

# BAB I

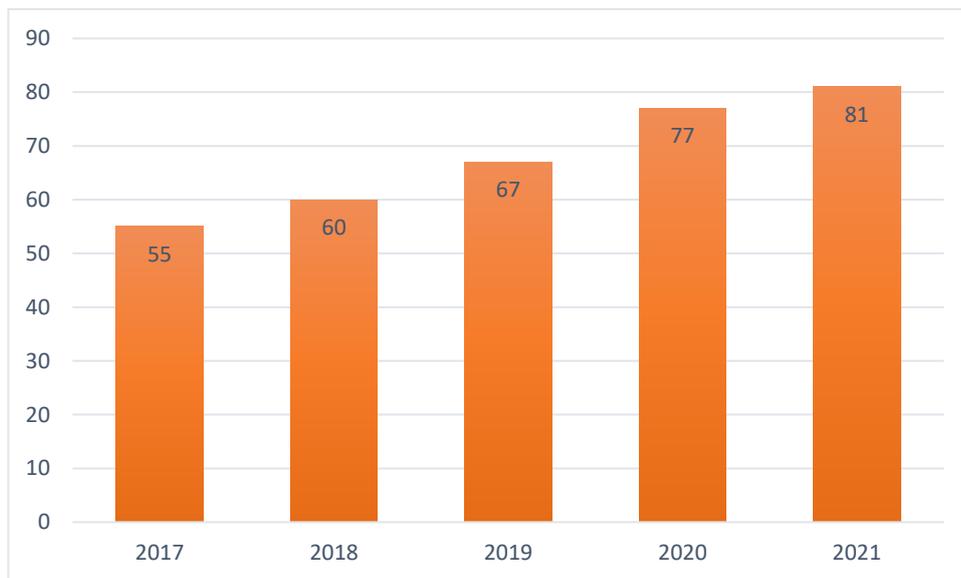
## PENDAHULUAN

### 1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Bursa Efek Indonesia (BEI) atau *Indonesia Stock Exchange* (IDX) adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem juga sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek di antara mereka. Pasar modal atau bursa efek telah hadir sejak zaman kolonial Belanda dan tepatnya pada tahun 1912 di Batavia. Demi efektivitas operasional dan transaksi, pemerintah memutuskan untuk menggabungkan Bursa Efek Jakarta (BEJ) sebagai pasar saham dengan Bursa Efek Surabaya (BES) sebagai pasar obligasi dan derivatif menjadi BEI (Bursa Efek Indonesia) yang mulai beroperasi pada 1 Desember 2007. Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan salah satu penyelenggara perdagangan di Pasar Modal Indonesia yang menyediakan data perdagangan saham, obligasi dan derivatif. Bursa Efek Indonesia (BEI) menerapkan IDX Industrial Classification (IDX-IC) sebagai pengganti JASICA (Jakarta Stock Exchange Industrial Classification) untuk mengklasifikasikan perusahaan tercatat. Terdapat 12 sektor industri perusahaan yang terdaftar pada BEI, yaitu: Sektor *Basic Materials*, Sektor *Consumer Cyclicals*, Sektor *Non Consumer Cyclicals*, Sektor *Energy*, Sektor *Property & Real Estate*, Sektor *Financials*, Sektor *Healthcare*, Sektor *Industrials*, Sektor *Infrastructures*, Sektor *Technology*, Sektor *Transportation & Logistic*, dan *Listed Investment Product*.

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dengan menganalisa pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* terhadap nilai perusahaan periode 2017-2021. Jumlah perusahaan yang akan dianalisis dalam penelitian ini sesuai dengan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sektor *Property & Real Estate* sebanyak 79 perusahaan hingga 2021. *Property* atau *real estate* adalah suatu bentuk hak kepemilikan atas *real estate* (tanah, bangunan, sumber daya, dan struktur lain). Maksud dari hak kepemilikan ini mencakup: hak penggunaan, penyewaan, pemasaran dan sebagainya. Menurut

SK Menteri Perumahan Rakyat No.5/KPTS/BKP4N/1995 Pasal 1 ayat (4), properti adalah “Tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan”. Sedangkan penjelasan mengenai *Real Estate* terdapat dalam PMDN No.3 Tahun 1987 Pasal 1 ayat (1), bahwa *Real Estate* diartikan sebagai “Badan usaha yang terbentuk dari badan hukum, yang bidang usahanya bergerak di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman, dan dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum dan prasarana lingkungan yang diperlukan”.



