

BAB I

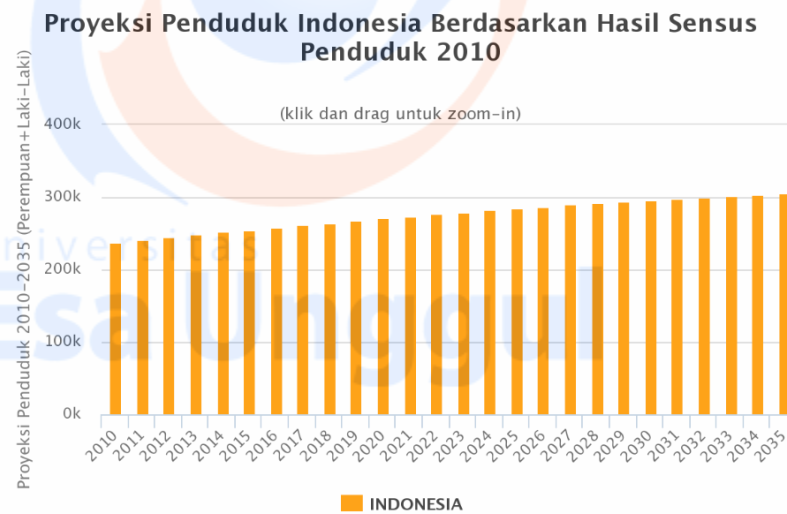
PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi menyebabkan kegiatan perekonomian dunia mengalami perkembangan yang pesat. Hal tersebut mendorong transaksi jual – beli yang dilakukan antara produsen dan konsumen menjadi lebih luas (global) yakni tidak hanya terjadi dalam pasar domestik, tetapi juga dalam pasar internasional. Berlangsungnya kehidupan perusahaan merupakan hal yang penting bagi orang – orang yang memiliki hubungan keuntungan dengan perusahaan. Perusahaan tidak akan mampu berdiri sendiri tanpa adanya orang – orang atau badan membantu pendanaan perusahaan. Pendanaan yang dilakukan tentunya harus memberikan kompensasi yang sesuai dengan harapan. Para investor dan kreditor tidak akan berkenan berinvestasi jika perusahaan tidak dapat memberikan kompensasi yang sesuai di masa yang akan datang. Sebelum melakukan investasi maupun memberikan kredit kepada perusahaan, para investor dan kreditor akan melakukan berbagai analisis untuk menilai apakah perusahaan mampu memberikan kompensasi dari investasi yang mereka tanamkan di perusahaan tersebut.

Ada beberapa hal yang membuat akuntansi penting dalam suatu perusahaan. Pertama tujuan utama akuntansi ialah memberikan informasi atau data keuangan yang memiliki manfaat yang dapat digunakan sebagai masukan atau bahan pertimbangan ketika proses pengambilan keputusan bisnis. Kedua, ada beberapa elemen agar akuntansi tetap bermanfaat sebagai masukan untuk pengambilan keputusan bisnis yaitu, akuntansi tersebut harus akurat, relevan, dan mudah dipahami. Penggunaan laporan keuangan seperti pihak manajemen, pemegang saham, kreditor, dan pemerintah sangat tentu dengan adanya kelengkapan elemen tersebut. Ketiga, agar mudah dipahami maka informasi keuangan perlu disajikan sistematis, logis, dan mudah dianalisa. Keempat, keteraturan data. Agar dapat disajikan secara urut, logis serta mudah dianalisa, sebaiknya informasi atau data keuangan disajikan dalam keadaan terklasifikasi dan tersusun secara rapih (Albertus Indratno, 2013:18). Informasi akuntansi harus mampu membentuk perbedaan dalam sebuah keputusan. Jika tidak mempengaruhi keputusan, maka informasi tersebut dikatakan tidak relevan terhadap keputusan yang diambil. Informasi yang relevan membantu pemakai membuat prediksi akhir yaitu memiliki nilai prediksi (Lucy Octavia: 2013). Salah satu alat yang dapat memberikan yang dapat memberikan informasi agar para investor dan juga kreditor dapat memutuskan untuk melakukan investasi ataupun pemberian kredit adalah laporan keuangan (Khumairoh, Nawang Kalbu, SE, M. Ak, Henny Mulyati, SE, M. Com; 2016).

