

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan didirikan dengan memiliki dua tujuan utama antara lain, memaksimalkan keuntungan (*profit*) dan kemakmuran pemegang saham (*shareholder wealth*). Memaksimalkan keuntungan bagi perusahaan merupakan usaha mendapatkan laba setinggi-tingginya, sedangkan memaksimalkan kemakmuran pemegang saham adalah usaha untuk memaksimalkan nilai saham perusahaan (Tarjo dan Sulistyowati, 2015). Dalam rangka mengoperasikan bisnisnya, perusahaan selalu membutuhkan dana yang akan digunakan untuk modal kerja, investasi, ataupun komoditas keduanya. Fahmi (2012) mengatakan dalam upaya mendapatkan dana yang dibutuhkan oleh perusahaan tersebut, perusahaan mempunyai peluang untuk memperolehnya dana dari dalam perusahaan (*internal source*), contoh dana yang termasuk dalam sumber internal adalah laba ditahan dan depresiasi, sedangkan sumber dana dari luar perusahaan (*eksternal source*), contoh dana yang termasuk dalam sumber eksternal adalah saham dan *obligasi* (hutang). Sumber pendanaan dari dalam perusahaan tidak selalu dapat memenuhi kebutuhan, dana yang semakin lama semakin besar sejalan dengan usaha-usaha peningkatan dan perluasan usaha. Apabila sumber internal tidak dapat memenuhi kebutuhan dana bagi perusahaan, maka perusahaan tersebut dapat mencoba alternatif lain yang berasal dari sumber eksternal, seperti dana yang disediakan oleh bank, leasing, serta pasar modal, atau sumber pendanaan lainnya, yang akan digunakan untuk pengelolaan perusahaan. (Kasdjani et al., 2017)

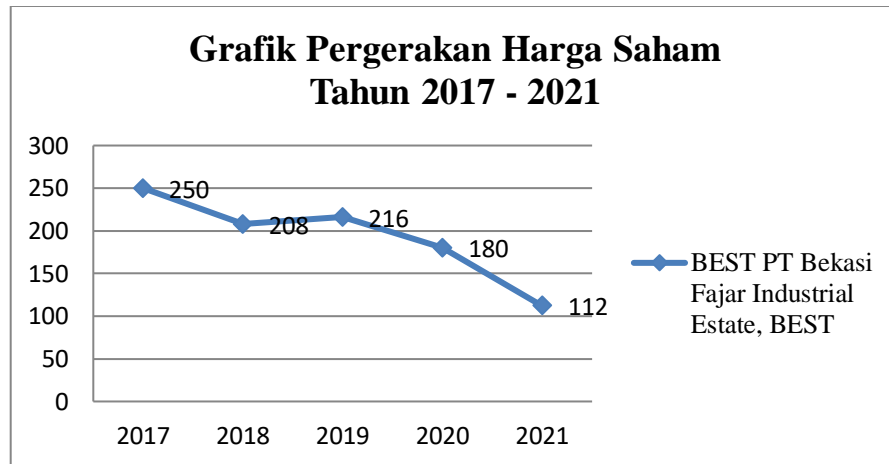
Tujuan pengelolaan perusahaan dari pandangan manajemen adalah untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham (*shareholder*) melalui fungsi pelaksanaan manajemen. Dalam fungsi pelaksanaan manajemen, pihak manajemen atau manajer sering mempunyai tujuan lain yang bertentangan

