



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### Latar Belakang Masalah

Pada umumnya setiap perusahaan akan berusaha untuk mencapai tujuan yang telah dibuat, baik tujuan jangka panjang maupun tujuan jangka pendek. Contoh tujuan jangka panjang misalnya meningkatkan nilai perusahaan, mensejahterakan para pemegang saham. Contoh tujuan jangka pendek misalnya memaksimalkan laba yang diperoleh perusahaan dengan sumber daya yang ada (Suwardika dan Mustanda, 2017). Persaingan dalam perusahaan *real estate* dan *property* membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuan perusahaan dapat tetap tercapai (Tauke *et al.*, 2017).

Suryandani (2018) menyatakan adanya peningkatan penjualan *property* di sejumlah wilayah di Indonesia dianggap sebagai titik kebangkitan bisnis sektor *property*. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, namun juga percaya pada prospek perusahaan di masa yang akan datang (Salempang *et al.*, 2016). Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran bagi para pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Dalam proses meningkatkan nilai perusahaan, sering terjadi *agency problem*, yaitu konflik kepentingan antara pemegang saham dan manajer. Manajer perusahaan biasanya mempunyai tujuan dan kepentingan lain yang bertentangan dengan tujuan utama perusahaan. Perbedaan kepentingan antara manajer dan

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



pemegang saham menimbulkan konflik yang biasa disebut dengan *agency conflict*. Pada umumnya para pemegang saham kurang menyukai kepentingan pribadi dari manajer karena apa yang dilakukan manajer akan menambah biaya bagi perusahaan sehingga menyebabkan penurunan keuntungan perusahaan dan akan berpengaruh terhadap harga saham dan juga dapat menurunkan nilai perusahaan (Jensen dan Meckling, 1976).

Hubungan keagenan dapat menimbulkan masalah disaat beberapa pihak mempunyai tujuan yang berbeda. Dengan adanya *agency problem* dapat menyebabkan tidak tercapainya tujuan perusahaan. Salah satu cara untuk mengurangi konflik kepentingan antara manajer dengan pemilik perusahaan adalah meningkatkan kepemilikan saham oleh manajer (Jensen dan Meckling, 1976). Kepemilikan manajerial dapat menunjukkan bahwa adanya peran ganda seorang manajer, yaitu manajer dalam bertindak juga sebagai seorang pemegang saham perusahaan. Sebagai seorang manajer dan sekaligus pemegang saham, maka manajer tidak menginginkan perusahaan mengalami kesulitan atau bahkan kebangkrutan. Kesulitan dalam perusahaan dapat merugikan dirinya baik sebagai seorang manajer ataupun sebagai pemegang saham. Sebagai seorang manajer maka akan hilang insentif dan sebagai pemegang saham akan kehilangan return atau bahkan dana yang telah diinvestasikan (Aliyah dan Hermanto, 2020).

Dalam penelitian ini *Return On Asset (ROA)* digunakan untuk melihat perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dengan baik atau

**C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



perusahaan sedang mengalami permasalahan. ROA sesuai namanya, dihitung dengan membandingkan laba bersih dengan total aktiva perusahaan. Perusahaan dengan tingkat *Return On Asset* yang tinggi, pada umumnya lebih memilih untuk menggunakan utang dalam jumlah yang relatif sedikit. Hal tersebut didukung karena perusahaan yang memiliki ROA yang tinggi berarti sudah memiliki *return* yang tinggi yang mana *return* (*return* yang dimaksud adalah laba bersih) ini dapat dijadikan arus kas internal, menambah modal kerja untuk perusahaan itu.

Nilai perusahaan merupakan cerminan keadaan perusahaan saat ini dan juga dapat menggambarkan prospek perusahaan di masa yang akan datang, sehingga nilai perusahaan dianggap mampu untuk mempengaruhi penilaian dari para investor terhadap perusahaan (Yanti & Darmayanti, 2019). Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan rasio harga pasar saham terhadap nilai buku atau biasa disebut dengan *price to book value* (PBV). PBV menggambarkan seberapa besar pasar dapat menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. PBV menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai relatif terhadap jumlah dana yang diinvestasikan. Dapat diartikan bahwa semakin tinggi harga saham maka perusahaan dinilai telah berhasil menciptakan nilai yang dapat memberikan harapan kepada pemegang saham untuk mendapatkan keuntungan yang lebih tinggi (Aliyah & Hermanto, 2020). Tinggi rendahnya nilai pengembalian yang diterima oleh investor, akan mencerminkan nilai perusahaan.

