

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Banyaknya perusahaan pada persaingan bisnis di pasar Indonesia tentu saja tidak lepas dari kemajuan teknologi yang telah berkembang pesat hingga sekarang ini. Perkembangan dinamika ekonomi, sosial, dan politik juga turut serta dalam memperkuat persaingan bisnis di Indonesia. Perusahaan publik dengan skala menengah besar dipaksa untuk berinovasi salah satunya dengan cara menerbitkan saham perusahaannya di capital market demi kemajuan perusahaannya dan mengikuti perkembangan zaman. Bursa Efek Indonesia (BEI) ialah pasar aset resmi Indonesia dan menjadi penghubung bagi para perusahaan, investor, serta entitas pemerintah melalui jual-beli instrumen keuangan jangka panjang, dengan saham sebagai salah satu instrumen yang diperdagangkan oleh perusahaan teregistrasi.

Berlokasi di Provinsi DKI Jakarta Bursa Efek Indonesia ini menyediakan data jual- beli dengan batas waktu tertentu dalam format data yang berisi informasi terstruktur perusahaan. Perusahaan yang telah mendaftarkan diri pada BEI merupakan perusahaan yang sifatnya transparan dan tentu saja memperdagangkan aset keuangannya. Ada banyak sekali perusahaan di Indonesia yang turut memperdagangkan sahamnya di BEI. Hingga sekarang ini, tahun 2022, setidaknya ada 783 perusahaan yang tercatat di BEI, dan jumlah tersebut terus meningkat secara substansial di tiap tahunnya. Pertanian dan pertambangan merupakan dua dari sembilan sektor yang termasuk dalam kategori perusahaan yang memproduksi bahan baku. Perusahaan manufaktur meliputi perusahaan industri dan kimia dasar, serta berbagai barang industri dan konsumen. Keuangan, utilitas, real estat, utilitas, angkutan, arsitektur bangunan, prasarana, serta jasa dan investasi, ialah contoh bisnis yang menyediakan pelayanan.

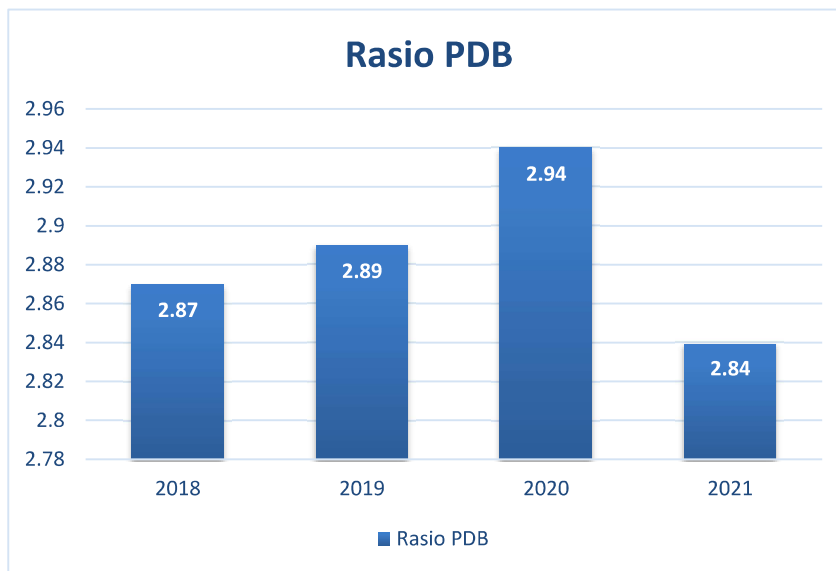
Pada penelitian ini peneliti menggunakan data tahun 2018 hingga 2021 dari perusahaan yang telah teregistrasi di BEI. Adapun perusahaan tersebut ialah perusahaan yang merupakan subsektor properti dan *real estate*. Perusahaan pada

