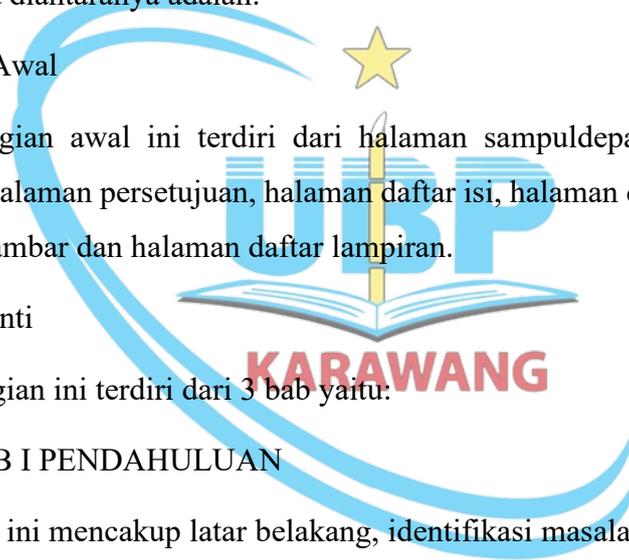
Bab ini mencakup latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan sistematika penulisan.

2) BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini terdiri dari uraian kajian teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran teoritis, dan hipotesis penelitian.

3) BAB 3 METODE PENELITIAN

Bab ini merupakan penjabaran mengenai desain penelitian, populasi dan teknik pengambilan sampel, variabel penelitian dan definisi operasional variabel, instrumen penelitian, lokasi dan waktu penelitian, prosedur pengumpulan data dan teknik analisis.



3. Bagian Akhir

Pada bagian akhir ini terdiri dari daftar pustaka, lampiran dan daftar riwayat hidup.

