

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Literatur

#### 1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan memiliki visi dan misi, salah satunya tujuan perusahaan adalah memperoleh laba sebesar-besarnya atau keuntungan yang maksimal. Untuk mampu bersaing di pasar modal, perusahaan perlu mempertahankan usahanya dan berani membuat terobosan baru agar dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Perusahaan akan lebih efektif ditunjukkan dari banyaknya kepemilikan manajerial di suatu perusahaan. Pihak manajemen memiliki peran yang penting dalam pengambilan keputusan. Struktur kepemilikan manajerial tidak hanya sebagai pemegang saham tetapi juga berperan sebagai manajemen perusahaan untuk mengawasi kegiatan perusahaan.

Total aset yang dimiliki perusahaan adalah modal atau hak dan kewajiban. Seiring berkembangnya suatu ukuran perusahaan, maka akan semakin banyak dana yang akan dikelola. Perusahaan besar cenderung mendapatkan perhatian lebih dari masyarakat luas sehingga perusahaan selalu menjaga stabilitas dan kondisinya.

Perusahaan dengan struktur modal yang baik berarti memiliki perbandingan yang tidak lebih dari 1 antara kewajiban dengan modal. Hal ini dikarenakan struktur modal mencerminkan keseimbangan keuangan perusahaan antara utang jangka pendek, utang jangka panjang dan modal yang digunakan untuk menjalankan kegiatan perusahaan.

Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021. Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan memiliki prospek cemerlang dan didukung oleh pemerintah karena valuasi perusahaan tergolong berpengaruh signifikan terhadap negara.

**Tabel 1.1. Fenomena Penelitian**

Nama Perusahaan	Tahun	MOWR	SIZE	DER	PBV
PT Kawasan Industri Jababeka, Tbk. (KIJA)	2019	0,0297	30,1312	1,0940	1,1318
	2020	0,0295	30,1325	1,1340	0,8508
	2021	0,0279	30,1400	1,1262	0,6576
PT Jaya Real Property, Tbk. (JPRT)	2019	0,0255	30,0438	0,5308	1,1639
	2020	0,0004	30,0718	0,4789	1,0954
	2021	0,0134	30,0947	0,4573	0,9094

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) diolah

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa pada tahun 2019-2020 Porsi Kepemilikan Manajerial PT Kawasan Industri Jababeka, Tbk menunjukkan penurunan juga diikuti oleh Nilai Perusahaan. Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal menunjukkan kolerasi negatif dengan Nilai Perusahaan. Pada tahun 2020-2021, Struktur Modal menunjukkan kenaikan namun tidak diikuti oleh Nilai Perusahaan.

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa pada tahun 2019-2020 Porsi Ukuran Perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk mengalami kenaikan, tetapi kenaikan tersebut tidak diikuti oleh Nilai Perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk. Jika dibandingkan dari tabel 1.2, semestinya Ukuran Perusahaan berkolerasi positif terhadap Nilai Perusahaan. Pada tahun 2020-2021, Kepemilikan Manajerial dan Ukuran Perusahaan malah menunjukkan pergerakan yang berkolerasi negatif dengan Nilai Perusahaan, namun hanya Struktur Modal yang berkolerasi positif terhadap Nilai Perusahaan.

Pada penelitian (Prastika, 2021) menyatakan bahwa Kepemilikan Manajerial memiliki pengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Sementara pada penelitian (Kresno Wibowo et al., 2021) disimpulkan Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Atas beberapa ketidaksesuaian di atas antara pengaruh variabel Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan, peneliti menambah variabel intervening Profitabilitas untuk memediasi hubungan antara Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan fenomena diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : “Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021”.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang masalah tersebut, maka masalah yang dapat diidentifikasi antara lain sebagai berikut :

- a. Nilai Perusahaan masih menjadi faktor yang diperhatikan investor.
- b. Price to Book Value adalah salah satu metode valuasi yang sederhana dan bisa digunakan investor untuk menganalisa apakah harga suatu saham dinilai undervalued (murah) atau overvalued (mahal).