subsektor *real estate* ialah perusahaan yang beroperasi di bidang real properti, *real estate* dan konstruksi. Alasan peneliti memanfaatkan perusahaan yang beroperasi pada sub bidang ini ialah karena perusahaan tersebut memiliki pengaruh yang cukup besar dalam pembangunan dan perekonomian di negara Indonesia. Selain itu, perusahaan ini juga dinilai memiliki persaingan yang ketat. Pertumbuhan penduduk di Indonesia membuat kebutuhan bangunan terus meningkat, yang berimbas pada peningkatan jumlah penjualan unit bangunan seperti apartemen dan rumah. Namun, dengan adanya pandemi *Covid-19* dari awal tahun 2019 menyebabkan penjualan pada sektor ini mengalami penurunan. Hal tersebut secara tidak langsung berdampak pada perusahaan yang menyebabkan sebagian investor kehilangan minatnya untuk berinvestasi pada sektor ini karena sinyal yang diberikan oleh perusahaan terhadap penjualan dan harga sahamnya yang mengalami penurunan. Teori sinyal menjelaskan tentang alasan mengapa perusahaan diharuskan menyediakan informasi tentang perusahaannya kepada pihak eksternal.

Properti merupakan salah satu wujud dari hak kepemilikan atas sumber daya, bangunan, tanah, maupun struktur yang lain. Adapun yang dimaksud dengan hak kepemilikan yang telah disebutkan di atas antara lain: pemasaran, hak guna, hak sewa, dan lain sebagainya (Edusaham, 2019). Sedangkan dalam Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) No. 3 tahun 1987 Pasal 1 Ayat 1 *real estate* diartikan sebagai Badan hukum yang dibentuk oleh lembaga usaha yang beroperasi di bidang ekspansi perumahan dan pemukiman dengan fasilitas umum dan sosial, serta fasilitas umum yang memadai.

Upaya pemulihan ekonomi nasional membuat sektor usaha properti menjadi salah satu fokus utama bagi pemerintah karena sektor ini berpengaruh cukup besar terhadap perkembangan perekonomian di Indonesia. Prediksi tahun 2035 penduduk perkotaan Indonesia akan mencapai 66,6% dan 72,8% pada tahun 2045. Dengan persentase sekarang yang mencapai 56,7%. Sayangnya, pada tahun 2020 sekitar 15,5 juta penduduk Indonesia tinggal di rumah tidak layak. Maka dari itu, sangat diperlukannya kontribusi aktif dari sektor properti dalam penyediaan hunian yang layak. Sektor properti memiliki dampak yang cukup besar pada 174 sektor lainnya dan kurang lebih sekitar 3.500-an UMKM.

Indonesia memiliki rasio *mortgage* (rasio properti) atas Produk Domestik Bruto (PDB) dengan tingkat terendah di Asia Tenggara. Dengan rasio properti hanya 3,0%, lebih rendah dari Filipina yang memiliki persentase 3,8 persen, Malaysia dengan rasionya yang senilai 38,4 persen, Thailand dengan angka persentase rasionya senilai 22,3 persen, dan Singapura dengan persentase rasio yang mencapai 44,8 persen.



Gambar 1.1 PDB Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate*

Sumber: www.bps.go.id data hasil olahan (2022)

Meningkatnya kebutuhan hunian menyebabkan peningkatan penjualan bangunan perumahan yang berimbas pada kinerja lapangan usaha *real estate* pada triwulan I/2018 tumbuh sebesar 3,23 persen (y-on-y) dan telah bertumbuh sebesar 1,30 persen dari triwulan IV/2017 (q-to-q). Hal ini terus meningkat cukup secara substansial ditiap tahunnya, dibanding pada triwulan IV/2018, peningkatan lapangan usaha di triwulan I/2019 tumbuh sebesar 2,49 persen, diakibatkan oleh peningkatan penyerapan ruang perkantoran dan tingkat okupasi properti. Pada triwulan I/2019, terdapat pertumbuhan dari kinerja lapangan usahanya, pertumbuhan tersebut sebesar 5,46 persen (y-on-y). Pada triwulan II/2021, lapangan usaha *real estate* mengalami ekspansi 2,82 persen (y-on-y). hal ini merupakan pertumbuhan yang paling tinggi sejak setahun terakhir. Hal ini didukung oleh adanya peningkatan penjualan properti akibat insentif PPN, melonggarnya *Loan to Value (LTV)*, serta

