

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kemajuan teknologi dan informasi meningkatkan persaingan global belakangan ini dan menuntut perusahaan untuk terus mengembangkan inovasi, memperbaiki kinerjanya, dan melakukan perluasan usaha agar dapat terus bertahan dan bersaing. Tujuan didirikannya suatu perusahaan umumnya adalah untuk memperoleh laba, meningkatkan nilai perusahaan, dan meningkatkan kesejahteraan pemegang saham.

Perusahaan yang tidak mampu mempertahankan kinerjanya untuk bersaing, secara perlahan akan tersingkir dari lingkungan industrinya dan mengalami kebangkrutan. Setiap keputusan yang diambil akan berdampak pada keputusan keuangan lainnya yang akan mempengaruhi kinerja keuangan yang ditunjukkan dalam laporan keuangan yang dipublikasikan. Laporan keuangan perusahaan digunakan oleh para pemakai laporan keuangan untuk mengukur atau menentukan sejauh mana kualitas perusahaan tersebut dalam meningkatkan kinerja, yang dilihat dari meningkatnya jumlah kekayaan perusahaan. Kinerja perusahaan yang baik

memperlihatkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari aset, modal, maupun hutang.

Perusahaan yang ingin tumbuh lebih kompetitif harus didukung dengan sumber daya modal yang memadai. Modal dapat diperoleh dari dua sumber yaitu modal internal yang berasal dari pemegang saham dan dari arus kas bersih dari hasil usaha (*free cash flow from operation*) dan modal eksternal dengan menerbitkan saham atau berhutang kepada kreditur. Setiap keputusan komposisi modal dalam perusahaan harus dipertimbangkan dengan baik oleh seluruh manajemen perusahaan karena akan mempengaruhi seluruh kegiatan perusahaan seta naik turunnya kinerja perusahaan dan menyangkut risiko yang mungkin akan terjadi dan perusahaan akan menanggung dampak dari keputusan tersebut seperti kebangkrutan.

Mondagliani dan Miller (1963) menyatakan bahwa penggunaan utang dalam struktur modal dapat mendatangkan keuntungan bagi perusahaan karena adanya *tax shield* dari pembayaran bunga utang sehingga hal tersebut akan berdampak pada peningkatan kinerja. Selain itu, utang juga dapat menambah asset perusahaan yang diharapkan dapat profit perusahaan. Disamping itu, semakin banyak utang dapat diartikan bahwa semakin dinilai bagus kinerja perusahaan oleh para kreditor karena kemampuan perusahaan dalam membayar utang. Sehingga perusahaan lebih dipercaya oleh kreditor dalam memberikan pinjaman, karena

kemampuan membayar utang yang baik mencerminkan operasional di dalam perusahaan yang baik pula.

Calisir *et al.* (2010) dalam Fachrudin (2011) menemukan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap kinerja perusahaan. Pratheepkanh (2011) menemukan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap kinerja perusahaan. Perusahaan yang tidak dapat menggunakan utang untuk operasional secara efektif dan efisien akan menurunkan kinerja. Perusahaan yang sebagian besar pembiayaannya bergantung pada utang mengakibatkan perusahaan membayar jumlah beban bunga utang yang besar. Kim dan Lee (2003) menyatakan bahwa utang berpengaruh signifikan terhadap kinerja perusahaan saat terjadi krisis. Jumlah utang yang semakin meningkat akan mengancam kelangsungan perusahaan. Utang akan mengakibatkan keadaan dimana perusahaan dekat dengan kebangkrutan. Meningkatnya utang ketika perusahaan dalam keadaan financial distress akan membuat keputusan investasi yang tidak efektif. Hal tersebut ditandai adanya ketidakpastian profitabilitas perusahaan pada masa yang akan datang sehingga menurunkan kinerja perusahaan.

Menurut Jensen dan Meckling, (1976), semakin tinggi porsi kepemilikan manajerial yang dimiliki oleh seorang manajer akan mendorong manajer untuk berusaha semaksimal mungkin melakukan tindakan-tindakan yang dapat memaksimalkan kemakmurannya, yang diukur dalam bentuk peningkatan kekayaan perorangan dan fasilitas

eksklusif. Sebaliknya apabila manajer tersebut mengurangi hak kepemilikannya dengan menjual sebagian sahamnya ke pihak luar, maka pertentangan perselisihan akan timbul. Manajer tidak akan segigih dahulu untuk memaksimalkan kekayaan perusahaan karena hak atas kekayaan tersebut telah berkurang.