**Gambar 1. 1 Jumlah Perusahaan Sektor Property & Real Estate**

*Sumber : BEI data diolah oleh penulis (2023)*

Gambar 1.1 menunjukkan peningkatan pertumbuhan perusahaan sektor *property & real estate* dari tahun 2017-2021. Peningkatan perusahaan sektor *property & real estate* yang terjadi setiap tahunnya menjadi tantangan untuk setiap perusahaan bersaing dalam memenangkan pasar. Perusahaan sektor *property & real estate* mulai berkembang saat terjadi krisis moneter di Indonesia dengan adanya pembangunan gedung kantor dan perdagangan. Perusahaan sektor *property & real estate* mempunyai jaminan pertumbuhan yang baik di masa yang akan datang. Hal tersebut membuat perusahaan sektor *property & real estate* di Indonesia mulai diminati banyak orang dan menandakan terjadinya perubahan perekonomian, sehingga akan mempengaruhi tingkat nilai perusahaan sektor *property & real estate* (Chandra et al., 2020).

Saat ini kondisi negara Indonesia yang dilanda pandemi berdampak besar terhadap industri properti. Ada dua faktor yang mendorong penurunan permintaan *real estate* selama pandemi. Pertama, karena daya beli masyarakat terhadap *real estate* dan produk serta jasa lainnya melemah. Kedua, akibat pengetatan kredit konsumsi masyarakat. Meskipun sektor *Property & Real Estate* mengalami penurunan, minat investor untuk menanamkan modalnya pada sektor *Property & Real Estate* tetap tinggi karena sektor ini masih cenderung lebih baik dibanding sektor lainnya. Oleh karena itu, penulis tertarik menjadikan perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 sebagai objek penelitian dalam penelitian ini.

## **1.2. Latar Belakang Penelitian**

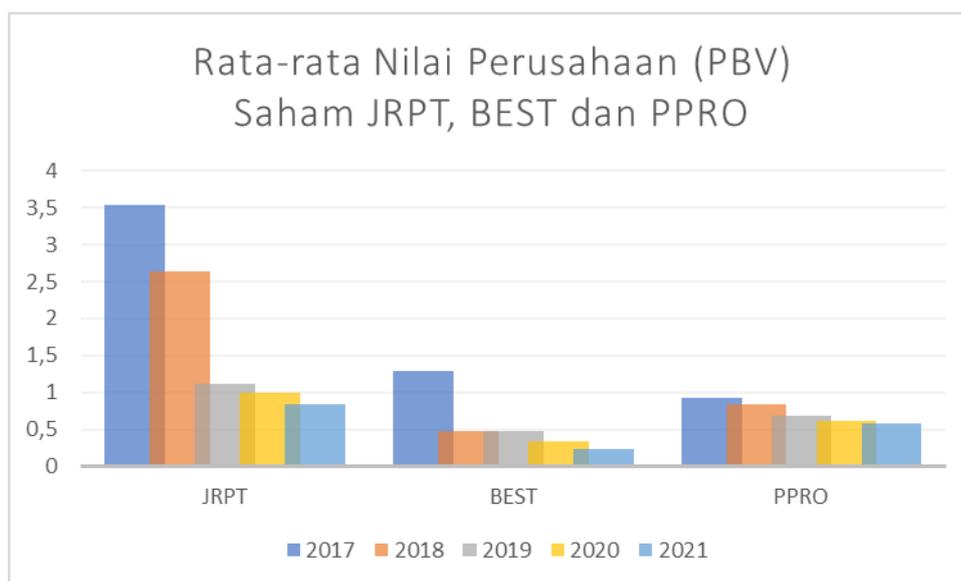
Nilai Perusahaan merupakan kondisi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini (Palupi & Hendiarto, 2018). Pandangan sebuah perusahaan pasti mempunyai tujuan yang ingin dicapai, salah satunya adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan penilaian investor terhadap perusahaan yang sering melibatkan harga saham di pasar. Harga saham yang semakin tinggi maka tingkat kesejahteraan yang diperoleh pemegang saham semakin tinggi. Nilai perusahaan memiliki peran penting dalam perusahaan disebabkan dengan memaksimalkan nilai perusahaan mencerminkan bahwa kinerja suatu perusahaan tersebut menjalankan tugasnya dengan baik (Kombih & Suhardianto, 2018). Bagi perusahaan yang akan *go public* nilai perusahaan dapat diindikasikan atau tersirat dari jumlah variabel yang melekat pada perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan merupakan informasi yang dapat digunakan untuk investor menentukan persepsi terhadap tingkat keberhasilan perusahaan. Nilai perusahaan tidak hanya penting bagi investor, tetapi nilai perusahaan juga penting bagi manajer sebagai tolak ukur atau prestasi kerja yang telah dicapai seorang manajer di perusahaan tersebut. Jika seorang manajer dapat menunjukkan kinerja yang baik bagi perusahaan maka manajer tersebut telah meningkatkan nilai perusahaan dan