Potensi Indonesia sebagai negara tujuan investasi tidak akan pernah habis. Para pemilik modal yang kerap di dunia bisnis investasi, terus melirik Indonesia sebagai salah satu negara potensi untuk penanaman modal. Dalam hal ini Indonesia merupakan salah satu tujuan utama dalam penanaman modal, sebab Indonesia memiliki aspek - aspek penting yang menunjukkan bisnis investasi yang terpercaya. Menurut kementerian perindustrian, daya tarik Indonesia sebagai pemicu tersendiri bagi Investor asing untuk menanamkan modalnya. Daya tarik tersebut terwujud dari aspek – aspek pendukung investasi seperti adanya perekonomian yang sehat, situasi politik yang stabil, iklim investasi yang baik, melimpah sumber daya alam, situasi demografis yang menguntungkan, pasar domestik yang terus berkembang, serta memiliki peranan global yang baik. Di perusahaan sektor property dan real estate merupakan salah satu sektor terpenting disuatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Menurut Santoso (2009) industri property dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal sebagai bangunannya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor property dan real estate mengindikasi semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.



Sumber Data: <https://www.bps.go.id/index.php>

Gambar 1.1. Proyeksi Penduduk Indonesia Berdasarkan sensus Penduduk 2010

Proyeksi penduduk Indonesia berdasarkan hasil sensus penduduk bahwa Indonesia mengalami peningkatan jumlah penduduk. Keadaan ini menyebabkan masalah diantara peningkatan akan permintaan atas rumah. Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi semakin meningkat seiring peningkatan jumlah penduduk dari diagram diatas. Perkembangan sektor property dan real estate tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedang demand selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain – lain. Investasi dibidang property dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu

investasi menjanjikan. Menurut Michael C Thomsett ada berbagai jenis investasi dibidang property dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu pertama residential property, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan unit; Kedua commercial property yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misal gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah; Ketiga insustrial property yaitu investasi dibidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya bangunan – bangunan pabrik.

Prediksi sebagai pengembang bahwa tahun ini bakal menjadi tahun kebangkitan sektor properti tidak sepenuhnya tepat (Dani Prabowo, 31-07-2017, kompas.com), kendati pemerintah telah memberikan stimulus untuk mendorong pertumbuhan, namun tidak bejalan mulus. Saat ajang south esia property awards 2016 digelar di singapura pada 23-24 November 2016 menurut (Herman Negaria) menyatakan sekaranglah saat terbaik untuk membeli dan berinvestasi properti). Berbagai alasan diungkapkan, seperti harga dibandingkan tahun 2011-2013 yang melonjak 30-40 persen, stimulus pemerintah melalu kebijakan ekonomi, melalui dari penurunan bunga krdit, relaksasi *loan to value*, potongan pajak penjualan, deregulasi perijinan, hingga amnesti pajak. Paket – paket tersebut sengaja dikeluarkan untuk mendorong minat masyarakat berinvestasi. Senior *Associa Director Research Colliers* Inonesia Ferry Salanto menilai, bila pemerintah konsisten menerapkan kebijakan yang dibuatnya, bisa jadi sektor properti dapat segera bangkit.

Ada beberapa hal yang mengemukakan tentang tujuan suatu perusahaan. Tujuan perusahaan yang pertama adalah untuk mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar – besarnya. Tujuan kedua adalah ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham dan sedangkan tujuan ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan (Martono dan Agus Harjito, 2005) dalam (Dj.Luhgede, Sri Artatini, dan AA Gede Suarjaya, 2012). Tujuan perusahaan adalah memaksimalkan nilai saham (kamadi,1993). Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Bagi perusahaan yang *go public* menilai perusahaan dapat diindikasikan atau tersirat dari jumlah variabel yang melekat pada perusahaan tersebut (Yangs Analisa(2011)).

Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi yang berarti akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, namun juga pada prospek perusahaan di masa depan. Maksud harga saham disini merupakan harga yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang di tentukan oleh pelaku pasar dan di tentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal. Harga suatu saham akan cenderung turun jika terjadi kelebihan penawaran. Pergerakan saham pada umumnya dipengaruhi beberapa faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pergerakan saham yaitu faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal atau tekhnikal yaitu

untuk mempelajari tentang perilaku pasar yang di terjemahkan kedalam grafik riwayat harga dengan tujuan untuk memprediksi harga di masa yang akan datang. Sedangkan faktor internal atau faktor fundamental adalah studi tentang ekonomi, industri dan kondisi perusahaan untuk memperhitungkan nilai dari saham perusahaan. Faktor fundamental menitik beratkan pada kata kunci dalam laporan keuangan untuk memperhitungkan apakah harga saham sudah diapresiasi secara akurat. Menurut pendapat Natarsyah dalam Egie Selamat Apriani (2013).

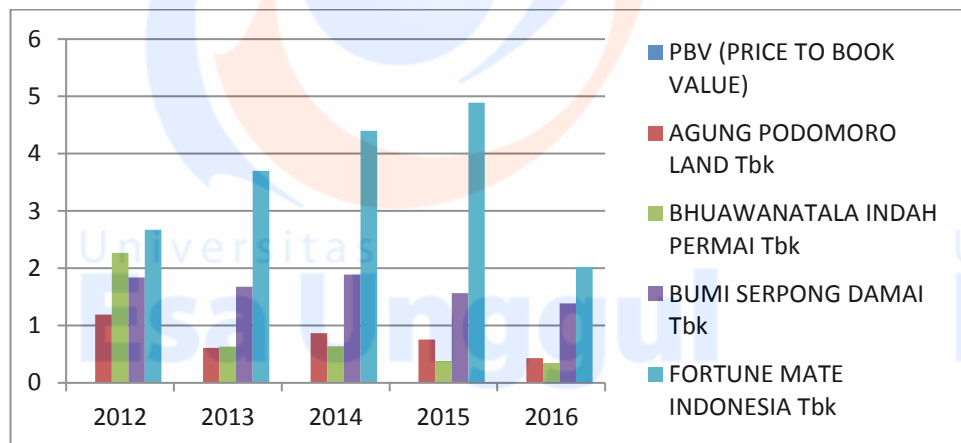
Persaingan yang semakin ketat sangat terasa pada sektor ini, oleh sebab itu perusahaan harus menciptakan kreatif serta membangun inovasi agar dapat bersaing di pasar dalam mempertahankan perusahaan tersebut. Tujuan perusahaan yang *go-public* bukan hanya mencari laba saja tetapi juga harus meningkatkan nilai perusahaan. Sartono (2010:9) nilai perusahaan adalah harga perusahaan yang telah disepakati apabila dijual pada investor. Nilai perusahaan sangat penting, karena dapat mencerminkan kinerja keuangan perusahaan yang dapat berdampak pada keinginan investor untuk berinvestasi dalam suatu perusahaan.

Nilai perusahaan adalah nilai yang mencerminkan harga yang bersedia dibayar oleh Investor untuk suatu perusahaan. Nilai perusahaan dapat tercermin melalui harga saham. Semakin tinggi harga saham berarti semakin tinggi tingkat pengembalian kepada Investor, berarti semakin tinggi juga nilai perusahaan terkait dengan tujuan dari perusahaan itu sendiri, yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham (Eugene

F.Brigham dan Joel F. Houston yang diterjemahkan oleh Ali Akbar Yulianto, 2010:157).

