

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan yang berdiri selalu berusaha untuk terus menjalankan kegiatan operasional perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan, yaitu untuk meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan dapat mencapai tujuannya yaitu dengan kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang tinggi yang dapat dilihat pada rasio-rasio profitabilitas perusahaan dan kegiatan operasional perusahaan yang didukung oleh sumber pendanaan yaitu modal dan hutang yang merupakan unsur dari struktur modal, yang tercermin pada rasio-rasio hutang perusahaan. Perusahaan mempunyai tujuan yaitu untuk meningkatkan nilai perusahaan pada dasarnya merupakan cerminan nilai saat ini dari pendapatan yang diinginkan di masa mendatang dan indikator bagi pasar dalam menilai perusahaan secara keseluruhan (Apsari et al, 2015).

Untuk mengukur nilai perusahaan salah satu rasio yang dapat digunakan adalah Price to Book Value (PBV). Menurut Darmadji dan Fakhrudin (2001), Price To Book Value (PBV) menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku suatu saham. Semakin besar rasio ini menggambarkan kepercayaan pasar akan prospek keuangan perusahaan tersebut. PBV juga menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan.

Adapun Struktur kepemilikan sangat penting dalam menentukan nilai perusahaan salah satunya kepemilikan institusional, dimana umumnya dapat bertindak sebagai pihak yang memonitor perusahaan. Menurut Faizal (2004), perusahaan dengan kepemilikan institusional yang besar mengindikasikan kemampuannya untuk memonitor manajemen. Semakin besar kepemilikan institusional maka semakin efisien pemanfaatan aktiva perusahaan dan diharapkan juga dapat bertindak sebagai pencegahan terhadap pemborosan yang dilakukan oleh manajemen. Kepemilikan institusional adalah proporsi kepemilikan saham pada akhir tahun yang dimiliki oleh lembaga, seperti asuransi, bank atau institusi lain. Menurut Tarjo (2008). Kepemilikan institusional memiliki arti penting dalam memonitor manajemen. Adanya kepemilikan oleh institusional akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal.

Semakin tinggi kepemilikan institusional maka akan mengurangi perilaku *opportunistic manager* yang dapat mengurangi *agency cost* yang diharapkan akan meningkatkan nilai perusahaan menurut Wahyudi dan Pawestri (2006). Menurut Shleifer dan Vishny (2008), jumlah pemegang saham yang besar (*large shareholders*) mempunyai arti penting dalam memonitor perilaku manajer dalam perusahaan. Dengan adanya konsentrasi kepemilikan, maka para pemegang saham besar seperti kepemilikan oleh institusional akan dapat memonitor tim manajemen secara lebih efektif dan nantinya dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Bagi investor ada tiga rasio keuangan yang dominan digunakan, yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, dan rasio profitabilitas Fahmi (2012). Pada

penelitian ini rasio profitabilitas menjadi fokus utama pengukuran kinerja keuangan perusahaan dimana profitabilitas merupakan tolak ukur keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba. Investor yang potensial akan menganalisis dengan cermat kelancaran sebuah perusahaan dan kemampuannya untuk mendapatkan keuangan (profitabilitas), karena mereka mengharapkan harga pasar menjadi salah satu cara untuk melihat nilai perusahaan, sehingga hal itu menunjukkan bahwa rasio profitabilitas merupakan rasio yang menilai kemampuan perusahaan dalam memaksimalkan nilai perusahaan atau kekayaan pemilik saham.

Rasio profitabilitas yang dapat digunakan ada berbagai macam, salah satu diantaranya yaitu *Return On Asset (ROA)*. *Return On Asset* adalah rasio yang menentukan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam suatu perusahaan. Dengan demikian rasio ini menghubungkan keuntungan yang diperoleh dari menghubungkan keuntungan yang diperoleh dari operasinya perusahaan dengan jumlah investasi atau aktiva yang digunakan untuk menghasilkan keuntungan operasi tersebut.