penurunan suku bunga kredit. Apabila dibandingkan dengan triwulan I pada tahun 2021 (q-to-q), lapangan usaha *real estate* mengalami pertumbuhan sebesar 1,59 persen. Pertumbuhan tersebut dinilai lebih tinggi dari triwulan sebelumnya dan bertumbuh sebesar 0,18 persen. Secara kumulatif, lapangan usaha pada perusahaan *real estate* mengalami peningkatan sejumlah 1,88 di semester I/2021 (c-to-c), akan tetapi ini jauh lebih jika dibanding dengan semester I/2020 dengan peningkatan sebesar 3,06 persen.

1.2 Latar Belakang Penelitian

Pada zaman ini, terdapat pengaruh tinggi dari *capital market* terhadap perekonomian di negara Indonesia. *Capital market* membuat perusahaan mendapatkan penambahan modal melalui pihak eksternal atau yang biasa kita sebut dengan investor yang telah menanamkan modalnya sebagai investasi dalam bentuk sekuritas kepada perusahaan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan mudah oleh para investor. Investor hanya perlu membeli saham yang memang telah diperjual-belikan perusahaan tersebut. Penanaman modal tersebut membuat para investor mengharapkan keuntungan di masa mendatang dari penjualan saham yang telah dibeli sebelumnya namun penjualan kembali tersebut diharapkan bernilai lebih tinggi daripada harga beli. Berdasarkan kegiatan ini, perusahaan dilengkapi dengan modal sehingga perusahaan dapat melakukan bisnis dengan baik. Dengan tujuan menarik investor dan calon investor untuk memberikan modalnya pada perusahaan, sehingga perusahaan perlu untuk memiliki nilai perusahaan yang tinggi (Nsour, 2019, p. 9).

Pada tahun 2021, total investor di *capital market* meningkat secara substansial sebanyak 92,7%. Tercatat penambahan mencapai angka 3,6 juta investor, dengan total investor mencapai 7,5 juta orang pada tahun 2021. Perdagangan saham ialah suatu bentuk investasi yang umum dilakukan pada *capital market*. Jumlah investor saham pada *capital market* meningkat 1,7 juta menjadikan jumlah investor yang tercatat pada *capital market* di tahun 2021 menjadi 3,4 juta investor. Peningkatan jumlah investor saham pada *capital market* mencapai lebih dari 100% dari tahun sebelumnya. Pertumbuhan retail saham pada tahun 2021 sebagian besar investor pada sub sektor properti dan *real estate* merupakan

kalangan milenial dan juga generasi Z dengan rata-rata usia 40 tahun kebawah hingga sama dengan 40 tahun.

Banyaknya gedung perdagangan dan gedung perkantoran yang dibangun pada masa krisis moneter di Indonesia beberapa tahun lalu, sehingga terjadi peningkatan pertumbuhan perusahaan properti dan *real estate*, sehingga hal ini juga ikut berdampak pada nilai perusahaan di sektor ini. Selain itu, sejak 2019 hingga beberapa tahun pasca pandemi *Covid-19*, sub sektor real properti dan *real estate* terkena imbas dari anjloknya harga saham, dimana harga saham memiliki kaitan yang cukup erat dengan nilai perusahaan. Namun meskipun terdapat penurunan nilai perusahaan, tercatat adanya peningkatan dari kepemilikan manajerial saham di sektor ini, sebagai contoh, PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), dewan komisaris ditahun 2019 memiliki persentase saham 0,33% dengan jumlah 63.150.000 dan meningkat menjadi 0,46% sejumlah 96.426.700. *Net Profit Margin* (NPM) yang menjelaskan rasio profitabilitas perusahaan dan *Total Assets Turnover* (TATO) yang merupakan proksi dari rasio aktivitas juga mengalami kenaikan karena adanya peningkatan penjualan di tahun 2020 ke 2021, seperti pada PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), terdapat peningkatan *Net Profit Margin* (NPM) dari 4,56% di tahun 2020 menjadi 17,62% di tahun 2021. Serta jumlah aset perusahaan meningkat Rp.606,79 miliar atau 1,00% menjadi Rp.61,47 triliun dibandingkan tahun 2020. Tentu saja jumlah aset akan mempengaruhi *Total Assets Turnover* (TATO). Selain tahun 2021, pada tahun 2020 ditengah kondisi ekonomi yang tidak menentu dan nilai perusahaan yang mengalami penurunan, perusahaan properti BSA Land yang menjual properti dengan harga murah dan fokus pasar menengah mendapatkan dua penghargaan internasional di Singapura karena strateginya yang berhasil meningkatkan penjualan hingga 20% atau sekitar 1.500 unit di tengah ketidakpastian ekonomi yang disebabkan oleh pandemi *Covid* sejak tahun 2019. Peningkatan penjualan ini memiliki keterkaitan dengan peningkatan NPM dan TATO atau rasio profitabilitas dan aktivitasnya.