Menurut Christiawan dan Taringan (2007) ada beberapa konsep yang menjelaskan nilai perusahaan yaitu nilai nominal, nilai intrinsik, nilai buku, dan nilai pasar. Nilai nominal adalah nilai yang tercantum secara formal dalam anggaran dasar perseroan. Nilai pasar merupakan nilai harga yang terjadi dalam proses tawar menawar di pasar saham. Nilai buku adalah nilai perusahaan yang dihitung dengan dasar konsep akuntansi. Nilai likudasi adalah nilai jual seluruh aset perusahaan setelah dikurangi semua kewajiban yang harus dipenuhi. Perusahaan yang berjalan dengan baik umumnya memiliki rasio *price book value* diatas satu, yang mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. *Price book value* (PBV) merupakan salah satu indikator dalam menilai perusahaan. PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. PBV merupakan perbandingan dari harga suatu saham dengan nilai buku.

Berikut ini yang merupakan sampel yang kami amati terkait fenomena perbedaan nilai perusahaan yang ada pada perusahaan property dan real estate periode 2012-2016.



Sumber Data: Data Sekunder Tahun 2012 – 2016, diolah

Tabel 1.2 *Price To Book Value* (PBV) Sektor Property dan Real Estate Tahun 2012 - 2016 (dalam persen)

Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2012 sampai tahun 2016 menunjukkan nilai perubahan setiap tahunnya mengalami fluktuasi. Hal ini terlihat dalam gambar di atas dimana nilai dari *price to book value* (PBV) pada perusahaan PT. Agung Podomoro Land Tbk, mengalami naik turunnya nilai PBV dari tahun 2012-2016 rata – rata adalah 0,77. Berbeda halnya dengan perusahaan PT. Bhuawanatala Indah Permai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan nilai PBV dari tahun 2012 -2016 rata – rata adalah 0,85 ini menunjukkan nilai lebih besar presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan nilai PBV dari tahun 2012 -2016 rata – rata adalah 1,67 ini menunjukkan nilai lebih besar presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT. Fortune Mate Indonesia Tbk, dalam

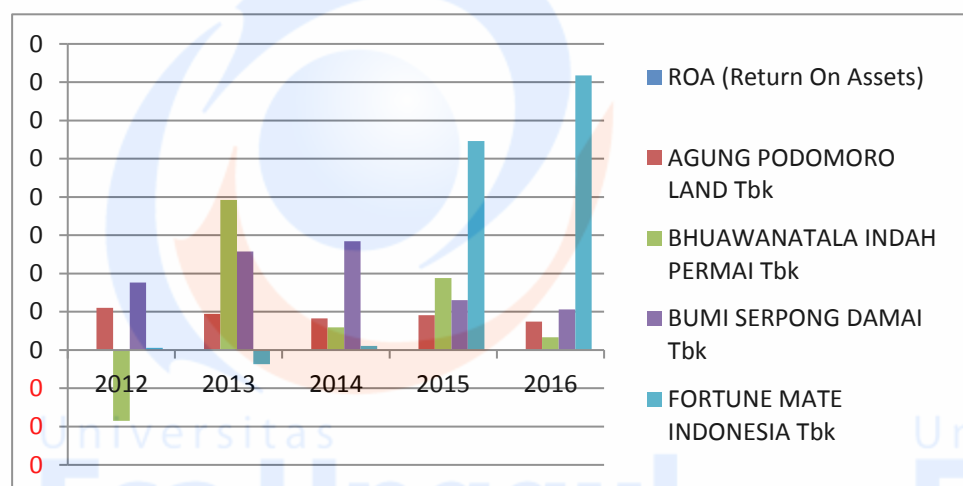
keseluruhan menghasilkan nilai PBV dari tahun 2012 -2016 rata – rata adalah 3,53 ini menunjukkan nilai lebih besar presentase dari perusahaan sebelumnya. PBV merupakan rasio untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan. PBV menunjukkan seberapa jauh seberapa perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relative dengan jumlah modal yang di investasikan, sehingga semakin tinggi rasio PBV menunjukkan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham (Ang,1997 dalam Nathaniel, 2008).

Terdapat banyak faktor – faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yang telah dilakukan sebelumnya yaitu : Profitabilitas (Martalina 2011), Ukuran Perusahaan (Sundari 2012), dan Kebijakan Hutang (Brigham dan Houston, 2011).