Berdasarkan ketidak konsistenan hasil penelitian sebelumnya maka dari itulah penelitian sebelumnya maka dari itu peneliti menarik kembali dengan topik pengaruh kepemilikan institusional dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and realestate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2017-2019.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and realestate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
- 2) Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and realestate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 3) Apakah Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas secara bersama sama berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property and realestate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property dan realestate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- 2) Untuk mengetahui apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property dan realestate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- 3) Untuk mengetahui apakah variable Kepemilikan Institusional dan ROA vsriabel secara bersama sama berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

pada perusahaan *Property* dan *realestate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian tersebut antara lain :

1. Bagi Mahasiswa,

Penelitian ini diharapkan mampu memperluas wawasan dan pengetahuan mahasiswa serta menambah pemahaman yang dapat dijadikan referensi pengetahuan, bahan diskusi, dan bahan kajian lanjut tentang masalah yang berkaitan dengan kinerja perusahaan dan dapat dijadikan sarana untuk mempraktekkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh.

2. Bagi Perusahaan,

Sebagai bahan referensi kepada perusahaan sebagai penentu dan melakukan keputusan dalam kebijakan mengenai Kepemilikan Institusional.

3. Bagi Universitas / Fakultas,

Diharapkan dapat memperkaya hasil penelitian dan dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian berikutnya mengenai pengaruh Kepemilikan Institusional dan kinerja keuangan dapat meningkatkan nilai perusaha

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Keagenan (Agency Theory)

Teori keagenan (*Agency Theory*) yang dikemukakan Jensen dan Meckling pada (1976) berfokus pada dua individu, yaitu prinsipal dan agen. Prinsipal adalah pemegang saham dan agen adalah manajemen yang mengelola perusahaan. Teori keagenan menjelaskan kepentingan manajemen sering kali bertentangan dengan kepentingan pemegang saham, sehingga sering terjadi konflik. Konflik tersebut sering terjadi karena manajer cenderung berusaha mengutamakan kepentingan pribadi, karena hal tersebut akan menambah *cost* bagi perusahaan sehingga menurunkan keuntungan yang diterima. Akibatnya dari perbedaan kepentingan itulah maka terjadi konflik yang biasa disebut konflik agensi menurut Rahmawati (2012). Suatu potensi masalah keagenan terjadi ketika manajer dari sebuah perusahaan memiliki kepemilikan saham biasa kurang dari 100 persen di perusahaan tersebut. Jika perusahaan tersebut adalah suatu kepemilikan perseorangan yang dikelola oleh pemiliknya manajer-pemilik diasumsikan akan mengoperasikannya sehingga akan memaksimalkan kekayaannya sendiri. Kekayaan tersebut diukur dalam bentuk peningkatan kekayaan pribadi, waktu senggang lebih banyak, dan penghasilan tambahan. Akan tetapi, jika manajer pemilik menjual sebagian sahamnya kepada pihak luar sehingga perusahaannya tidak lagi dimilikinya sendiri akan muncul sebuah potensi konflik kepentingan langsung akan terjadi menurut Brigham dan Houston (2006).

Agency theory merupakan model yang digunakan untuk merumuskan permasalahan yang berupa konflik antara pemegang saham sebagai pemilik perusahaan (*principal*) dengan manajer sebagai pihak yang ditunjuk atau diberi wewenang oleh para pemegang saham (*agent*) untuk menjalankan perusahaan sesuai dengan kepentingannya. Sebagai bentuk tanggung jawab manajer yang telah diberi wewenang oleh pemilik (*principal*), maka manajer akan menginformasikan kinerja yang telah dicapainya melalui laporan keuangan. Di dalam konteks ini, manajer (*agent*) mempunyai informasi yang *superior* dibandingkan dengan pemilik (*principal*). Pada saat pemilik (*principal*) tidak dapat memonitor secara sempurna aktivitas manajerial, maka manajer memiliki potensi dan peluang untuk menentukan kebijakan yang menguntungkan dirinya, dan disinilah muncul konflik dengan pemilik karena pemilik tidak menyukai tindakan tersebut menurut Sudiyatno dan Puspitasari (2010).

Para manajer dapat didorong untuk bertindak demi kepentingan utama dari pemegang saham. Menurut Brigham dan Houston (2006:27) cara tersebut melalui insentif-insentif yang memberikan imbalan atas setiap kinerja yang baik atau hukuman untuk kinerja yang buruk. Beberapa mekanisme spesifik yang digunakan untuk memotivasi para manajer untuk bertindak sesuai dengan kepentingan pemegang saham antara lain kompensasi manajerial, intervensi langsung oleh pemegang saham, ancaman pemecatan dan ancaman pengembalian tersebut oleh para investor yang ada.