Nilai perusahaan menjadi acuan yang sangat berharga untuk para investor. Antoro, Sanusi, & Asih (2020) menyebutkan bahwa nilai perusahaan dapat membuat investor dan kreditur menjadi lebih berhati-hati dalam berinvestasi.

Baiknya nilai perusahaan memberi sinyal yang positif untuk investor agar berinvestasi di perusahaan tersebut. Kreditur memandang nilai bisnis sebagai ukuran kapabilitas perusahaan untuk membayar utangnya dan memberikan rasa aman ketika kreditur meminjamkan uangnya ke perusahaan. Menurut Leland & Pyle, (1977) nilai perusahaan merujuk pada teori sinyal atau signaling theory yang mendeskripsikan bahwa informasi kinerja dan kondisi keuangan perusahaan perlu dibagikan kepada investor untuk mengurangi adanya ketidakseimbangan informasi yang diterima oleh perusahaan dengan pihak yang terkait dan akhirnya berdampak pada nilai perusahaan. Informasi tersebut merupakan sinyal bagi investor dan bertujuan agar dapat mendorong nilai perusahaan (Putri & Rahyuda, 2020). kondisi keuangan tersebut dapat dilihat berdasarkan rasio profitabilitas dan rasio akvitas perusahaan.

Nilai perusahaan dan harga saham perusahaan saling terkait. Tingginya harga saham dinilai memberikan keuntungan persero karena meningkatkan nilai perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan diperoleh jika perusahaan berada pada kondisi terbaik agar dapat menghasilkan keuntungan serta bisa menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan (Mudjijah, Khalid, & Astuti, 2019). Ada beberapa cara untuk menentukan nilai dari suatu perusahaan, antara memanfaatkan rasio yakni PBV, Tobin's Q, EPS, dan PER. Peneliti memilih untuk memanfaatkan indikator PBV dalam menentukan nilai perusahaannya. PBV menurut Hery (2016) ialah hasil pembagian harga saham bersama harga buku per saham. PBV memiliki keuntungan menginformasikan tentang kelipatan yang disarankan dari harga pasar perusahaan terhadap nilai buku.

Perusahaan yang membuat PBV dapat dibandingkan antar perusahaannya, sehingga mampu memberikan gambaran jika harga saham pada perusahaan tersebut kurang atau lebih tinggi dari *book value*-nya. Perusahaan dikatakan berhasil memberikan kemakmuran dengan menciptakan nilai perusahaan yang tinggi kepada persero jika harga pasar lebih besar dari nilai buku. Hal sebaliknya, jika lebih kecil harga pasar daripada nilai buku, maka disebut dengan *undervalued* (May, 2021). Pratama & Wiksuana (2016) menjelaskan bahwa "PBV yang tinggi akan mencerminkan tingkat kekayaan persero yang tinggi, dimana kekayaan

persero merupakan tujuan utama dari sebuah perusahaan”. Perusahaan seringkali dihubungkan atau dikaitkan dengan kebijakan hutang suatu perusahaan, kebijakan dividen, kepemilikan institusional perusahaan, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial, serta kinerja keuangan suatu perusahaan.

