

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Di era sekarang ini banyak terjadi pembagunan besar-besaran salah satunya yang paling di minati adalah bidang Real Estate. Industri Real Estate merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung gedung fasilitas umum. Adapun pasar properti Real Estate di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); retail market yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*), dan pasar hotel (*hotel market*). sektor industri Real Estate merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi disini artinya, pasang surut sektor ini memiliki amplitude yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri Real Estate mengalami booming dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sektor Real Estate dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan

menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up* tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti. Persaingan dalam perusahaan Real Estate membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Salah satu tujuan untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui memaksimalkan nilai perusahaan Sartono dalam (Dewi dan Wirajaya 2013). Nilai Perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Nilai Perusahaan merupakan cerminan dari penambahan jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan Real Estate, yaitu:

Struktur modal, Profitabilitas, Ukuran perusahaan, Likuiditas. Penelitian ini Kinerja keuangan digunakan untuk melihat perusahaan berkembang dengan baik atau perusahaan mengalami masalah. Ukuran perusahaan adalah salah satu tolak ukur yang menunjukkan ukuran perusahaan adalah total aset perusahaan. Dalam hal ini, ukuran perusahaan yang dipakai yaitu *total asset*. *Total asset* menggambarkan seluruh sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. semakin besar sumber daya yang dimiliki perusahaan maka semakin besar skala atau ukuran perusahaan. sebaliknya jika semakin kecil sumber daya yang dimiliki perusahaan maka semakin kecil pula ukuran perusahaan. Selain ukuran perusahaan yang diperlukan untuk menilai perusahaan struktur modal juga merupakan variabel yang perlu untuk diperhatikan. Struktur modal diperlukan untuk meningkatkan kinerja perusahaan karena penetapan struktur modal dalam kebijakan pendanaan perusahaan menentukan profitabilitas perusahaan. Pemilik struktur modal yang baik pada perusahaan adalah penting. Keputusan dalam menetapkan struktur modal harus berhati-hati agar dapat meningkatkan Nilai Perusahaan dan lebih unggul dalam menghadapi persaingan. struktur modal yang optimal harus mencapai suatu keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga dapat memaksimalkan harga saham perusahaan (Brigham dan Houston, 2006). Investor melakukan penanaman modal salah satunya dengan melihat rasio profitabilitas (Prasinta, 2012). Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba

selama periode tertentu. *Pecking order theory*, perusahaan yang mempunyai likuiditas yang tinggi akan cenderung tidak menggunakan pembiayaan dari utang, karena dalam teori ini perusahaan cenderung lebih menyukai pendanaan internal dari pada menggunakan dana eksternal karena sumber dana internal lebih dianggap aman dari pada menggunakan dana eksternal disamping itu juga dengan menggunakan sumber pendanaan internal maka akan dapat mengurangi adanya biaya modal bagi perusahaan

Ada beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan pengaruh *good corporate governance* dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan. Pertiwi, Pratama (2016) kinerja keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan sedangkan *good corporate governance* bukanlah variabel yang moderasi berhubungan kinerja keuangan dengan nilai perusahaan. Fatimah (2018) peneliti ini membuktikan bahwa *Good Corporate Governance* (GCG) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan dan GCG berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan sedangkan kinerja keuangan memiliki pengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan. Prasinta (2012) menunjukkan bahwa tidak ada hubungan positif antara *Good Corporate Governance* dan *Return On Assets*, hanya terdapat hubungan positif antara *Good Corporate Governance* dengan *Return On Equity*. Sedangkan penelitian Santoso (2017) menunjukkan bahwa *Good Corporate Governance* memiliki pengaruh tidak langsung yang signifikan terhadap nilai