2.1.2 Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang berbeda terhadap nilai perusahaan suatu perusahaan. Dalam hal ukuran perusahaan dilihat dari total assets yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Jika perusahaan memiliki total asset yang besar, pihak manajemen lebih leluasa dalam mempergunakan aset yang ada di perusahaan tersebut. Kebebasan yang dimiliki manajemen ini sebanding dengan kekhawatiran yang dilakukan oleh pemilik atas asetnya. Jumlah asset yang besar akan menurunkan nilai perusahaan jika dinilai dari sisi pemilik perusahaan. Akan tetapi jika dilihat dari sisi manajemen, kemudahan yang dimilikinya dalam mengendalikan perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian mengenai hubungan antara ukuran perusahaan dengan nilai perusahaan sudah dilakukan oleh Desemliyanti (2003) dan Vebrianawati (2002). Ia meneliti tiga variabel yang dianggap mempengaruhi nilai perusahaan, yakni ukuran perusahaan *total aset*, hutang dan bunga. Penelitian ini memberikan hasil bahwa ukuran perusahaan memiliki hubungan yang negatif dengan nilai perusahaan, dan bunga memberikan hubungan yang positif dengan nilai perusahaan. Investor dalam penyertakan modalnya juga perlu untuk melihat ukuran perusahaan.

2.1.3 Kepemilikan Institusional

Kepemilikan institusional adalah persentase kepemilikan saham oleh investor institusional seperti bank, perusahaan investasi maupun perusahaan dan lembaga lain. Adanya kepemilikan oleh institusional akan mendorong

peningkatan pengawasan yang lebih optimal. Mekanisme *monitoring* tersebut akan menjamin peningkatan kemakmuran pemegang saham. Apabila institusional merasa tidak puas atas kinerja manajerial, maka mereka akan menjual sahamnya ke pasar. Shleifer dan Vishny (1986) menyatakan bahwa kepemilikan institusional akan memiliki arti penting dalam mengawasi manajemen dengan pengawasan yang lebih optimal terhadap berbagai keputusan penting dalam perusahaan. Termasuk keputusan kebijakan hutang perusahaan, pemilik saham institusional akan ikut memengaruhi pengambilan keputusan tersebut. Selain kepemilikan atas saham, investor institusional ini juga turut andil dalam suara di rapat umum pemegang saham (RUPS).

2.1.4 Nilai Perusahaan

Tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan keuntungan atau kekayaan, terutama bagi para pemegang sahamnya, terwujud berupa upaya peningkatan atau memaksimalkan nilai pasar atas harga saham perusahaan yang bersangkutan. Tujuan ini bersifat garis besar, karena pada praktiknya tujuan itu senantiasa dipengaruhi oleh keputusan-keputusan dibidang keuangan (Tika, 2012:124).

Nilai merupakan sesuatu yang diinginkan apabila nilai bersifat positif dalam arti menguntungkan atau menyenangkan dan memudahkan pihak yang memperolehnya untuk memenuhi kepentingan-kepentingannya yang berkaitan dengan nilai tersebut. Sebaliknya, nilai merupakan sesuatu yang tidak diinginkan apabila nilai tersebut bersifat negatif dalam arti merugikan atau menyulitkan pihak yang memperolehnya untuk mempengaruhi kepentingan pihak tersebut sehingga nilai tersebut di jauhi (Tika, 2012:40).

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan yang dibentuk melalui indikator pasar saham, sangat dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Pengeluaran investasi memberikan sinyal positif dari investasi kepada manajer tentang pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi (Brealey et al, 2007:46). Untuk mengerti “nilai” yang sesungguhnya, seseorang penilai harus mempunyai pandangan jangka panjang, mengerti arus kas perusahaan baik dari segi neraca maupun laporan laba rugi, dan mengerti bagaimana membandingkan arus kas untuk masing-masing periode waktu dengan menyesuaikan pada tingkat resiko pada masing masing periode. Menurut Hackel and Livnat (1996), alat ukur yang ideal untuk menilai kinerja perusahaan (nilai perusahaan) yang setidaknya bebas dari pengaruh kebijakan masing-masing entitas adalah *cash flow*. Mereka mengatakan suatu asumsi bahwa analisa *cash flow* ini merupakan alat pengukur yang sangat penting bagi para investor maupun auditor. Hal ini dapat saja terjadi karena pengakuan jumlah keuntungan suatu entitas dalam periode yang sama bisa berbeda, meskipun angka maupun data yang diberikan sama. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan dalam metode akuntansi yang digunakan, estimasi 18 akuntasinya dan faktor lainnya. Spesifikasi terhadap pengakuan pendapatan dan biaya yang dikeluarkan pada masing-masing entitas diterapkan sesuai dengan kebijakan entitas tersebut.