Kepemilikan saham oleh manajerial diharapkan dapat memotivasi manajer untuk meningkatkan kinerja perusahaan, karena semakin besar porsi kepemilikan manajemen dalam perusahaan maka manajemen akan semakin termotivasi untuk meningkatkan kinerjanya untuk kepentingan pemegang saham dan untuk kepentingannya sendiri. Keterlibatan manajer tersebut mendorong manajer untuk bertindak secara hati-hati karena mereka akan turut menanggung konsekuensi atas keputusan yang diambilnya. Selain itu manajer akan termotivasi untuk meningkatkan kinerjanya dalam mengelola perusahaan (Sisca Christianty Dewi, 2008:48).

Konari Uchida (2006), menemukan bahwa tingkat kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap kinerja perusahaan. Hasil penelitian ini konsisten dengan penelitian oleh Wahyudi dan Pawestri (2006) menemukan bahwa kepemilikan manajerial memiliki pengaruh terhadap kinerja perusahaan. Sementara itu hasil penelitian dari Tendi Haruman (2008) menyimpulkan bahwa variabel *managerial ownership* memiliki pengaruh dengan arah hubungan negatif. Hasil ini konsisten dengan penelitian Lemons & Lins (2001), Lins (2002) dan Siallagan dan

Machfoedz (2006). Penurunan kinerja ini diakibatkan karena tindakan *opportunistic* yang dilakukan oleh para pemegang saham manajerial.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan adalah ukuran perusahaan yang diukur dengan total aktiva, apabila perusahaan memiliki total aktiva yang besar menunjukkan bahwa perusahaan telah mencapai tahap kedewasaan (*maturity*) atau *well established*. Secara umum perusahaan yang mempunyai total aktiva yang relatif besar dapat beroperasi dengan tingkat efisiensi yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang total aktivanya lebih rendah. Oleh karena itu, perusahaan dengan total aktiva yang besar akan lebih mampu untuk menghasilkan tingkat keuntungan yang lebih tinggi (Sembiring, 2008). Sawir (2004:101) menyatakan bahwa terdapat kemungkinan pengaruh skala dalam biaya dan return yang membuat perusahaan yang lebih besar dapat memperoleh lebih banyak laba yang akan meningkatkan kinerja.

Lin (2006) serta Wright *et al.* (2009) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan besar lebih menjanjikan kinerja yang baik (Lin, 2006). Calisir *et al.* (2010) juga menemukan pengaruh positif ukuran perusahaan terhadap kinerja perusahaan sektor teknologi informasi dan komunikasi di Turki. Tetapi Huang (2002) menemukan bahwa tidak terdapat pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja perusahaan Taiwan yang berada di China. Demikian juga Talebria *et al.* (2010), tidak menemukan pengaruh

ukuran perusahaan terhadap kinerja perusahaan yang terdaftar di Tehran Stock Exchange.

Pada perusahaan yang berbentuk perseroaan, biasanya melakukan pemisahan antara pemilik perusahaan dan manajer perusahaan. Pemilik atau pemegang saham adalah pihak yang menyertakan modal dalam perusahaan sebagai *principal*, sedangkan manajer adalah pihak yang ditunjuk pemilik dan diberi kewenangan mengambil keputusan dalam mengelola perusahaan sebagai agen, dengan harapan manajer bertindak sesuai dengan keinginan pemilik.

Jensen dan Meckling (1976), pemisahan fungsi pengelolaan dan fungsi kepemilikan sangat rentan dengan *agency conflict* (konflik kepentingan). *Agency conflict* terjadi manakala manajer cenderung membuat keputusan yang menguntungkan dirinya daripada kepentingan pemegang saham (Meckling 1976, Myers 1977). *Agency conflict* dapat menimbulkan *Agency cost* (biaya agensi), yaitu berupa pemberian insentif yang layak kepada manajer serta biaya pengawasan untuk mencegah *hazard*. *Agency cost* juga berarti penggunaan aliran kas untuk bonus atau pengeluaran-pengeluaran yang tidak perlu yang dilakukan manajer atas *free cash flow* (aliran kas bebas).

