

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi sekarang ini, perkembangan kondisi perekonomian yang semakin pesat dan persaingan ekonomi yang semakin ketat merupakan suatu tantangan dan peluang bagi setiap pengusaha untuk melakukan pengembangan usahanya. Hal ini menuntut perusahaan dapat terus memaksimalkan hasil usahanya agar tetap memiliki kemampuan daya saing yang kuat di dalam bisnis yang di jalankan.

Memaksimumkan nilai perusahaan adalah tujuan perusahaan pada saat ini yang merupakan tugas dari manajer keuangan. Nilai perusahaan mencerminkan keadaan perusahaan saat ini serta dapat menggambarkan prospek perusahaan di masa yang akan mendatang. Nilai perusahaan akan menunjukkan kemakmuran para pemegang saham apabila nilai perusahaan tinggi maka kemakmuran para pemegang saham juga tinggi. Nilai perusahaan dapat juga dilihat dari harga saham nya (Christiani,2018).

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham, karena harga saham saat ini mencerminkan penilaian investor terhadap perusahaan di masa yang akan datang. Jika perusahaan buruk dalam pengambilan keputusan maka akan menurunkan harga saham. Oleh karena itu, tujuan manajemen adalah mengambil keputusan yang dapat meningkatkan harga saham, karena

menghasilkan kekayaan bagi pemegang saham, meningkatkan nilai perusahaan (Brigham dan Houston, 2010:8). Investor akan melihat dan melakukan penilaian saham pada perusahaan terlebih dahulu sebelum investor membeli saham tersebut. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi juga nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya, tidak hanya kinerja perusahaan saja saat ini namun juga prospek dimasa yang akan mendatang (Christiani,2018).

Salah satu indikator nilai perusahaan adalah *Price Book Value* (PBV) yaitu rasio yang menunjukkan apakah harga saham yang diperdagangkan *overvalued* (di atas) atau *undervalued* (di bawah) nilai buku saham tersebut. *Price to Book Value* (PBV) menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Makin tinggi rasio ini, berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut. PBV juga menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan yang terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Untuk perusahaan-perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya rasio ini mencapai diatas satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. Semakin besar rasio PBV semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal relatif dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan di perusahaan (Fakhrudin dan Hadianto,2012). Perusahaan dan para pemegang saham menginginkan perusahaan selalu mengalami peningkatan, tetapi pada kenyataannya PBV tidak selalu mengalami peningkatan.

Berikut adalah contoh beberapa perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang mengalami penurunan PBV dari beberapa perusahaan pada tahun 2015-2017.

Tabel 1.1
Nilai PBV Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2015-2017

No	Nama Emiten	(PBV)		
		2015	2016	2017
1	Agung Podoromo Land Tbk	0,75	0,45	0,40
2	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	0,93	0,74	0,63
3	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	0,95	0,36	0,31
4	Jakarta International Hotels & Development	0,31	0,25	0,22
5	Modernland Realty Ltd Tbk	0,97	0,76	0,43
6	Nirvana Development Tbk	0,88	0,69	0,60

Sumber : www.idx.co.id (data yang diolah)

Tabel 1.1 dari tabel di atas terlihat adanya fenomena penurunan PBV dari beberapa perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate di setiap tahunnya. Pada perusahaan Agung Podoromo Land Tbk tahun 2015 memiliki PBV sebesar 0,75%, kemudian pada tahun 2016 mengalami penurunan 3% yaitu menjadi 0,45% dan pada tahun 2017 mengalami penurunan 5% yaitu menjadi 0,40%. Pada perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk tahun 2015 memiliki PBV sebesar 0,93%, kemudian pada tahun

2016 mengalami penurunan 19% yaitu menjadi 0,74% dan pada tahun 2017 mengalami penurunan 11% yaitu menjadi 0,63%. Pada perusahaan Bhuwanatala Indah Permai Tbk pada tahun 2015 memiliki PBV sebesar 0,95%, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2016 59% yaitu menjadi 0,36% dan pada tahun 2017 mengalami penurunan 5% yaitu menjadi 0,35%.

Pada perusahaan Jakarta International Hotels & Development pada tahun 2015 memiliki PBV sebesar 0,31%, kemudian pada tahun 2016 mengalami penurunan sebesar 6% maka menjadi 0,25% dan pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 3% yaitu menjadi 0,22%. Pada perusahaan Modernland Realty Ltd Tbk pada tahun 2015 memiliki PBV sebesar 0,97%, kemudian pada tahun 2016 mengalami penurunan 21% yaitu sebesar 0,76% dan pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 33% yaitu menjadi 0,43%. Pada perusahaan Nirvana Development Tbk pada tahun 2015 memiliki PBV sebesar 0,88%, kemudian pada tahun 2016 mengalami penurunan sebesar 19% yaitu menjadi 0,69% dan pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 9% yaitu menjadi 0,60%.

Untuk bisa memperbaiki PBV yang mengalami penurunan maka perlu diketahui faktor-faktor apa saja yang mampu mempengaruhi PBV. Secara teoritis beberapa faktor yang mampu mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya adalah struktur kepemilikan institusional, ukuran perusahaan dan risiko perusahaan.