manajer tersebut dapat meningkatkan kemakmuran bagi pemegang saham. Tingkat keberhasilan suatu perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham yang dapat diartikan sebagai nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat dicerminkan dari nilai aset perusahaan, seperti surat-surat berharga. Nilai perusahaan, terutama perusahaan publik, akan terlihat pada tinggi rendahnya harga saham perusahaan. Di mana kenaikan harga saham dipicu oleh semakin tingginya penilaian investor terhadap saham perusahaan tersebut. Hal ini selaras dengan return yang diberikan perusahaan terhadap investor yang telah menanamkan modalnya ke dalam saham perusahaan tersebut. Sehingga dapat dikatakan juga bahwa return yang diberikan oleh perusahaan juga berpengaruh terhadap kesejahteraan investor, serta menimbulkan efek *boomerang* yang bagus bagi perusahaan karena penilaian investor terhadap perusahaan juga akan menjadi lebih baik (Utama & Dana, 2019). Dewasa ini, di Indonesia iklim usaha dapat dikatakan semakin ketat. Tidak terkecuali dengan persaingan pada perusahaan yang bergerak di sektor *Property & Real Estate*. Industri *Property* di Indonesia terus mengalami penurunan sejak lima tahun terakhir. Hal tersebut semakin diperkuat dengan adanya Covid-19 yang terjadi sepanjang tahun 2020 hingga 2021. Selain itu, dilansir dari laman berita resmi CNBC Indonesia, dilaporkan bahwa pada tahun 2019 Sektor *Property & real estate* berperan penting dalam mendongkrak dan menekan adanya penurunan IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan).

**Gambar 1. 2 Rata-rata nilai perusahaan (PBV)**



**Gambar 1. 3 Rata-rata nilai perusahaan (PBV)**

*Sumber : BEI data diolah oleh penulis (2023)*

Berdasarkan gambar 1.2 di atas ditunjukkan bahwa tingkat PBV perusahaan dari tahun ke tahun mengalami perubahan yang fluktuatif. Yang setiap tahunnya memiliki perbedaan angka dan jumlahnya yang signifikan. Di mana pada tahun 2017-2021 perusahaan Jaya Real Property Tbk (JRPT), Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) dan PP Properti Tbk (PPRO) nilai perusahaan (PBV) mengalami penurunan yang terjadi karena belum stabilnya kondisi perekonomian global salah satu penyebabnya adalah awal mula kemunculan covid-19 yang berimbas para perekonomian Indonesia. Puncak terjadinya penurunan terjadi pada tahun 2019-2021, yang mana JRPT, BEST dan PPRO mengalami penurunan secara terus menerus. JRPT mengalami puncak penurunan nilai perusahaan (PBV) pada tahun 2017-2019 dari 3,5 menjadi 1,2. BEST mengalami puncak penurunan pada tahun 2017-2018 dari 1,4 menjadi 0,5 sedangkan pada PPRO mengalami puncak penurunan pada tahun 2019-2021 dari 0,8 menjadi 0,6. Oleh karena itu, perusahaan yang terkait harus tetap dapat mempertahankan nilai perusahaan (PBV) karena nilai perusahaan yang tinggi akan membuat investor lebih percaya akan prospek perusahaan dimasa mendatang dan dengan kinerja yang baik akan memiliki tingkat pengembalian yang baik pula. Fenomena inilah yang menjadi dasar penelitian

tentang nilai perusahaan. Beberapa hasil penelitian yang terkait dengan nilai perusahaan dan faktor determinannya dijelaskan sebagai berikut.