Ada beberapa faktor yang bisa memberikan pengaruh kepada nilai perusahaan. Beberapa faktor tersebut diantaranya: kinerja keuangan dan kepemilikan manajerial. Pernyataan ini didukung oleh pendapat dari Harahap (2015) yang menyebutkan bahwa, ada banyak analisis rasio keuangan, diantaranya yang paling sering dipakai oleh para investor yakni analisis melalui rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan rasio aktivitas. Peneliti memanfaatkan perhitungan rasio profitabilitas dan aktivitas di mana pengukuran itu memiliki kaitan dengan nilai perusahaan dari segi penjualan. Pada faktor kepemilikan manajerial, manajer sebagai persero perusahaan akan mencari jalan untuk menambah nilai perusahaan. Dengan peningkatan nilai bisnis, mereka juga ikut menuai keuntungan.

Profitabilitas yang tinggi pada perusahaan menjadi sinyal positif bagi investor. Dengan semakin meningkatnya profitabilitas, semakin baik pula prospek dari perusahaan tersebut dimasa depan (Pratiwi, 2020). Pada penelitian kali ini, proksi perhitungan yang dipilih oleh peneliti untuk menghitung nilai profitabilitas perusahaan ialah NPM. Besar atau kecilnya NPM dalam tiap transaksi penjualan dipengaruhi oleh penjualan serta laba. Menurut Kasmir (2010), tinggi rendahnya margin laba bersih bergantung pada nilai pendapatan bersih atau bisa disebut *Net Income* (NI).

Adanya perbedaan dan ketidakkonsistenan hasil dari penelitian-penelitian yang telah ada tentang pengaruh profitabilitas memanfaatkan rasio NPM terhadap nilai perusahaan. Menurut Mudjijah, Khalid, & Astuti (2019) dan Medy Misran (2017) profitabilitas dinilai berpengaruh baik dan substansial terhadap nilai perusahaan. Pernyataan yang dijelaskan pada studinya menyebutkan bahwa tingkat profitabilitas merepresentasikan keefektifan perusahaan dalam mengelola manajemen perusahaannya. Hal tersebut membuat para pihak eksternal menjadi tertarik untuk berinvestasi ke perusahaan dengan profitabilitas baik, dan

menyebabkan peningkatan minat saham diperusahaan tersebut dan nilai perusahaan juga ikut naik. Sedangkan Sukmawardini & Ardiansari (2019) dan Vivi, Hermi, & Vinola (2019) memberikan hasil yang berbeda pada penelitiannya. Mereka menerangkan, profitabilitas tidak berpengaruh secara substansial pada nilai perusahaan. Pernyataan tersebut dijelaskan lebih lanjut oleh Vivi, Hermi, & Vinola (2019), bahwa peningkatan profitabilitas tidak menjamin diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan, hal tersebut disebabkan oleh adanya perilaku menyimpang oleh bagian internal perusahaan dengan cara memanajemen laba perusahaannya, sehingga laba terlihat tinggi meskipun angka tersebut bukan merupakan angka yang sebenarnya. Oleh sebab itu, mereka menyebutkan bahwa investor seharusnya tidak menjadikan rasio profitabilitas saja sebagai alasan atau dasar keputusan untuk membeli saham.

Total Assets Turnover (TATO) merupakan proksi yang digunakan dalam perhitungan rasio profitabilitas dalam penelitian ini. TATO merupakan perputaran dari total aktiva. Total aktiva tersebut dapat dinilai berdasarkan volume penjualan demi meninjau sejauh apa aktiva mampu untuk menghasilkan penjualan (Harahap, 2015). Perputaran aktiva yang baik dapat dilihat dari besarnya nilai TATO, semakin besar nilai TATO, menyebabkan peningkatan pada penjualan, karena perputaran aktiva yang efisien untuk memperoleh laba. Rasio TATO yang tinggi memberikan informasi bahwa manajemen telah berhasil mengelola aktiva tetap yang ada pada perusahaan tersebut.