Perbedaan konflik kepentingan (*conflict of interest*) menyebabkan munculnya asimetri informasi. Asimetri informasi mencerminkan suatu kondisi dimana informasi yang diperoleh oleh pihak manajemen (agen) sebagai penyedia informasi dengan pihak pemilik (*principal*) secara umum

tidak seimbang. Sedangkan, konflik kepentingan muncul akibat ketidak samaan tujuan, dimana manajemen tidak selalu bertindak sesuai kepentingan pemilik.

Lin (2006) meneliti pengaruh *Agency cost* terhadap ROE. Ditemukan bahwa *Agency cost* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap ROE. Demikian juga Wright et al (2009) menemukan bahwa *Agency cost* berhubungan negatif dengan kinerja perusahaan. Sikap tidak peduli terhadap *Agency cost* dapat mengurangi pencapaian kompetitif yang berdampak negatif terhadap kinerja.

Jansen (1986) memberikan alternatif dalam mengatasi perilaku manajer tersebut dengan menggunakan utang dalam struktur modal perusahaan. Jika perusahaan banyak utang, maka manajer akan dipaksa mengeluarkan aliran kas bebas untuk membayar utang (Jensen, 1986). Mondagliani dan Miller (1963) menyatakan bahwa penggunaan utang dapat mendatangkan keuntungan bagi perusahaan karena adanya *tax shield* dari pembayaran bunga utang sehingga hal ini akan berdampak pada peningkatan kinerja. Namun dilain pihak dapat menimbulkan biaya kesulitan keuangan (*financial distress*), artinya perusahaan yang mempunyai hutang dalam jumlah tertentu dikatakan baik, dan berhutang terlalu banyak tidak baik.

Lin (2006) menemukan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap *Agency cost*, artinya kebijakan hutang meningkatkan *Agency cost*. Boursesli (2001) dan Lin (2010) menemukan bahwa rasio hutang

terhadap jumlah asset berpengaruh negatif terhadap kinerja perusahaan, tetapi Calisir *et al.* (2010) menemukan pengaruh yang positif.

Agency cost juga dapat dikurangi dengan meningkatkan kepemilikan manajerial. Kepemilikan manajer yang tinggi dipandang dapat menyelaraskan potensi perbedaan kepentingan antara pemegang saham diluar manajemen, sehingga permasalahan keagenan diasumsikan akan hilang apabila seorang manajer adalah juga sebagai seorang pemilik (Jensen & Meckling, 1976). Masalah keagenan potensial terjadi apabila bagian kepemilikan manajer atas saham perusahaan kurang dari seratus persen (Masdupi, 2005). Dengan proporsi kepemilikan yang hanya sebagian dari perusahaan membuat manajer cenderung bertindak untuk kepentingan pribadi dan bukan untuk memaksimalkan perusahaan. Inilah yang nantinya akan menyebabkan biaya keagenan (*Agency cost*).

Menurut Bathala *et al.*, (1994) terdapat beberapa cara yang digunakan untuk mengurangi konflik kepentingan, yaitu : a) meningkatkan kepemilikan saham oleh manajemen (*insider ownership*), b) meningkatkan rasio dividen terhadap laba bersih (*earning after tax*), c) meningkatkan sumber pendanaan melalui utang, d) kepemilikan saham oleh institusi (*institutional holdings*). Sedangkan dalam penelitian Masdupi (2005) dikemukakan dengan meningkatkan *insider ownership* dapat mengurangi masalah keagenan (*Agency cost*).