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga saham perusahaan. Semakin tinggi harga saham dapat diartikan semakin tinggi tingkat pengembalian kepada investor dan hal tersebut berarti sesuai dengan tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kemakmuran para pemegang saham (Yusmaniarti *et al.*, 2019). Menurut Suwardika dan Mustanda (2017) nilai perusahaan tidak hanya dapat digambarkan melalui harga saham suatu perusahaan namun dapat dilakukan dengan berbagai cara, dan salah satunya dapat digunakan yaitu dengan *price to book value*. Pihak manajemen perusahaan mempunyai tanggung jawab untuk mengelola perusahaan dalam rangka meningkatkan nilai perusahaan. Harga saham merupakan cerminan dari setiap keputusan keuangan yang diambil oleh manajer, sehingga nilai perusahaan sangat ditentukan dari setiap keputusan manajer (Suastini *et al.*, 2016).

Beberapa penelitian yang menjadi rujukan untuk penelitian, antara lain dilakukan oleh Qomaria (2016), Salempang (2016), Putri (2016), Rivandi (2018), Dewi dan Abundanti (2019), Sulastri (2020), Aliyah dan Hermanto (2020), Widayanti dan Yadnya (2020).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Putri (2016), Dewi dan Abundanti (2019) menunjukkan bahwa *return on asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Salempang (2016), Sulastri (2020) yang menunjukkan bahwa *return on asset* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian hubungan antara kepemilikan saham oleh manajer dengan nilai perusahaan tidak sepenuhnya sesuai harapan menurut

**C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



teori keagenan yang disampaikan oleh Jensen dan Meckling (1976). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Rivandi (2018), Dewi dan Abundanti (2019) menemukan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan. Sementara hasil penelitian Qomaria (2016), Aliyah dan Hermanto (2020) menemukan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sementara menurut penelitian Widayanti dan Yadnya (2020), penelitian menggunakan data perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018 ditemukan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Industri *real estate* dan *property* merupakan industri yang bergerak di bidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun pasar *property* di Indonesia dibagi ke dalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran, pasar swalayan, mall, apartemen dan kondominium, pasar kawasan industri, dan hotel. Sektor industri *real estate* dan *property* merupakan sektor dengan karakteristik bisnis yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Daya beli masyarakat yang lemah tidak mampu untuk membeli tingginya harga *real estate* dan *property* yang menyebabkan investasi pada beberapa tahun terakhir mengalami penurunan, menyebabkan perusahaan pengembang sulit untuk menjual asset *property*nya. Hal ini sejalan dengan indeks harga saham *real estate* dan *property* yang mengalami fluktuasi tahun 2015 – 2019. Dibawah ini disajikan grafik indeks harga saham sektor *real estate* dan *property* tahun 2015 hingga 2019 sebagai berikut:

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

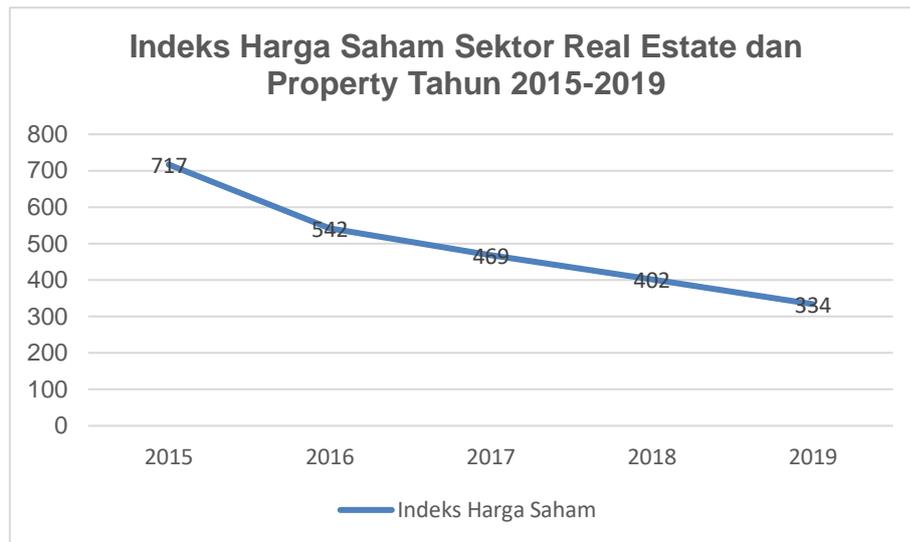
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Sumber: Data sekunder diolah.