- c. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan memiliki prospek cemerlang dan didukung pemerintah dan valuasi perusahaan perusahaan tergolong memiliki pengaruh signifikan terhadap negara.
- d. Sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan mempunyai rasio PBV yang relatif stabil dengan harga saham yang relatif stabil, oleh sebab itu peneliti meneliti rasio keuangan lain yang berkaitan dengan profitabilitas dan dapat mempengaruhi nilai perusahaan.
- e. Pada tabel komparasi di atas, variabel kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan dan struktur modal menunjukkan pengaruh yang inkonsisten terhadap nilai perusahaan dengan penurunan nilai perusahaan pada satu perusahaan, tetapi menunjukkan kenaikan nilai perusahaan di perusahaan lainnya.
- f. Inkonsistensi hasil penelitian terdahulu.

### **1.3. Pembatasan Masalah**

Agar cakupan tidak terlalu luas, maka masalah yang akan diteliti adalah :

- 1. Penelitian ini menggunakan Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal sebagai Variabel Independen, Nilai Perusahaan sebagai Variabel Dependen dan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening.
- 2. Penelitian ini dilakukan pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.
- 3. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode purposive sampling dan jenis data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder.
- 4. Penelitian menggunakan Struktural Equation Modeling (SEM) pada variabel penelitian yaitu sampel Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021.

### **1.4. Rumusan Masalah**

Adapun masalah penelitian secara umum sebagai berikut :

- 1. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
- 2. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?

3. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
4. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
5. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
6. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
7. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
8. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
9. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?
10. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2021?

## **2. Literatur**

### **2.1. Teori Sinyal**

Teori sinyal menjelaskan bahwa organisasi didesak untuk memiliki pilihan untuk memberikan data laporan keuangannya kepada pihak eksternal yaitu investor dan kreditor. Tujuannya untuk mencegah asimetri informasi yang mungkin terjadi, karena perusahaan lebih mengetahui data tentang kemungkinan organisasi daripada pihak luar.

## 2.2. Nilai Perusahaan

Dalam penelitian (Rachmat Yusuf et al., 2021) dikatakan bahwa nilai perusahaan merupakan performa pihak manajemen dalam mengelola perusahaan melalui kinerja perusahaan yang potensial dan dapat dihitung dengan rumus:

$$Price\ to\ Book\ Value = \frac{\text{Harga per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}}$$

## 2.3. Kepemilikan Manajerial

Menurut (Zia Nurhaliza et al., 2019) dikatakan bahwa perusahaan yang memiliki persentase kepemilikan manajerial yang lebih tinggi akan mendorong dilakukannya penggunaan hak kontrol untuk memaksimalkan kesejahteraan manajemen dan dapat dihitung dengan rumus:

$$Kepemilikan\ Manajerial = \frac{\Sigma\ Saham\ yang\ dimiliki\ manajemen}{\Sigma\ Saham\ yang\ beredar} \times 100\%$$

## 2.4. Ukuran Perusahaan

Menurut (Tieka Trikartika et al., 2021), ukuran perusahaan dapat menentukan seberapa besar atau kecil suatu perusahaan yang diukur dengan rumus :

$$Ukuran\ Perusahaan = Ln (Total\ Aset)$$

## 2.5. Struktur Modal

Debt to Equity Ratio (DER) atau rasio utang terhadap modal merupakan rasio perbandingan antara total utang dengan total ekuitas yang dimiliki dan diukur dengan rumus :

$$Debt\ to\ Equity = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

## 2.6. Profitabilitas

Return on Equity (ROE) adalah rasio untuk mengukur laba bersih setelah pajak yang dihasilkan berdasarkan nilai ekuitas dalam menghasilkan laba dan diukur dengan rumus :

$$Return\ on\ Equity = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Ekuitas}}$$