Fachrudin (2011) menyatakan bahwa ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi kinerja perusahaan karena perusahaan yang besar

dapat menurunkan *Agency cost* (membutuhkan sedikit *discretionary expense*). Perusahaan yang memiliki ukuran besar cenderung menarik perhatian dan kemungkinan berada dalam observasi publik yang lebih besar. Selain itu, semakin banyak karyawan yang dipekerjakan pada perusahaan besar, akan menyebabkan pemerintah memberikan pengawasan yang lebih. Hal ini karena pemerintah bertanggung jawab melindungi para pekerja dan menyoroti masalah sosial yang terjadi di dalam perusahaan (Firth *et al.* 2008). Disisi lain, semakin besar ukuran perusahaan, semakin kompleks konflik keagenan yang dihadapi oleh perusahaan (Kaen dan Baumann, 2003). Adanya ketidaksistenan hasil-hasil penelitian terdahulu, mendorong peneliti untuk meneliti kembali beberapa variabel dari penelitian terdahulu.

Pemilihan sample perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dikarenakan berbagai alasan, yaitu perkembangan sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang paling diminati oleh para investor, karena sektor ini merupakan investasi jangka panjang dan merupakan aktiva yang selalu meningkat nilai jualnya. Industri *property* dan *real estate* penuh dengan tantangan dan perubahan, seperti perubahan selera konsumen, keadaan ekonomi, politik, kemajuan teknologi, pesaing baik lokal maupun global, pemasok, serta kebijakan pemerintah, sehingga berdampak pada semakin ketatnya persaingan antar perusahaan. Dalam menghadapi persaingan tersebut, maka perusahaan diharapkan tidak hanya sebagai perusahaan

yang sehat dan inovatif namun perusahaan juga harus mampu memanfaatkan peluang-peluang yang ada agar perusahaan tetap dapat bertahan dan berkembang.

(Soemardi, 2011:1), Seperti halnya pada industri lain, sektor *property* dan *real estate* di Indonesia sangat dipengaruhi oleh daya beli dari masyarakat dan pemerintah, dimana daya beli ini berkaitan erat dengan perkembangan ekonomi makro. Sebelum krisis ekonomi pada tahun 1997, Biro Pusat Statistik (BPS, 2006a) mencatat adanya pertumbuhan di sektor *property* dan *real estate* yang mencapai 13,71% per tahun. Akan tetapi pada saat krisis ekonomi pada tahun 1998 sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor yang terkena dampak paling besar dimana angka pertumbuhan sektor konstruksi pada tahun 1998 terpuruk hingga minus 36,4% dan yang paling parah dibandingkan sektor ekonomi yang lainnya seperti manufaktur dan pertanian. Pada saat krisis banyak proyek pembangunan yang ditangguhkan atau dihentikan sementara oleh pemiliknya. Hal ini disebabkan oleh naiknya suku bunga perbankan sekitar 25-26% per tahunnya, sehingga perusahaan tidak mampu membayar biaya hutang yang tinggi karena sebagian modalnya kerjanya berasal dari pinjaman kepada pihak ketiga. (Soemardi, 2011:1), Menurunnya tingkat suku bunga deposito perbankan saat ini (berkisaran antara 8-10% per tahun) dapat mendorong masyarakat untuk bergerak ke sektor riil untuk berinvestasi, terutama ke sektor properti.

Berdasarkan riset Urban Land Institute, New York, Amerika Serikat di tahun 2013 menempatkan Jakarta sebagai lokasi investasi properti paling menarik dan menempati urutan pertama di Asia Pasifik. Peringkat Jakarta yang menempati urutan pertama di Asia Pasifik sangat mencengangkan, karena ranking tersebut melesat dari sebelumnya, pada tahun 2012 Jakarta berada di urutan nomor 11 dan pada 2011 Indonesia ada di urutan nomor 14. Jakarta saat ini unggul di atas kota-kota di Asia Pasifik seperti Singapura, Shanghai, Sydney, Chongqing, Beijing, Guangzhou, Melbourne, Taipei, dan Ho Chi Minh City.

Pada gambar grafik 1.1. rata-rata sample perusahaan properti pada tahun 2011-2014 menunjukkan kinerja yang terus meningkat dari angka 6,78% pada tahun 2011, dan mencapai titik tertinggi pada tahun 2013 yaitu dengan tingkat ROA sebesar 7,82% yang berarti sektor property mempunyai tingkat pengembalian sebesar 7,82% atas asset yang diinvestasikannya. Tetapi pada tahun 2014 sektor property mengalami penurunan ROA sebesar 0,7% yaitu menjadi 7,12%. Penurunan kinerja keuangan dapat memberikan indikasi negatif mengenai informasi yang terkandung dalam laporan keuangan. Faktor-faktor tersebut tidak terbatas pada faktor finansial saja namun juga faktor non-finansial. Oleh sebab itu, dibutuhkan penelitian mengenai beberapa faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan.