dengan tujuan utama pengelolaan perusahaan. Sehingga, timbul konflik kepentingan antara manajer dan pemegang saham yang disebut konflik keagenan (Murfiah dan Nurlaela, 2017). Munculnya sebuah konflik akan memperbesar *agency cost*, namun biaya agensi dapat diminimumkan melalui meningkatkan kepemilikan saham perusahaan oleh manajemen (*insider ownership*), dengan meningkatkannya kepemilikan saham perusahaan maka akan menyeimbangkan kepentingan manajemen dengan pemegang saham. Jensen dan Meckling (2015) mengemukakan bahwa *agency cost* akan rendah didalam perusahaan dengan kepemilikan manajerial (*managerial ownership*) yang tinggi, karena hal ini mengungkitkan adanya penyatuan antara kepentingan pemegang saham, dengan kepentingan manajer yang dalam hal ini berfungsi sebagai *agent* dan sekaligus sebagai *principal*. Dengan adanya kepemilikan manajerial atas saham akan membuat manajer bertindak secara hati-hati, hal ini dikarenakan pihak-pihak manajerial akan ikut menanggung konsekuensi keputusan yang diambilnya. selain itu dengan adanya kepemilikan manajerial atas saham, akan memotivasi manajerial dalam peningkatan kinerja pengelola perusahaan. Peningkatan kepemilikan institusional (*institutional ownership*) sebagai pihak monitor agent. Kepemilikan institusional (misalnya perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan kepemilikan oleh institusi lain) dalam suatu perusahaan akan menyebabkan distribusi saham akan lebih menyebar yang nantinya akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal terhadap kinerja manajemen. Narida (2018) mengemukakan dengan adanya kepemilikan institusional tersebut akan mendorong peningkatan pengawasan terhadap manajerial hal ini dikarenakan tingkat saham institusional yang tinggi akan menghasilkan upaya-upaya yang lebih intensif sehingga dapat membatasi perilaku *opportunistic* manajer, yaitu manajer yang melaporkan laba secara *opportunistic* untuk memaksimalkan kepentingan pribadinya. Dikarenakan investor mempunyai tujuan utama dalam menanamkan dananya kedalam perusahaan yaitu untuk mencari keuntungan pendapatan atau tingkat kembalikan investasi yang baik atau pengembalian saham (*stock return*).

Pengembalian saham (*stock return*) adalah merupakan keuntungan yang diperoleh oleh para investor yang melakukan penanaman sahamnya di Bursa Efek. Return saham dapat berupa selisih dari harga perolehan saham dengan harga pelepasan saham. Biasanya para pemegang saham menginginkan return saham yang tinggi, return saham yang teramat tinggi biasa diistilahkan dengan abnormal return saham. Ardana (2019) menjelaskan saham merupakan salah satu faktor yang memitovasi berinvestasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung resiko atas investasi yang dilakukan. Sumber – sumber return investasi terdiri dari dua komponen utama yaitu *yield* dan *capital gain (loss)*. *Yield* merupakan komponen return yang mencerminkan aliran kas atau pendanaan yang diperoleh secara periodik dari suatu investasi, sedangkan *capital gain (loss)* sebagai komponen kedua dari return merupakan kenaikan (penurunan) harga suatu surat berharga (bisa saham maupun surat utang jangka panjang) yang bisa memberikan keuntungan (kerugian) bagi investor. Adapun fokus perusahaan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan properti adalah suatu perusahaan ataupun perorangan, yang mengembangkan dan membangun suatu lahan tanah menjadi suatu produk properti. Beserta segala sarana dan prasarana yang lengkap menjadi sebuah kesatuan. Sehingga produk properti tersebut memiliki value, selain itu perusahaan properti juga seringkali ditemukan, memasarkan produk properti yang sedang dikembangkannya (Weston dan Thomas, 2016).

Sebuah fenomena di Indonesia terdapat 3 perusahaan *property* dan *real etate* yang mengalami penurunan harga saham setiap tahunnya, yang beribas terhadap *return* saham perusahaan maka mengakibatkan kerugian bagi pemegang saham. Pertama perusahaan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST), kedua perusahaan PT. Intiland Development Tbk (DILD), dan ketiga perusahaan PT. PP Properti Tbk (PPRO) terjadinya fluktuasi harga saham pada 5 tahun terakhir yang berimbas pada *return* saham perusahaan PT. Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST), kedua perusahaan PT. Intiland Development Tbk (DILD), dan ketiga perusahaan PT. PP Properti Tbk

(PPRO). Berikut adalah Grafik pergerakan harga saham 3 perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2017 – 2021.