2.1.5 Kinerja Keuangan

Kinerja perusahaan adalah suatu usaha formal yang dilakukan perusahaan untuk mengevaluasi efisien dan efektivitas dari aktivitas perusahaan yang telah dilakukan pada periode tertentu. Menurut Sucipto (2003) pengertian kinerja keuangan adalah penentuan ukuran-ukuran tertentu yang dapat mengukur keberhasilan suatu organisasi atau perusahaan dalam menghasilkan laba, sedangkan menurut IAI (2007) kinerja keuangan adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola dan mengendalikan sumber daya yang dimilikinya.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan adalah suatu usaha formal yang telah dilakukan oleh perusahaan yang dapat mengukur keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba, sehingga dapat melihat prospek, pertumbuhan, dan potensi perkembangan baik perusahaan dalam mengendalikan sumber daya yang ada. Suatu perusahaan dikatakan berhasil apabila telah mencapai standar dan tujuan yang telah diterapkan.

1. Ukuran Kinerja Perusahaan

Ada banyak teknik analisis dalam melakukan penilaian investasi, tetapi yang paling banyak dipakai adalah analisis yang bersifat fundamental, analisis teknikal, analisis ekonomi, analisis rasio keuangan (Anoraga, 2003:108). Menurut Anggoro (1997:18-23) rasio keuangan dapat dikelompokkan menjadi lima jenis berdasarkan ruang lingkungannya yaitu:

a) Rasio Likuiditas

Rasio ini menyatakan kemampuan perusahaan dalam jangka pendek untuk memenuhi kewajibannya. Rasio likuiditas terdiri dari *Current Ratio*, *Quik Ratio*, dan *Net Working Capital*.

b) Rasio Solvabilitas

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka panjang. Rasio ini disebut juga *leverage* rasio, yang terdiri dari *Debt Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Long Term Debt to Equity Ratio*, *Long Term Debt to Capitalization Ratio*, *Times Interest Earned*, *Cash Flow Interest Coverage*, *Cash Flow to Net Income and Cash Return on Sales*.

c) Rasio Aktivitas

Rasio ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan harta yang dimilikinya. Rasio aktiva terdiri dari total *Asset Turnover*, *Fixed Asset Turnover*, *Account Receivable Turnover*, *Inventory Turnover*, *Average Collection Period*, dan *Day's Sales in Inventory*.

d) Rasio Profitabilitas

Rasio ini menunjukkan kemampuan dari perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. *Rasio Profitabilitas* terdiri dari *Gross Profit Margin*, *Net Profit Margin*, *Return On Asset*, *Return On Equity*, dan *Operating Ratio*.

e) Rasio Pasar

Rasio ini menunjukkan informasi penting perusahaan dan diungkapkan dalam basis perusahaan. Rasio pasar terdiri dari *Devidend Yield*, *Devidend Per Share*, *Devidend Payout Ratio*, *Earning Ratio*, *Earning Per Share*, *Book Value Per Share*, dan *Price To Book Value*.

Dari kelima rasio itu yang berkaitan dengan kepentingan analisis kinerja perusahaan adalah *Return On Asset* (ROA) adalah salah satu bentuk rasio profitabilitas yang dimaksud untuk mengukur kemampuan atas keseluruhan dana yang ditanamkan dengan tujuan menghasilkan laba dengan memanfaatkan hasil aktiva yang dimilikinya. *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang paling penting antara rasio profitabilitas. *Return On Asset* (ROA) atau sering disebut dengan *Return On Investement* (ROI) diperoleh dengan cara membandingkan *Net Income After Tax* (NIAT) terhadap *leverage total asset*.

NIAT merupakan pendapatan hasil sebelum pajak. Lverage total asset merupakan rata-rata total asset awal tahun dan akhir tahun. Semakin besar ROA atau ROI menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena tingkat pengembaliannya semakin besar (Sarwindah,2011).