Pada penelitian sebelumnya, terdapat perbedaan pendapat mengenai pengaruh rasio aktivitas pada nilai perusahaan. Medy Misran (2017) mengemukakan penelitiannya dan menyatakan jika variabel TATO berdampak baik secara substansial pada nilai perusahaan. Namun, pendapat lain mengemukakan bahwa terdapat perbedaan hasil dari penelitiannya, Utami & Welas (2019) menjelaskan apabila rasio aktivitas berpengaruh negatif secara substansial pada nilai perusahaan.

Ada berbagai mekanisme perhitungan yang bisa dilakukan untuk mengetahui nilai *good corporate governance*, dan kepemilikan manajerial ialah salah satu dari mekanisme perhitungan tersebut. Pemerintah telah melakukan

banyak usaha perbaikan untuk *corporate governance* perusahaan, dengan mewajibkan beberapa mekanisme tersebut dalam kegiatan perusahaan untuk memperbaiki masalah ekonomi yang telah terjadi beberapa tahun lalu dan mungkin masih berimbas hingga sekarang, tepatnya di tahun 1998, yakni masalah krisis moneter di Indonesia.

Sukirni (2012) menjelaskan bahwa kepemilikan saham oleh dewan direksi dan manajer ialah kadar saham yang dimiliki oleh tata usaha perusahaan (Sukirni, 2012). Kepemilikan terhadap manajemen perusahaan dapat meminimalisir masalah keagenan yang mungkin timbul antara manajemen dan investor. Keagenan merupakan teori yang muncul dari kegiatan bisnis yang tidak dikelola secara langsung oleh pihak manajemen perusahaan, dan pihak manajemen menyerahkan tanggungjawabnya kepada agen (Sukirni, 2012). Hal ini bisa diraih dengan cara menyelaraskan kepentingan antar pihak yang memiliki keterikatan terkait pemilik saham. Saat ini, banyak perusahaan yang mewajibkan karyawannya terutama pihak manajemen untuk ikut menanamkan dananya dalam bentuk saham perusahaan tersebut. Perusahaan percaya apabila pihak manajemen turut andil dalam kepemilikan saham akan memotivasi rasa tanggungjawab mereka terhadap kelangsungan perusahaan, karena mereka turut serta menjadi pemilik perusahaan tersebut. Manajer memiliki kewajiban untuk mementingkan upaya menambah nilai perusahaan.

Terdapat penelitian yang mendukung tentang pengaruh dari kepemilikan manajerial kepada nilai perusahaan, Lastanti & Salim (2018) menjelaskan jika variabel rasio kepemilikan manajerial berdampak baik secara substansial terhadap nilai perusahaan. Dukungan terhadap pendapat tersebut bisa ditemukan pada penelitian dari Ramadhani et al (2017), mereka menyebutkan bahwa manajer senantiasa untuk berupaya dalam menambah nilai perusahaan, sebab mereka percaya peningkatan tersebut berbandng lurus dengan kekayaan manajer sebagai persero. Sedangkan (Dewi & Sanica, 2017) memberikan pendapat apabila kepunyaan manajer tidak mempengaruhi nilai perusahaan.

Dari beberapa penelitian yang sudah dijelaskan, dapat ditarik kesimpulan bahwa ada ketidaksamaan pada hasil yang tidak konsisten pada variabel

profitabilitas yang menggambarkan NPM, aktivitas yang menggambarkan TATO, dan kepemilikan manajerial. Ketidakkonsistenan hasil penelitian dan fenomena ini yang pada akhirnya membuat peneliti menjadi tertarik dalam melakukan penelitian ini, apakah ada hubungan antara profitabilitas, aktivitas sebagai dan kepemilikan manajerial atas nilai perusahaan. Merujuk pada hal tersebut, peneliti mengusulkan penelitian berjudul **“Pengaruh Profitabilitas, Aktivitas, dan Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai perusahaan Pada Perusahaan Sub sektor properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2018 - 2021”**.