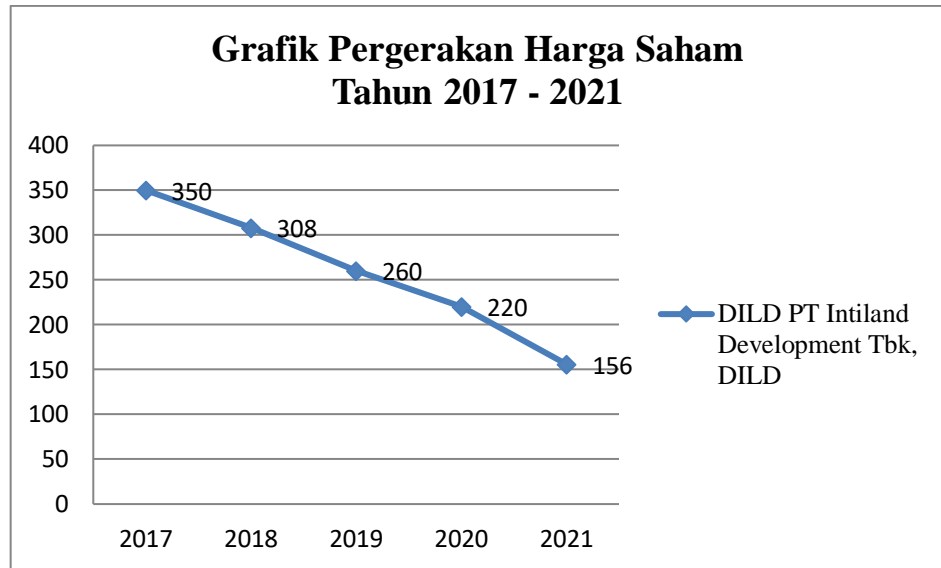


Sumber : yahoo finance data diolah, 2021

Gambar 1.1

Pergerakan Harga Saham Tahun 2017-2021

Dalam Gambar 1.1 diatas dapat dilihat bahwa rata – rata harga saham perusahaan properti terjadi ketidakstabilan selama tahun 2017 – 2021. Pertama PT. Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) dalam perhitungan saham ini diambil selama 5 tahun yang dimulai dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2021. Dari data diatas dapat dilihat grafik mengalami penurunan harga saham dalam pertahunnya dengan terjadinya penurunan harga saham ditahun pertama 2017 pada perusahaan pertama PT. Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) sebesar Rp. 250 selanjutnya mengalami penurunan ditahun kedua 2018 sebesar Rp. 208 selanjutnya mengalami kenaikan ditahun ketiga 2019 sebesar Rp. 216 selanjutnya mengalami penurunan kembali ditahun keempat 2020 sebesar Rp. 180 dan mengalami penurunan signifikan ditahun terakhir 2021 sebesar Rp. 112 pada perusahaan properti PT. Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) tahun 2017 - 2021.



Sumber : yahoo finance data diolah, 2021

Gambar 1.2

Pergerakan Harga Saham Tahun 2017-2021

Dalam Gambar 1.2 diatas dapat dilihat bahwa rata – rata harga saham perusahaan properti terjadi ketidakstabilan selama tahun 2017 – 2021. kedua PT. Intiland Development Tbk (DILD) dalam perhitungan saham ini diambil selama 5 tahun yang dimulai dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2021. Dari data diatas berbeda dengan perusahaan pertama bahwa perusahaan kedua cenderung menurun setiap tahunan tanpa kenaikan harga saham selama 5 tahun terakhir, dapat dilihat grafik mengalami penurunan harga saham dalam pertahunnya dengan terjadinya penurunan harga saham ditahun pertama 2017 pada perusahaan kedua PT. Intiland Development Tbk (DILD) sebesar Rp. 350 selanjutnya mengalami penurunan ditahun kedua 2018 sebesar Rp. 308 selanjutnya mengalami penurunan ditahun ketiga 2019 sebesar Rp. 260 selanjutnya mengalami penurunan ditahun keempat 2020 sebesar Rp. 220 dan mengalami penurunan signifikan ditahun terakhir 2021 sebesar Rp. 156 pada perusahaan properti PT. Intiland Development Tbk (DILD) tahun 2017 - 2021.