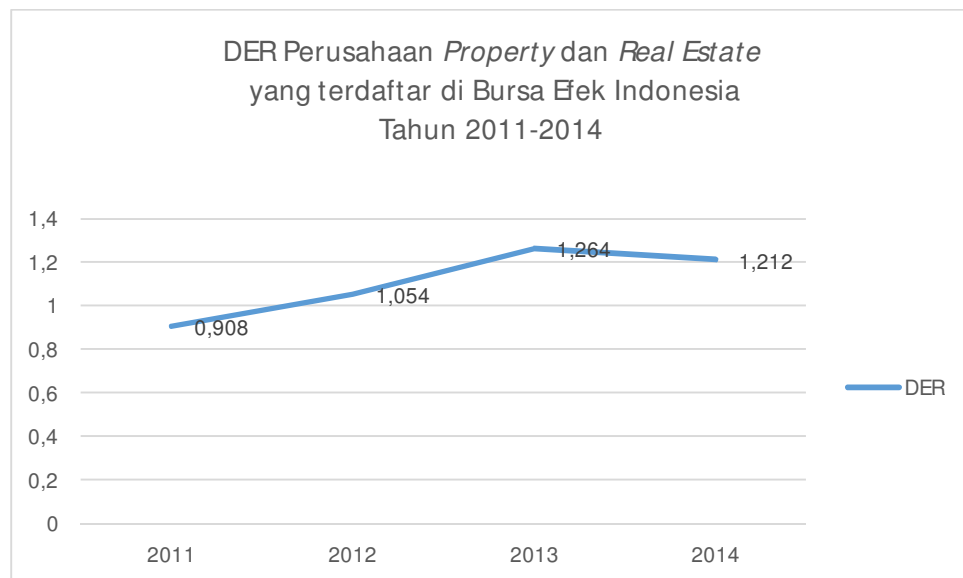


Gambar 1-1 Grafik Kinerja Keuangan yang diprosikan dengan ROA (Return On Asset) Pada Perusahaan Property dan Real Estate di BEI Tahun 2011-2014.

Sumber : Data yang diolah

Semakin tinggi tingkat pengembalian maka semakin besar pula risikonya, seperti halnya pada sektor *property* dan *real estate* yang mempunyai proporsi kegagalan bisnis yang relatif tinggi dibandingkan dengan industri lainnya (Yin, 2006). Menurut (Edum-Fotwe et al, 1996), kegagalan sektor *property* dan *real estate* merupakan fenomena global. Sebuah studi baru-baru ini oleh (Enshassi et al, 2006), menunjukkan bahwa ketergantungan pada pinjaman Bank dan pembayaran bunga yang tinggi (yaitu: biaya dan modal) merupakan faktor utama dibalik kegagalan perusahaan kontraktor.

Pada gambar grafik 1.2 menunjukkan rata-rata sample yang perusahaan properti pada tahun 2011-2014 menunjukkan *debt to equity ratio* yang cukup tinggi dan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya dari rata-rata penggunaan hutang sebesar 0,9x pada tahun 2011 dan meningkat terus menjadi 1,26x pada tahun 2013 dan mengalami sedikit penurunan pada tahun 2014. Rata-rata penggunaan hutang yang terus meningkat selaras dengan tingkat pengembalian yang tinggi pula yang terus naik setiap tahunnya yang dapat dilihat dari peningkatan ROA.



Gambar 1-2 Grafik *Debt to Equity Ratio* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI Tahun 2011-2014.

Sumber : Data yang diolah

Dari gambar grafik 1.3 rata-rata size perusahaan *property* dan *real estate* terus mengalami peningkatan dari tahun 2011 – 2014. Hal ini tidak konsisten dengan penurunan kinerja dan struktur modal yang terjadi pada tahun 2014. Sehingga perlu penelitian lebih lanjut untuk mengetahui faktor kenaikan ukuran perusahaan tersebut.