1.3 Perumusan Masalah

Terdapat penelitian sebelumnya mengenai pengaruh dari rasio profitabilitas, aktivitas dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan dijadikan referensi oleh peneliti dalam penelitian ini. Berdasarkan pada konteks masalah yang telah di jelaskan sebelumnya, pertanyaan mengenai penelitian yang akan diteliti ialah sebagai berikut:

1. Apakah yang dimaksud dengan rasio profitabilitas, rasio aktivitas, dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan?
2. Bagaimana pengaruh rasio profitabilitas, aktivitas dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan sektor real properti dan *real estate* yang *listing* di BEI periode 2018-2021?
3. Apakah kepemilikan rasio profitabilitas, aktivitas dan kepemilikan manajerial secara simultan akan mempengaruhi nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2021??
4. Apakah rasio profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2018-2021?
5. Apakah rasio aktivitas berpengaruh pada nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* dan terdaftar di BEI tahun 2018-2021?
6. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada BEI tahun 2018-2021?

1.4 Tujuan Penelitian

Melansir pada rumusan masalah tersebut, maka peneliti telah menetapkan tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan profitabilitas, aktivitas, dan kepemilikan manajerial.
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, aktivitas, kepemilikan manajerial dan nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, aktivitas, dan kepemilikan manajerial secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2018-2020.
5. Untuk mengetahui pengaruh aktivitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2018-2020.
6. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2018-2020.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Aspek Teoritis

Peneliti berharap hasil studi ini membantu orang yang membaca agar lebih memahami pengaruh kepemilikan manajerial, rasio profitabilitas serta rasio aktivitas terhadap nilai perusahaan pada sektorv real propertiq dan real estate dari tahun 2018 hingga 2021.

1.5.2 Aspek Praktis

1. Diharapkan bahwa bisnis akan dapat lebih menambah nilai perusahaan mereka di masa depan berkat hasil penelitian, yang dimaksudkan untuk dapat memberi tahu mereka tentang elemen apa pun yang mungkin berdampak pada nilai perusahaan mereka.
2. Temuan studi dimaksudkan untuk membantu investor membuat keputusan tentang apakah akan terlibat dalam bisnis di sektor *real estate* dan properti dan harus dipertimbangkan.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Penelitian ini dibuat dengan memanfaatkan pendekatan sistematis dan memiliki lima bab terkait. Temuan studi dari presentasi bab-bab sebelumnya akan dijelaskan dalam bab terakhir, yang juga akan mengikuti aturan penulisan yang baik. Artikel penelitian ini dibuat dalam beberapa bagian, yakni :

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan penjelasan general serta ringkas juga menginformasikan tentang isi dalam penelitian. Adapun isi dari bab I ini yaitu: Ilustrasi yang bersifat *universal* objek penelitian, konteks penelitian, rumusan kasus, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematisasi pembuatan tugas akhir.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini mencakup teori umum dan teori khusus. Bab II juga memuat penjelasan dan ringkasan penelitian sebelumnya yang relevan dan kerangka penelitian. Bagian terakhir dari bab ini berisi asumsi jika dibutuhkan.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini mencakup macam-macam taktik, metode, dan prosedur yang dipakai peneliti saat mengolektifkan dan menafsirkan data untuk membantu mengatasi tantangan penelitian yang telah ditentukan sebelumnya. Isi bab ini bersifat deskriptif: jenis penelitian, operasional variabel, populasi dan sampel, pengumpulan data, uji validitas dan reliabilitas, serta teknik analisis data.

d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil dan analisis penelitian yang dilakukan diuraikan dalam bab ini. Bab ini dibuat berdasarkan bagaimana masalah didefinisikan dan tujuan penyelidikan. Tujuan utama bab III ini ialah untuk memberikan informasi hasil penelitian serta pembahasan pembahasan atau analisis data yang berasal dari hasil penelitian. Setiap poin diskusi bertujuan untuk memulai dengan temuan analisis data, setelah itu poin-poin percakapan akan diinterpretasikan, dan akan dibuat kesimpulan. membandingkan perdebatan dengan penelitian sebelumnya serta landasan teoretis terkait yang akan meningkatkan penelitian.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir mencakup jawaban atas pertanyaan penelitian dan hipotesis, dan dari kesimpulan tersebut, terbentuklah saran yang berkaitan dengan manfaat penelitian.