Sumber : yahoo finance data diolah, 2021

Gambar 1.3

Pergerakan Harga Saham Tahun 2017-2021

Dalam Gambar 1.3 diatas dapat dilihat bahwa rata – rata harga saham perusahaan properti terjadi ketidakstabilan selama tahun 2017 – 2021. ketiga PT. PP Properti Tbk (PPRO) dalam perhitungan saham ini diambil selama 5 tahun yang dimulai dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2021. Dari data diatas dapat dilihat grafik mengalami penurunan harga saham dalam pertahunnya dengan terjadinya penurunan harga saham ditahun pertama 2017 pada perusahaan ketiga PT. PP Properti Tbk (PPRO) sebesar Rp. 384.15 mengalami penurunan 83 poin (18 %) di tahun kedua 2018 sebesar Rp. 201.57 dan mengalami kenaikan kembali 40 poin (9 %) di tahun ketiga 2019 sebesar Rp. 242.00 dan mengalami penurunan kembali 28 poin (7.2 %) di tahun keempat 2020 sebesar Rp. 214.00 dan terjadi penurunan kembali 73 poin (16 %) yang lebih signifikan ditahun terakhir atau kelima 2021 sebesar Rp. 141.00 pada perusahaan properti PT PP Properti Tbk (PPRO) tahun 2017 - 2021.

Struktur kepemilikan atau insiders ownership adalah komposisi, porsi, perbandingan atau persentase antara modal, ekuitas termasuk saham yang dimiliki oleh orang di dalam perusahaan (insider shareholders) dan investor (outsider shareholders). Struktur kepemilikan dapat berupa investor individual,

pemerintah, dan institusi swasta. Struktur kepemilikan terbagi dalam beberapa kategori. Secara spesifik kategori struktur kepemilikan meliputi kepemilikan oleh institusi domestik, institusi asing, pemerintah, karyawan dan individual domestik. Struktur kepemilikan merupakan bentuk komitmen dari pemegang saham untuk mendelegasikan pengendalian dengan tingkat tertentu kepada para manajer. Pemilik perusahaan akan menunjuk agen-agen profesional yang telah terlebih dahulu dipilih melalui seleksi yang kemudian akan melaksanakan tugasnya untuk mengelola perusahaan yang pada akhirnya dituntut untuk dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Menurut Sudana (2011), struktur kepemilikan merupakan pemisahan antara pemilik perusahaan dan manajer perusahaan. Pemilik atau pemegang saham adalah pihak yang menyertakan modal kedalam perusahaan, sedangkan manajer adalah pihak yang ditunjuk pemilik dan diberi kewenangan mengambil keputusan dalam mengelola perusahaan, dengan harapan manajer bertindak sesuai dengan kepentingan pemilik. Dalam struktur kepemilikan terdapat pemegang saham kepemilikan yakni, kepemilikan institusi, kepemilikan publik, kepemilikan asing, dan kepemilikan manajerial.