Gambar 1-3 Grafik Size Pada Perusahaan Property dan Real Estate di BEI Tahun 2011-2014.

Sumber : Data yang diolah

Seperti yang disarankan oleh (Edum-Fotwe, 1996), perusahaan konstruksi harus melakukan evaluasi kinerja secara berkala untuk memastikan strategi tepat waktu dan tepat untuk mempertahankan usaha mereka. (Kangari, 1992), menunjukkan bahwa memahami penyebab dan gejala kegagalan bisnis akan membantu mengidentifikasi peringatan awal dari suatu yang akan datang dari krisis keuangan. Menganalisis keuangan informasi yang dapat membantu memberikan jawaban untuk membenarkan kesehatan keuangan perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dari penelitian sebelumnya, fenomena yang menunjukkan adanya ketidak konsistenan peneliti terdahulu, ini lah yang memotivasi untuk meneliti. Maka judul yang diangkat dalam penelitian ini adalah **“PENGARUH STRUKTUR MODAL, KEPEMILIKAN MANAJERIAL, DAN UKURAN**

**PERUSAHAAN TERHADAP KINERJA KEUANGAN DENGAN
AGENCY COST SEBAGAI INTERVENING PADA PERUSAHAAN
YANG BERGERAK DI BIDANG PROPERTY DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BEI PADA TAHUN 2011 – 2014’**

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah diatas maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Kinerja perusahaan yang naik turun yang memberikan indikasi negatif mengenai informasi yang terkandung dalam laporan keuangan yang dipublikasikan.
2. *Debt to Equity Ratio* yang terus naik setiap tahun menunjukkan bahwa perusahaan ketergantungan pada pinjaman pihak ketiga yang akan menimbulkan biaya modal, yang akan menjadi penyebab kegagalan perusahaan apabila perusahaan tidak bisa mengendalikan penggunaan hutangnya.
3. Ukuran perusahaan yang terus meningkat menunjukkan kekayaan perusahaan yang bertambah, namun tidak bisa memanfaatkan kekayaan yang ada untuk meningkatkan *profit* perusahaan, sehingga kinerja perusahaan menjadi turun.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas maka penulis perlu membatasi masalah dalam penelitian ini :

1. Variabel independen yang diuji yaitu Struktur Modal, Kepemilikan Managerial, dan ukuran perusahaan terhadap variabel dependent kinerja keuangan yang diukur dengan ROA, dengan *Agency cost* sebagai variabel intervening.
2. Perusahaan yang akan diteliti adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011 – 2014.
3. Periode pengamatan penelitian hanya 4 tahun yaitu tahun 2011 – 2014.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah, maka perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah struktur modal, kepemilikan manajerial, dan ukuran perusahaan secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
2. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?

3. Apakah kepemilikan saham manajerial berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
5. Apakah *Agency cost* berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
6. Apakah struktur modal, kepemilikan manajerial, dan ukuran perusahaan secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
7. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
8. Apakah kepemilikan saham manajerial berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
9. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?

1.5 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah struktur modal, kepemilikan manajerial, dan ukuran perusahaan secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
2. Untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
3. Untuk mengetahui apakah kepemilikan saham manajerial berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
4. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
5. Untuk mengetahui apakah *Agency cost* berpengaruh terhadap kinerja pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
6. Untuk mengetahui apakah struktur modal, kepemilikan manajerial, dan ukuran perusahaan secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?

7. Untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
8. Untuk mengetahui apakah kepemilikan saham manajerial berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?
9. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *Agency cost* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2014?

1.6 Manfaat penelitian

Manfaat penelitian ini adalah :

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu para manajer dalam pengambilan kebijakan perusahaan yang dapat meningkatkan kinerja perusahaan dan menyajikan laporan keuangan yang berkualitas

2. Bagi investor

Bagi investor dan calon investor, hasil penelitian ini dapat digunakan untuk pengambilan keputusan sebelum berinvestasi. Mana investasi yang aman dan membeikan keuntungan yang diinginkan oleh para investor. Perusahaan mana yang benar-benar memiliki kinerja yang terbaik dan yang bisa terus bertumbuh.