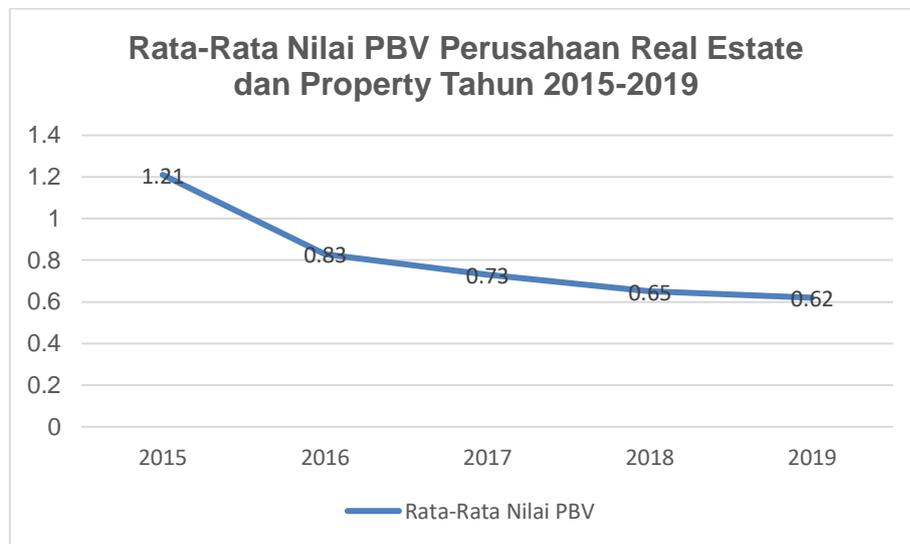
Gambar 1.1

### Grafik Indeks Harga Saham Perusahaan Real Estate dan Property Tahun 2015 – 2019

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa indeks harga saham perusahaan *real estate* dan *property*, pada tahun 2015 hingga 2019 mengalami penurunan yang cukup signifikan. Pada tahun 2015 hingga 2016 terjadi penurunan indeks harga saham yang cukup jauh dari 717 menjadi sebesar 542. Kemudian pada tahun 2018 mengalami penurunan indeks harga saham perusahaan *real estate* menjadi sebesar 402 penurunan ini disebabkan oleh peningkatan harga *property* yang masih tinggi, ketidakpastian politik menjelang pemilu, dan adanya pengawasan dari otoritas pajak sehingga masyarakat lebih memilih untuk menyimpan modalnya pada bank daripada memilih berinvestasi di sektor *real estate* dan *property*. Penurunan indeks harga saham ini terjadi hingga tahun 2019 menjadi sebesar 334.



Nilai perusahaan tidak hanya dapat dilihat pada harga saham suatu perusahaan saja, namun juga dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah menggunakan PBV (*Price Book Value*). PBV adalah rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Dibawah ini disajikan grafik rata-rata nilai PBV perusahaan *real estate* dan *property* yang mengalami penurunan tahun 2015 – 2019 sebagai berikut:



Sumber: Data sekunder diolah.