Kepemilikan institusional adalah proporsi pemegang saham yang dimiliki institusi pada akhir tahun yang diukur dengan persentase. Variabel kepemilikan institusional diukur dengan persentase jumlah saham yang dimiliki institusi lain di luar perusahaan minimal 10% terhadap total saham perusahaan (Nabela, 2015). kepemilikan institusional merupakan proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh pemilik institusi dan blockholders pada akhir tahun. Institusi adalah perusahaan investasi, bank, perusahaan asuransi, maupun lembaga lain yang bentuknya seperti perusahaan. Sedangkan yang dimaksud blockholders adalah kepemilikan individu atas nama perorangan diatas 5% yang tidak termasuk dalam kepemilikan manajerial. Pemegang saham blockholders dimasukkan dalam kepemilikan institusional karena pemegang saham blockholders dengan kepemilikan saham di atas 5% memiliki tingkat keaktifan lebih tinggi dibandingkan pemegang saham institusional dengan kepemilikan saham di bawah 5% (Wahyudi dan Pawestri, 2016). Hubungan antara kepemilikan institusi dengan *return* saham

adalah semakin tinggi kepemilikan yang dimiliki oleh pihak institusi maka pengendalian perusahaan dipegang oleh pemilik institusi, dengan demikian pihak manajemen akan sangat berhati-hati dalam pengelolaan perusahaan karena manajemen dipantau langsung dari pihak institusi untuk memaksimalkan kinerjanya dalam pengelolaan perusahaan yang akan berdampak pada *return* saham perusahaan (Bernandhi, 2015).

Novian (2018) yang menyatakan bahwa dalam penelitiannya kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap *return* saham. Hal ini dapat terjadi karena, kepemilikan institusi memantau secara profesional perkembangan investasinya, maka tingkat pengendalian terhadap tindakan manajemen sangat tinggi. Sehingga, potensi kecurangan dapat ditekan dengan baik dan dapat meminimalisir laporan laba yang secara opportunistic untuk memaksimalkan kepentingan pribadinya. Namun tidak sejalan dengan penelitian, Suteja dan Wiston (2014) yang menyatakan bahwa kepemilikan institusi berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Dikarenakan bahwa, investor institusi dengan kepemilikan saham mayoritas lebih cenderung berpihak dan berkerjasama dengan pihak manajemen, untuk mendahulukan kepentingan pribadinya daripada pemegang saham minoritas. Sehingga, menimbulkan sinyal negatif bagi pihak luar karena strategi aliansi investor institusional dengan pihak manajemen cenderung mengambil kebijakan perusahaan yang tidak optimal.

Kepemilikan publik adalah proporsi atau jumlah kepemilikan saham yang dimiliki oleh publik atau masyarakat umum yang tidak memiliki hubungan istimewa dengan perusahaan. Kepemilikan publik merupakan persentase kepemilikan saham yang dimiliki oleh pihak luar (*outsider ownership*) (Wijayanti, 2019). Tujuan perusahaan yaitu meningkatkan nilai perusahaan maka di perlukan pendanaan yang diperoleh baik melalui pendanaan internal maupun pendanaan eksternal. Sumber pendanaan eksternal diperoleh dari saham masyarakat (publik). Perusahaan yang dimiliki oleh publik cenderung lebih ketat dalam pengawasan operasional perusahaannya. Hal ini dikarenakan investor luar menuntut kerja keras agar investasi yang mereka

lakukan dapat memberikan pengembalian yang besar pula. Pemilik publik mungkin memiliki informasi yang lebih efisien untuk memenuhi kebutuhan internal perusahaannya. Hal ini dapat mendorong para manajer untuk dapat lebih mementingkan kepentingan para pemegang sahamnya. Hubungan antara kepemilikan publik dengan *return* saham yakni pemilik saham publik akan memudahkan monitoring karena pengendalian perusahaan dipegang oleh publik dengan demikian perusahaan untuk memaksimalkan dan menjaga kepercayaan publik, dalam kegiatan operasionalnya. Sehingga, dengan pengelolaan dana publik yang efisien maka akan meningkatnya kinerja suatu perusahann, menyebabkan peningkatan profit yang mempengaruhi *return* saham perusahaan (Bernanndhi, 2013).