Terdapat banyak faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan salah satunya adalah kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional (Ilmiah et al., 2017). Selain kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh faktor komite audit, *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan, (Christiani & Herawaty, 2019). Menurut (Kiranasari, 2021) menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh aktivitas pemasaran, kepemilikan institusional dan asset tidak berwujud. Dalam penelitian ini penulis menggunakan variabel kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Menurut (Novitasari & Viriany, 2019) dalam meningkatkan nilai perusahaan pihak manajemen terkadang memiliki tujuan yang bertentangan dengan tujuan utama perusahaan sehingga dapat menimbulkan konflik karena adanya perbedaan kepentingan antara pemegang saham dan manajemen yang di bahas dalam teori keagenan (*Agency Theory*). Terdapat beberapa cara untuk meminimalisir konflik kepentingan yang terjadi antara manajemen dan pemegang saham, yaitu dengan:

- a) Meningkatkan kepemilikan saham perusahaan oleh manajemen, kepemilikan saham ini akan mensejajarkan kepentingan manajemen dengan kepentingan pemegang saham.
- b) Meningkatkan rasio dividen terhadap laba bersih atau *dividend payout ratio*, dengan demikian akan memperkecil jumlah aliran kas bebas atau *free cash flow* sehingga manajemen harus mencari sumber dana eksternal untuk pembiayaan investasi.
- c) Meningkatkan pendanaan dengan utang. Peningkatan utang akan menurunkan skala konflik antara pemegang saham dan manajemen. Apabila perusahaan memerlukan kredit, maka harus siap untuk dievaluasi dan dimonitor oleh pihak eksternal dan akan mengurangi konflik antara manajemen dengan pemegang saham.

Kepemilikan manajerial merupakan jumlah kepemilikan saham seluruh modal yang dikelola oleh perusahaan melalui pihak manajemen, (Kiranasari, 2021).

Kepemilikan manajerial terkadang dilibatkan dalam upaya meningkatkan nilai perusahaan, karena selain mengelola secara langsung sebagai pemilik perusahaan, juga akan merasakan konsekuensi akibat keputusan yang diambilnya. Jika kebijakan yang diambil berpengaruh positif terhadap perusahaan, semakin tinggi persentase kepemilikan manajemen dalam perusahaan, maka akan semakin menyatukan kepentingan antara manajer dan pemegang saham sehingga meningkatkan nilai kinerja dan bisnis. Kepemilikan manajerial mengarah pada sikap pengendalian dan kehati-hatian terhadap pengambilan keputusan perusahaan, karena pihak manajemen yang memiliki saham perusahaan secara langsung merasakan dampak dari kebijakan yang diterapkan (Suzan & Putri, 2022). Penelitian yang dilakukan oleh (Christiani & Herawaty, 2019) dan (Wiwaha A. & Suzan, 2020) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun pada penelitian (Br prba & Effendi, 2019) dan (Andriza & Yusra, 2019) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan institusional merupakan lembaga yang memiliki kepentingan besar terhadap investasi yang dilakukan termasuk investasi saham, sehingga biasanya institusi menyerahkan tanggung jawab kepada divisi tertentu untuk mengelola perusahaan. Adanya kepemilikan institusional dalam suatu perusahaan akan mendorong peningkatan pengawasan agar lebih optimal terhadap kinerja manajemen. Menurut (Asnawi et al., 2019). Kepemilikan institusional berperan dalam meningkatkan tata kelola perusahaan yang dapat mempengaruhi kinerja operasional dan meningkatkan perusahaan. Semakin besar kepemilikan organisasi maka semakin tinggi nilai perusahaan karena respon pasar yang positif terhadap perbaikan dan pengelolaan perusahaan yang lebih baik. Penelitian yang dilakukan oleh (Br prba & Effendi, 2019) dan (Asnawi et al., 2019) menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun pada penelitian yang dilakukan oleh (Widilestariningtyas & Ahmad, 2022) dan (Jamil et al., 2019) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