Faktor pertama membahas tentang pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Menurut pendapat (Martalina 2011) pengertian profitabilitas adalah kemampuan dalam memperoleh laba. Profitabilitas dapat diketahui dengan membandingkan antara laba diperoleh selama periode tertentu dengan jumlah aktiva atau modal perusahaan tersebut yang dinyatakan dalam presentase (Sartono 2010:122). Rasio profitabilitas yang dipakai adalah *Return On Assets* (ROA). ROA dipilih untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian investasi yang dilakukan perusahaan. Semakin tinggi ROA semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bersih.

Penelitian yang dilakukan oleh Dewi, Wirajaya dan Wulandari (2013) Mardiyanti, Ahmad, dan Putri (2012) membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Gusaptono (2010), bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Berikut merupakan sampel yang kami amati terkait fenomena perbedaan profitabilitas yang ada pada perusahaan property dan real estate periode 2012-2016.



Sumber Data: Data Sekunder Tahun 2012 – 2016, diolah

Tabel 1.3 *Return On Assets* (ROA) Sektor Property dan Real Estate Tahun 2012 - 2016

(dalam persen)

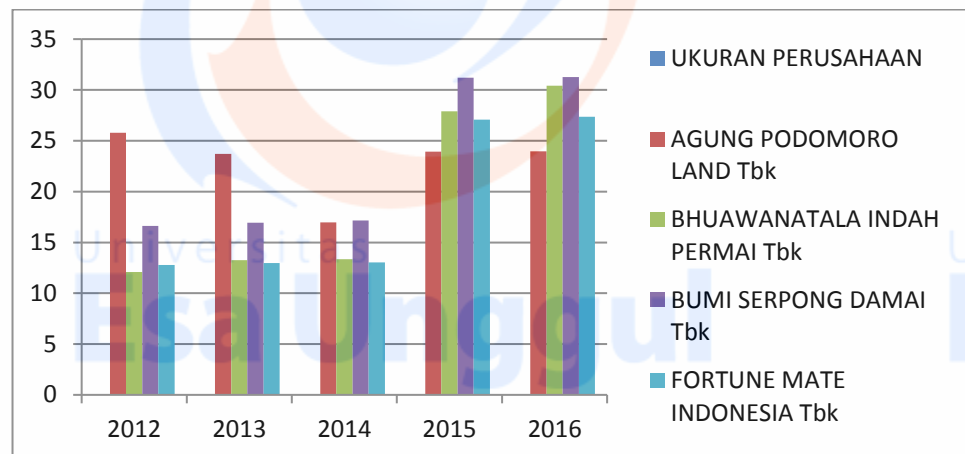
Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa Profitabilitas pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2012 sampai tahun 2016 menunjukkan perubahan setiap

tahunnya mengalami fluktuasi terkait kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Terlihat dalam gambar diatas dimana hasil dari Profitabilitas pada perusahaan PT.Agung Podomoro Land Tbk, mengalamin naik turunnya nilai ROA dari tahun 2012 - 2016 rata – rata adalah 0,045 dalam menghasilkan keuntungan pada perusahaan PT.Agung podomoro Land Tbk. Berbeda dengan perusahaan PT.Bhuawanatala Indah Permai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan nilai ROA dari tahun 2012-2016 rata – rata adalah 0,048 ini menunjukan nilai lebih besar presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT.Bumi Serpong Damai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan nilai NPM dari tahun 2012 - 2016 rata – rata adalah 0,095 ini menunjukan lebih kecil presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT.Fortune Mate Indonesia Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan nilai NPM dari tahun 2012 -2016 rata – rata adalah 0,124 ini menunjukan nilai lebih kecil presentase dari perusahaan sebelumnya.