Afriyani (2018) yang menyatakan bahwa dalam penelitiannya kepemilikan publik berpengaruh positif signifikan terhadap return saham. Hal ini dapat terjadi karena, semakin besar kepemilikan saham publik maka akan semakin besar pula mekanisme pengendalian terhadap perilaku manajemen. Dengan adanya keberadaan kepemilikan publik yang tinggi atau komposisi pemegang saham publik akan memudahkan monitoring, selain itu pemegang saham yang dikategorikan sebagai investor publik ada yang hanya ingin jangka panjang. Sehingga, menginvestasikan dananya untuk dimasa yang akan datang. Dengan demikian, mengakibatkan perusahaan untuk memaksimalkan dan menjaga kepercayaan publik, dalam kegiatan operasionalnya. Sehingga, dengan pengelolaan dana publik yang efisien maka akan meningkatnya kinerja suatu perusahann, menyebabkan peningkatan profit yang mempengaruhi return saham. Namun tidak sejalan dengan penelitian, Bernanndhi (2013) yang menyatakan bahwa semakin besar proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh publik, maka akan adanya intervensi atau ada beberapa pengaruh kebijakan – kebijakan terbaru dari pihak pemegang saham publik, yang pada akhirnya akan kurang maksimalnya kinerja manajemen dengan terlalu banyak kebijakan yang dibebankan terhadap manajemen.

Kepemilikan asing merupakan porsi outstanding share yang dimiliki oleh investor atau pemodal asing (foreign investors) (Setiawan et al, 2016). Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 153/PMK.010/2010 tentang Kepemilikan Saham dan Permodalan Perusahaan Efek, pemodal asing adalah orang perseorangan warga negara asing atau badan hukum asing yang tidak bergerak pada bidang keuangan. Keberadaan investor asing dalam struktur kepemilikan perusahaan diharapkan akan menaikkan kinerja perusahaan dengan beberapa alasan. Pertama, investor asing tersebut akan menambah tekanan kepada manajer dalam menyediakan tambahan pengawasan. Kedua, investor asing tersebut dapat memberikan modal-modal baru dan memperkerjakan manajer yang sudah terlatih. Ketiga, investor asing tersebut membantu perusahaan lokal miliknya untuk mendaftar di pasar internasional yang mengakibatkan biaya perolehan modalnya semakin berkurang (Bekaert dan Harvey, 2019). Hubungan antara kepemilikan asing dengan *return* saham yakni pemilik saham asing akan memegang kendali perusahaan jika mayoritas saham perusahaan tersebut lebih tinggi atau dominan dipihak asing dengan demikian pengendalian perusahaan dipegang oleh pihak asing serta yang memantau kinerja manajemen perusahaan agar maksimal dan meningkatkan monitoring serta mempengaruhi manajemen untuk kesetabilannya *return* saham perusahaan agar tidak terjadi fluktuasi (Gulamhussen dan Guerreiro, 2017).

Bremholm dan Svesson (2015) yang menyatakan bahwa dalam penelitiannya kepemilikan asing berpengaruh positif terhadap terhadap return saham. Hal ini dapat terjadi karena investor asing mampu untuk menekan kinerja manajemen perusahaan untuk berkerja secara maksimal dan lebih baik. Gulamhussen dan Guerreiro (2017) yang menyatakan bahwa dalam penelitiannya berpengaruh positif karena adanya kepemilikan asing dapat meningkatkan monitoring dan mempengaruhi manajemen untuk kesetabilannya return saham agar tidak terjadi fluktuasi dan tata kelola yang lebih baik serta efisien, dengan mengikuti kebijakan perusahaan yang ada diluar negeri sehingga dapat bersaing dengan perusahaan besar diluar. Namun tidak sejalan dengan penelitian, Fauzi (2016) yang menyatakan bahwa

semakin besar proporsi kepemilikan saham yang dimiliki pihak asing, maka pengendalian perusahaan lebih besar dipegang oleh asing. Sehingga, perusahaan dengan mayoritas kepemilikan asing memiliki manajemen perusahaan yang lebih agresif dalam mengambil keputusan dan sangat beresiko tinggi, yang dapat diartikan kepemilikan asing yang tinggi hanya memikirkan kepentingan dirinya sendiri tanpa memikirkan kepemilikan saham yang dimiliki pemegang saham yang lain, dan harus mengikuti kebijakan – kebijakan sesuai dengan perusahaan luar negeri.