perusahaan dengan menggunakan kinerja keuangan sebagai variabel *intervening*. Melihat hasil penelitian sebelumnya yang sudah diteliti oleh beberapa penelitian maka peneliti ingin meneliti lebih lanjut tentang pengaruh *good corporate governance* dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan untuk melihat pengaruh dan tidaknya GCG dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan didefinisikan sebagai nilai pasar karena nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat (Brigham & Houston, 2006). Semakin tinggi harga saham mencerminkan tingginya nilai perusahaan. Menurut Wijaya dan Wibawa (2010) nilai perusahaan dapat dihitung menggunakan *Price to Book Value* (PBV). Menurut Christiawan dan Tarigan (2007) nilai suatu perusahaan dapat berarti nilai nominal, nilai pasar, nilai intrinsik, nilai buku, atau nilai likuidasi. Pengukuran nilai perusahaan menurut Weston dan Copelan (1995) dapat dilakukan menggunakan *Price Earning Ratio* (PER) atau *Price to Book Value* (PBV). PBV juga dapat berarti rasio yang menunjukkan apakah harga saham yang diperdagangkan *overvalued* (diatas) atau *undervalued* (dibawah) nilai buku saham tersebut (Fakhrudin dan Hadiano, 2001). Nilai perusahaan juga dapat dilihat menggunakan metode profitabilitas (Sutrisno, 2012).

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Mardiyanto (2009) ROA adalah rasio digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang berasal dari aktivitas investasi. Semakin besar ROA, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan tersebut dan semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan aset. Penelitian yang dilakukan oleh Muliani, dkk (2014), Nurhayati (2013), Hermawan & Nurul (2014), Nuringsih (2014), dan Pertiwi & Pratama (2012) mengemukakan semakin tinggi ROA maka semakin baik produktivitas aset dalam memperoleh keuntungan bersih. Hal ini selanjutnya akan meningkatkan daya tarik perusahaan kepada investor. Peningkatan daya tarik perusahaan menjadikan perusahaan tersebut makin diminati investor, karena tingkat pengembalian akan semakin besar. Hal ini juga akan berdampak bahwa harga saham dari perusahaan tersebut di Pasar Modal juga akan semakin meningkat sehingga ROA akan berpengaruh terhadap harga saham perusahaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis melakukan penelitian lebih lanjut mengenai ” Pengaruh *Good Corporate Governance* dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti merumuskan masalah:

1. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2019?
2. Apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2019.

#### **C. Batasan Masalah**

Batasan masalah diperlukan untuk memfokuskan pada masalah yang akan diteliti, untuk itu peneliti membatasi permasalahan dalam penelitian yakni:

1. Variabel yang diteliti dalam penelitian ini adalah
  - a. *Good Corporate Governance* yang diukur melalui kepemilikan manajerial
  - b. Kinerja Keuangan diukur melalui: *Return On Asset* (ROA)
  - c. Nilai Perusahaan diukur melalui: *Price to Book Value* (PBV)
2. Obyek penelitian: Perusahaan sektor real estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018 – 2019.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang telah di ajukan pada penelitian ini maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2019?
2. Untuk mengetahui apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Real Estate yang terdaftar di BEI tahun 2018-2019?.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan terkait, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi perpustakaan kampus UMBY terutama refrensi yang berhubungan dengan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Real Estate

2. Manfaat Praktis

Bagi penulis, dengan adanya penelitian ini akan menambah pengetahuan dan wawasan bagi peneliti dalam memahami pengaruh

Kepemilikan Manajerial dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan.

## **F. Sistematika Penulisan**

### **BAB I Pendahuluan**

Bab pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II Landasan Teori**

Bab ini akan menjelaskan mengenai teori-teori yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yang akan digunakan penulis sebagai dasar untuk mendukung pengolahan data yang diperoleh, serta penelitian terdahulu yang sejenis dengan penelitian ini sebagai perumusan dan pengembangan hipotesis.

### **BAB III Metode Penelitian**

Bab ini berisi penjelasan mengenai tentang lokasi penelitian dan juga penjelasan tentang metode penelitian yang digunakan. Dijelaskan juga mengenai populasi dan sampel serta teknik penyampelan, teknik pengumpulan data variabel penelitian dan metode analisis data.

### **BAB IV Analisis Data dan Pembahasan**

Membahas tentang hasil analisis data dan hasil penelitian yang diperoleh.

## **BAB V   Kesimpulan dan Saran**

Bab ini meliputi kesimpulan dari hasil penelitian yang didapat, keterbatasan penelitian dan saran. Keterbatasan penelitian merupakan kekurangan dan kelemahan dalam penelitian, sedangkan saran mengacu pada keterbatasan penelitian ini untuk peneliti selanjutnya.