Struktur kepemilikan institusional merupakan bentuk komitmen dari pemegang saham untuk medelegasikan pengendalian dengan tingkat tertentu kepada para manajer. Istilah struktur kepemilikan digunakan untuk menunjukkan bahwa variabel-variabel yang penting dalam struktur modal tidak hanya ditentukan oleh hutang dan ekuitas saja tetapi juga ditentukan oleh presentase kepemilikan saham oleh manajemen dan institusi (TarakanitaUssu,2017). Jadi pemilik saham yang besar, seperti investor institusional memiliki pengaruh positif pada penilaian perusahaan. Pemilik saham yang besar tersebut memiliki insentif untuk mengontrol manajemen dan kekuatan untuk merubah kinerja yang buruk sehingga menghasilkan nilai perusahaan yang baik. Kepemilikan institusional dapat meningkatkan nilai perusahaan, karena dengan meningkatnya kepemilikan institusional maka segala aktivitas perusahaan akan diawasi oleh pihak institusi atau lembaga. Peningkatan jumlah kepemilikan institusional ini juga ditujukan agar setiap aktivitas yang dilakukan pada pencapaian nilai perusahaan yang tinggi (Wida,2014).

Ukuran perusahaan secara umum dapat diartikan sebagai suatu skala yang mengklasifikasikan besar atau kecilnya suatu perusahaan dengan berbagai cara antara lain dinyatakan dalam total aset. Salah satu indikator ukuran perusahaan yaitu total aset, pada saat total aset sedang tinggi maka berpotensi menghasilkan pendapatan yang tinggi, saat pendapatan tinggi maka berpotensi menghasilkan laba yang tinggi, dengan laba yang tinggi akan menyebabkan permintaan akan saham tinggi dan harga saham yang

tinggi mampu mempengaruhi PBV sehingga ukuran perusahaan mampu mempengaruhi nilai perusahaan.

Risiko dapat ditafsirkan sebagai bentuk keadaan ketidak pastian tentang suatu keadaan yang akan terjadi nantinya dengan keputusan yang diambil berdasarkan pertimbangan pada saat ini. Risiko adalah kemungkinan terjadinya peristiwa yang tidak menguntungkan. Risiko terjadi apabila ada kondisi dimana ada yang menyebabkan kinerja suatu perusahaan menjadi lebih rendah dari pada yang diharapkan suatu perusahaan (Tarakanita, 2017). Bahwa kemungkinan bisa terjadi dari investasi yang dilakukan investor yang mengalami kegagalan dalam memenuhi tingkat pengembalian investor yang diharapkan. Jika risiko tinggi maka keuntungan juga akan tinggi begitu pula sebaliknya jika pendapatan rendah maka risiko juga akan rendah, yang akan berdampak pada nilai perusahaan melalui meningkatnya permintaan saham, karena adanya keuntungan dibalik risiko yang ada (Hariyanto, 2014).

Penelitian sebelumnya terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan telah banyak dilakukan. Berikut adalah penelitian sebelumnya yang relevan yang masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda:

1. Pada penelitian yang dilakukan oleh Maya Indah Pratiwi, Farida Titik Kristanti, SE., M.si, dan Dewa Putra Khrisna Mahardika, SE., M.si pada tahun 2016, menunjukkan bahwa struktur kepemilikan institusional berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap nilai perusahaan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Endang Sepriani Simangunsong, Herman Karamoy dan Rudy J. Pusung pada tahun 2018, menunjukkan bahwa kepemilikan institusional tidak berdampak nyata atau tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Putri Yuliana Tauk, Sri Murni dan Joy E. Tulung pada tahun 2017, menunjukkan bahwa ukuran perusahaan (*Total Asset*) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
4. Penelitian yang dilakukan Bryan Wananda Winata pada tahun 2018, menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
5. Penelitian yang dilakukan Regina Rumondor, Maryam Mangantar, dan Jacky S.B. Sumarauw pada tahun 2015, menunjukkan bahwa risiko perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.
6. Penelitian yang dilakukan Tarakanita Ussu, Ivonne S. Saerang, dan Imelda W.J Ogi pada tahun 2015, menunjukkan bahwa risiko perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka judul dalam penelitian ini adalah **Analisis Struktur Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan Dan Risiko Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017.**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah Struktur Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan, dan Risiko Perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?
2. Apakah Struktur Kepemilikan Institusional secara parsial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?
3. Apakah Ukuran Perusahaan secara parsial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?
4. Apakah Risiko Perusahaan secara parsial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2017?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh signifikan struktur kepemilikan institusional, ukuran perusahaan dan risiko terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate.

- b. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh signifikan struktur kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate.
- c. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh signifikan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate.
- d. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh signifikan risiko perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate.

2. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan sebagai salah satu syarat untuk memenuhi syarat kelulusan Program Strata 1 (S1) oleh mahasiswa/i Universitas Satya Negara Indonesia.

b. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber tambahan, bahan masukan dalam mengembangkan penelitian selanjutnya.