Kepemilikan manajerial adalah persentase kepemilikan saham yang dimiliki oleh direksi, manajer dan dewan komisaris. Pemisahan kepemilikan saham dan pengawasan perusahaan akan menimbulkan benturan kepentingan antara pemegang saham dan pihak manajemen. Benturan kepentingan antara pemegang saham dan pihak manajemen akan meningkat seiring dengan keinginan pihak manajemen untuk meningkatkan kemakmuran pada diri mereka sendiri (Efendi, 2013). Kepemilikan manajerial memberikan kesempatan manajer terlibat dalam kepemilikan saham sehingga dengan keterlibatan ini kedudukan manajer sejajar dengan pemegang saham. Manajer diperlakukan bukan semata sebagai pihak eksternal yang digaji untuk kepentingan perusahaan tetapi diperlakukan sebagai pemegang saham. Sehingga diharapkan adanya keterlibatan manajer pada kepemilikan saham dapat efektif untuk meningkatkan kinerja manajer. Kepemilikan Manajerial adalah tingkat kepemilikan saham pihak manajemen yang secara aktif ikut dalam pengambilan keputusan. Tingkat kepemilikan saham pihak manajemen yang secara aktif ikut dalam pengambilan keputusan, diukur oleh proporsi saham yang dimiliki manajer pada akhir tahun yang dinyatakan dalam persentase (Riduwan dan Sari, 2013). Hubungan antara kepemilikan manajerial dengan *return* saham yakni pemilik saham manajerial yang meningkat atau mayoritas saham manajerial maka perusahaan dikendalikan oleh pihak manajerial, dengan demikian pihak manajerial berperan sebagai manajer juga berperan sebagai pemilik perusahaan. Manajer akan lebih giat, untuk memenuhi kepentingan pemegang saham, termasuk dirinya sendiri

dengan cara meningkatkan kinerjanya agar memakmurkan para pemegang saham (Efendi, 2013).

Masdupi (2017) yang menyatakan bahwa dalam penelitiannya kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap return saham. Hal ini dikarenakan, pihak manajemen menjadi lebih berhati – hati dalam mengambil keputusan pendanaan serta tidak melakukan kecurangan dalam pelaporan *opportunistic*. Investor manajerial, selain berperan sebagai manajer juga berperan sebagai pemilik perusahaan. Manajer akan lebih giat, untuk memenuhi kepentingan pemegang saham, termasuk dirinya sendiri dengan cara meningkatkan kinerjanya. Tingginya kepemilikan manajerial pada perusahaan, diharapkan mampu memberikan motivasi terhadap manajer, agar bekerja lebih giat untuk kepentingan pemegang saham. Kinerja perusahaan yang baik akan memberikan keuntungan bagi pemegang saham, serta mengurangi kemungkinan terjadinya fluktuasi yang berdampak terhadap *return* saham perusahaan. Namun tidak sejalan dengan penelitian, Sukirni (2015) yang menyatakan bahwa semakin besar proporsi kepemilikan saham yang dimiliki pihak manajemen, maka akan mendorong pihak manajemen untuk lebih mengutamakan kepentingan pribadinya daripada kepentingan pemilik saham, yang untuk mensejahterakan para pemegang saham. Penurunan yang terjadi pada pengembalian saham yang diberikan kepada pemegang saham terjadi karena adanya tindakan *opportunistic* oleh pihak manajemen yang ingin mendapatkan keuntungan pribadinya.