*Market activity* mempunyai tujuan utama berperan dalam keberlangsungan kegiatan operasional perusahaan jangka panjang dan menciptakan produk sehingga mampu meningkatkan nilai perusahaan. *Market activity* dapat digambarkan dengan bagaimana produk atau jasa dapat digunakan oleh konsumen, mencari pelanggan untuk mencari target dan bagaimana produk maupun jasa dapat menarik dan disukai oleh konsumen, (Kombih & Suhardianto, 2018). Tidak dapat dipungkiri jika perusahaan akan terus berlomba dan terus melakukan inovasi produk. Kegiatan pemasaran dapat menjadi salah satu cara yang dapat dilakukan oleh perusahaan untuk menciptakan keunggulan bersaing. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Khusnul Khotimah & Nuswandari, 2022) dan (Kombih & Suhardianto, 2018) menyatakan bahwa *market activity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan aktivitas pemasaran pada suatu perusahaan sangat mendukung untuk kemakmuran suatu perusahaan sehingga akan menaikkan nilai perusahaan. Namun pada penelitian yang dilakukan oleh (Jazuli & Erfan, 2022) dan (Alifiah & Mayangsari, 2022) menyatakan bahwa *market activity* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian kembali tentang faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Namun dalam penelitian ini penulis merubah objeknya dengan mengambil sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI serta menggunakan tiga variabel independen dengan judul **“Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional dan *Market Activity* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021”**

### **1.3.Rumusan Masalah**

Nilai perusahaan membuat investor dan kreditur semakin selektif dalam berinvestasi maupun memberikan kredit kepada perusahaan. Dimana semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin tinggi tingkat pengembalian kepada investor. Penelitian ini berfokus terhadap nilai perusahaan yang menjadi salah satu indikator investor dalam pengambilan keputusan berinvestasi khususnya di perusahaan sektor *property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu masih terdapat kecenderungan hasil penelitian yang berbeda. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity*. Oleh sebab itu, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mengetahui apakah kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, maka identifikasi permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *sProperty & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021?
2. Apakah terdapat pengaruh secara simultan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial :
  - a. Kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021?
  - b. Kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021?
  - c. *Market activity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021?

#### **1.4.Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang, perumusan masalah dan pertanyaan penelitian yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* terhadap nilai perusahaan pada

perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara simultan kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh secara parsial :
  - a. Kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
  - b. Kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
  - c. *Market activity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis bagi semua pihak yang mempunyai kaitan dengan penelitian ini.

#### **1.5.1. Aspek Teoritis**

Manfaat aspek teoritis yang ingin dicapai dari penelitian ini:

1. Bagi peneliti, untuk menambah wawasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan terutama faktor kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor *Property & Real Estate* pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagi penelitian selanjutnya, dapat dijadikan informasi tambahan, bahan kajian dan acuan ilmiah untuk mengembangkan penelitian selanjutnya mengenai kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **1.5.2.Aspek Praktis**

Manfaat aspek praktis yang ingin dicapai dari penelitian ini:

#### **1. Bagi Investor**

Sebagai informasi atau masukan bagi investor maupun calon investor dalam pengambilan keputusan dalam investasi dan dapat menilai perusahaan yang sesuai dengan performanya.

#### **2. Bagi perusahaan**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan dan juga dapat memberi masukan kepada perusahaan agar lebih baik lagi dalam mengelola perusahaan terutama dalam hal meningkatkan nilai perusahaan.

### **1.6.Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Sistematika penulisan tugas akhir berisikan penjelasan singkat setiap bab pada penelitian ini, yang terdiri dari 5 bab, antara lain:

#### **a. BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan penelitian secara umum yang terdiri dari gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan tugas akhir.

#### **b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab 2 akan menjelaskan tentang tinjauan kepustakaan yang berkaitan dengan nilai perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan *market activity* serta definisi masing-masing variabel. Kerangka pemikiran yang membahas rangkaian pemikiran untuk menggambarkan masalah dalam penelitian. Hipotesis penelitian sebagai dugaan sementara atas masalah yang akan diteliti dan rujukan untuk pengujian data.

#### **c. BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab 3 ini menjelaskan mengenai metode yang digunakan dalam penelitian. Berisi pendekatan, metode dan teknik pengambilan sampel yang

digunakan untuk dianalisa. Berisi jenis penelitian, operasional variabel, tahapan penelitian, populasi dan sampel.

**d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab 4 ini menguraikan deskripsi hasil penelitian yang telah diidentifikasi, analisis model dan hipotesis dan pembahasan mengenai pengaruh variabel independen dan variabel dependen.

**e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan terhadap hasil analisis temuan penelitian dan memberikan masukan atau saran yang dapat disampaikan kepada investor dan perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengenai analisis masalah yang diteliti oleh penulis.