- 1) Manfaat *Return On Asset* (ROA) menurut Munawir (2001:91-92) adalah :
 - a. Jika perusahaan telah menjalankan praktik akuntansi dengan baik maka dengan analisis *Return On Asset* (ROA) dapat diukur secara efisien penggunaan modal yang menyeluruh yang sensitive kepada setiap yang mempengaruhi keadaan keuangan perusahaan.

- b. Dapat diperbandingkan dengan rasio industri sehingga dapat diketahui posisi perusahaan terdapat industri. Hal ini merupakan salah satu langkah dalam perencanaan strategi.
- c. Selain berguna untuk kepentingan control, analisis *Return On Asset* (ROA) juga berguna untuk kepentingan perencanaan.

2) Keunggulan *Return On Asset* (ROA) diantaranya yaitu:

- a. ROA merupakan pengukuran yang kuantitatif dimana keseluruhannya mempengaruhi laporan keuangan yang tercemin dari ratio ini.
- b. ROA mudah dihitung, dipahami, dan sangat berarti pada nilai absolut.
- c. ROA merupakan denominator yang dapat ditetapkan pada setiap unit. Organisasi yang bertanggung jawab pada profitabilitas dan unit usaha.

3) Kelemahan *Return On Asset* (ROA) menurut Munafir (2001) :

- a. *Return On Asset* (ROA) sebagai pengukuran divisi sangat dipengaruhi oleh metode depresiasi aktiva tetap.

Return On Asset (ROA) mengandung distorsi yang cukup besar terutama didalam kondisi inflasi. *Return On Asset* (ROA) akan cenderung tinggi akibat dan penyesuaian (kenaikan) harga jual, sementara itu beberapa komponen biaya masih dinili dengan harga distorsi.

2.2 Penelitian Sebelumnya

Penelitian-penelitian terdahulu yang dipakai acuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Ni Putu Wida P.D dan I Wayan Suartana (2014) Penelitian yang berjudul Pengaruh Kepemilikan Manajerial dan Kepemilikan Institusional pada Nilai Perusahaan ini dilakukan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2009 – 2013, dengan menggunakan variabel penelitian yakni kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan nilai perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Kepemilikan Manajerial dan Kepemilikan Institusional pada Nilai Perusahaan. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda. Berdasarkan hasil penelitian ini disimpulkan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan
2. Komang Fridagustina Anantara (2013) Tujuan penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh struktur kepemilikan pada CSR, pengaruh struktur kepemilikan pada nilai perusahaan, dan pengaruh CSR pada nilai perusahaan. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan dan CSR, sedangkan variabel independen dalam penelitian ini adalah kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kepemilikan publik dan CSR. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2008-2010. Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini

adalah metode purposive sampling, dan sampel yang digunakan sebanyak 47 sampel. Model statistik yang digunakan adalah metode analisis jalur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur kepemilikan saham berpengaruh terhadap CSR adalah kepemilikan institusional dan kepemilikan publik. Struktur kepemilikan baik kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan kepemilikan publik tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, dan variabel CSR berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

3. Sri Sofyaningsih dan Pancawati (2011) Tujuan penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kebijakan deviden, kebijakan hutang, terhadap nilai perusahaan dengan variabel kontrol ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan dan kinerja perusahaan terhadap nilai perusahaan. Metode pengambilan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, dan sampel yang digunakan sebanyak 115 dengan kriteria perusahaan mengeluarkan laporan keuangan yang sudah diaudit yang dipublikasikan di Indonesian Capital Market Directory dan data base BEI periode 2007-2009. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan kinerja perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan variabel kepemilikan institusional, kebijakan deviden dan kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Hal ini menjadi menarik untuk diteliti, didukung pula dengan perusahaan *Property and Realestate* yang merupakan salah satu Sub Sektor andalan di tahun 2019. Berdasarkan penelitian mengenai pengaruh Kepemilikan Institusional dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Bhekti Fitri Prasetyorini (2013) menunjukkan bahwa dihasil penelitian menunjukkan terdapat hasil yang positif antara nilai perusahaan dengan profitabilitas. Adapun perbedaan penelitian ini menurut Moniaga (2013) mengatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Oleh karena itu, penulis tertarik meneliti mengenai “Pengaruh Kepemilikan Institusional Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan *Property and Realestate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2017-2019” dengan harapan hasil penelitian ini dapat menemukan hasil yang lebih akurat, sehingga penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.