Dari penelitian-penelitian terdahulu tersebut terjadi inkonsisten, maka penelitian ini menarik untuk diteliti kembali mengenai *return* saham. Yaitu untuk membuktikan apakah terdapat pengaruh *return* saham, pada Kepemilikan Institusi, Kepemilikan Publik, Kepemilikan Asing, dan Kepemilikan Manajerial. Yang di anggap penyebab terjadinya pengaruh ketidakseimbangan kinerja keuangan perusahaan, sehingga *return* saham terjadi fluktuasi, pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017 - 2021. Maka peneliti tertarik untuk mengambil judul **“PENGARUH STRUKTUR KEPEMILIKAN**

TERHADAP *RETURN* SAHAM SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* TAHUN 2017 - 2021”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka di tentukan rumusan masalah dengan penelitian ini, yaitu :

1. Apakah kepemilikan institusi berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Apakah kepemilikan asing berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Apakah kepemilikan publik berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

1.3.1 Ruang Lingkup Subjek

Ruang Lingkup Subjek dalam penelitian ini adalah pengembalian *return* saham.

1.3.2 Ruang Lingkup Objek

Ruang Lingkup Objek yang diteliti adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2017 - 2021

1.3.3 Ruang Lingkup Tempat

Ruang Lingkup Tempat dalam penelitian ini adalah Bursa Efek Indonesia

1.3.4 Ruang Lingkup Waktu

Ruang Lingkup Waktu penelitian ini dilakukan pada periode bulan Oktober 2021 sampai dengan selesai, dan periode yang di gunakan dalam melakukan penelitian ini adalah periode tahun 2017 - 2021.

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan yang dibahas sebelumnya maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah berpengaruh positif kepemilikan institusi terhadap return saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui apakah berpengaruh positif kepemilikan asing terhadap return saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui apakah berpengaruh positif kepemilikan publik terhadap return saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui apakah berpengaruh positif kepemilikan manajerial terhadap return saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Bagi Investor

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai *return* saham perusahaan dan diharapkan dapat digunakan oleh investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan investor di pasar modal serta dapat menyesuaikan dengan cepat terhadap informasi baru.

1.5.2 Bagi Perusahaan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan, yang berkaitan dengan *return* saham perusahaan dan diharapkan manajerial dapat mengelola dana yang didapatkan dari investor dengan baik dan efisien.

1.5.3 Bagi Regulator

Diharapkan penelitian ini bermanfaat bagi Bursa Efek Indonesia (BEI) selaku regulator dan diharapkan Bursa Efek Indonesia (BEI) memberikan standarisasi untuk kepemilikan asing (KA) di bidang pasar modal. Serta dapat membantu Bursa Efek Indonesia (BEI) menyusun peraturan yang lebih baik dimasa yang akan datang.

1.5.4 Bagi Akademis

Diharapkan dapat memahami dan menambah wawasan mengenai karakteristik perusahaan yang dapat mempengaruhi *return* saham dan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk meneliti mengenai *return* saham.

1.5.5 Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pegangan referensi bagi peneliti di bidang yang sama dimasa yang akan datang.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pertama ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian, dimana pada bab 1 ini pembahasan masalah tentang fenomena penelitian dan alasan yang akan dibahas pada bab berikutnya.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini memuat tentang teori – teori yang mendukung penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yang berisi pembahasan teori penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang pengambilan data, penentuan populasi dan sampel, pengumpulan data, metode pengolahan data, rumus yang di

gunakan dalam penelitian, pendekatan, penyelesaian permasalahan yang di nyatakan dalam rumusan masalah.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini, mendeskripsikan hasil perusahaan yang jadikan sampel, hasil uji prasyarat analisis data dan pembahasan atau hasil pengujian hipotesis dari penelitian yang dilakukan dengan dengan pengelolaan data yang digunakan untuk penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi tentang simpulan dari penelitaian dan saran berdasarkan hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Bagian ini berisi daftar buku-buku, jurnal ilmiah, dan bahan-bahan lain yang dijadikan sebagai referensi.

LAMPIRAN

Bagian ini berisi populasi dan sampel penelitian, data penelitian serta hasil olahan data.