**Gambar 1.2**

### Rata-rata Nilai PBV Perusahaan Real Estate dan Property 2015 – 2019

Gambar 1.2 menyajikan indeks pertumbuhan rata-rata nilai perusahaan yang diukur dengan rasio PBV setiap tahunnya. Dari data di atas dapat dijelaskan bahwa nilai perusahaan *real estate* dan *property* pada tahun 2015 hingga 2019 mengalami penurunan yang cukup signifikan. Pada tahun 2015 rata-rata nilai perusahaan *real estate* dan *property* sebesar 1,21 kemudian mengalami penurunan

#### © Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



menjadi 0,83 di tahun 2016. Kemudian tahun 2017 mengalami penurunan menjadi sebesar 0,73. Rata-rata nilai perusahaan *real estate* dan *property* mengalami penurunan hingga tahun 2019 menjadi sebesar 0,62.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa sektor *real estate* dan *property* mengalami penurunan rata-rata nilai PBV menggambarkan menurunnya nilai perusahaan. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dapat dibedakan menjadi faktor internal dan eksternal.

Faktor internal adalah faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dari dalam perusahaan itu sendiri dengan menganalisis kinerja keuangan yang meliputi: kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kebijakan deviden, *leverage*, ukuran perusahaan, profitabilitas serta *good corporate governance*. Faktor eksternal adalah faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dari luar perusahaan seperti inflasi, nilai kurs, tingkat suku bunga. Penurunan nilai perusahaan *real estate* dan *property* dikaitkan dengan permasalahan kepemilikan manajerial oleh Ariesman Widjaja yang menjabat sebagai direktur utama dan juga memiliki saham di Agung Podomoro Land (APLN). Ariesman Widjaja ditangkap dan ditetapkan sebagai tersangka oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) atas tuduhan telah menyuap M. Sanusi, Ketua Komisi D DPRD DKI Jakarta. Dalam kasus ini terlihat bahwa pihak manajerial dan institusional yang juga merupakan pemegang saham perusahaan tidak dapat menjalankan tugasnya dengan baik sehingga saham APLN mengalami penurunan yang cukup tajam pada awal April 2016. Permasalahan lain yang

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



berkaitan dengan nilai perusahaan *real estate* dan *property* yaitu pada tahun 2019 sektor *real estate* dan *property* mengalami tekanan seiring dengan mulai melemahnya pertumbuhan perekonomian.

Dari data yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI), saham-saham yang berada di sektor *real estate*, *property*, dan konstruksi mengalami penurunan sebesar 7,84% sejak awal tahun, tingkat pertumbuhan ekonomi di sepanjang tahun 2018 masih cenderung stabil di kisaran 5% hal ini dikarenakan daya beli masyarakat belum juga menguat. Sektor *property* juga tertekan dengan suku bunga acuan Bank Indonesia yang mulai mengalami kenaikan dan menyebabkan tingkat suku bunga bank juga mulai mengalami kenaikan.

Penelitian mengenai pengaruh *return on asset* dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* telah banyak dilakukan, namun penelitian – penelitian tersebut memberikan hasil yang tidak konsisten. Oleh sebab itu, dikarenakan dengan adanya gap antara penelitian – penelitian terdahulu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pengaruh *return on asset* dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.

## Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *Return On Asset* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

### © Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



2. Bagaimana kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

**© Hak cipta dimiliki IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

### Batasan Masalah

Terdapat beberapa keterbatasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan yang diteliti, yaitu *Real Estate* dan *Property*.
2. Periode penelitian adalah lima tahun, yaitu 2015 – 2019.
3. Variabel yang diteliti, yaitu *Return on Asset* dan Kepemilikan Manajerial.

### Batasan Penelitian

Untuk merealisasikan penelitian, maka kriteria yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Periode penelitian ini adalah tahun 2015 – 2019.
2. Penelitian akan dilakukan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

### Rumusan Masalah

Berdasarkan pada identifikasi masalah yang telah dibahas di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah **“Bagaimana pengaruh *Return On Asset* dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan?”**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## F. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh *return on asset* terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.
2. Menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015 – 2019.

## Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
  - a. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan mengenai pengaruh *return on asset* dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan.
  - b. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah wawasan untuk dapat berfikir secara kritis dan sistematis dalam menghadapi permasalahan yang ada serta dapat mengimplementasikan teori – teori yang telah diperoleh selama perkuliahan.
2. Manfaat Praktis  
Bagi calon investor, penelitian ini dapat menjadi referensi untuk melihat nilai perusahaan sektor *real estate* dan *property* di Indonesia, sehingga calon investor dapat menanamkan modalnya di perusahaan yang terbaik.

### © Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.