Faktor kedua membahas tentang pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan ialah besarnya perusahaan yang diukur dengan jumlah aset perusahaan yang dilogartimkan. Kemampuan perusahaan dalam mengelolah suatu prusahaan dapat dilihat dari jumlah aset. Umumnya perusahaan yang memiliki total asset yang relatif besar dapat beroperasi dengan tingkat efisiensi yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang total asetnya rendah, menurut (Sundari 2012) dalam presentasinya, Tommy, Serang 2014 untuk

menunjukkan ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran perusahaan atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Penelitian yang dilakukan oleh Prasetia *et al* (2014) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Pendapat dari Wendari Eka (2010:32) ukuran perusahaan dianggap mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin meningkat nilai perusahaan, semakin mudah perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Investor akan merespon positif sehingga nilai perusahaan akan meningkat semakin besar perusahaan. Namun, berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Naceur dan Goaid (2002), Siallangan dan Mas'ud (2006), Prasetyoni (2013) bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berikut merupakan sampel yang kami amati terkait fenomena perbedaan ukuran perusahaan yang ada pada perusahaan property dan real estate periode 2012-2016.



Sumber Data: Data Sekunder Tahun 2012 – 2016, diolah

Tabel 1.4 Rata – Rata Ukuran Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Tahun 2012 - 2016 (dalam persen).

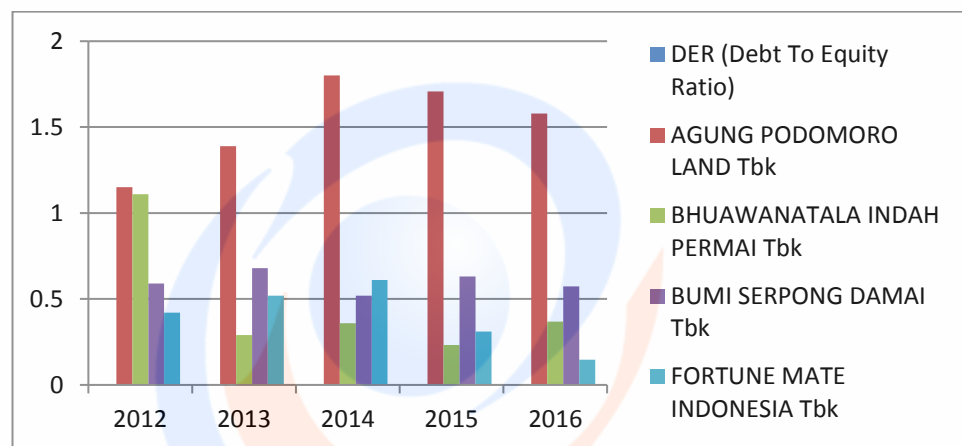
Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa ukuran perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2012 sampai tahun 2016. Terlihat dalam gambar di atas dimana merupakan perbandingan skala ukuran perusahaan. Pada perusahaan PT.Agung Podomoro Land Tbk, Log Asset dari tahun 2012 - 2016 rata – rata adalah 22,87. Berbeda dengan perusahaan PT.Bhuawanatala Indah Permai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan Log Asset dari tahun 2012 - 2016 rata – rata adalah 19,40 ini menunjukkan nilai lebih kecil presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT.Bumi Serpong Damai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan Log Asset dari tahun 2012 -2016 rata – rata adalah 22,64 ini menunjukan nilai lebih besar presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT.Fortune Mate Indonesia Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan nilai

Log Asset dari tahun 2012 -2016 rata – rata adalah 18,65 ini menunjukkan nilai lebih kecil presentase dari perusahaan sebelumnya.

Faktor ketiga membahas tentang pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan kebijakan hutang. Kebijakan hutang adalah kebijakan yang dilakukan oleh perusahaan untuk menjalankan operasionalnya dengan menggunakan hutang keuangan atau financial *leverange* (Brigham dan Houston, 2011). Hutang merupakan sumber pendanaan eksternal perusahaan untuk menjalankan kegiatan operasionalnya. kebijakan hutang sangat berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang menggambarkan komposisi pembiayaan dan struktur keuangan perusahaan. Semakin besar perusahaan akan membutuhkan modal yang semakin besar pula, yang biasanya dipenuhi manajemen dengan menggunakan sumber – sumber dana eksternal. Penggunaan hutang sangat sensitif pengaruh terhadap naik turunnya nilai perusahaan. Mengukur kebijakan hutang menggunakan rasio *debt to equity ratio* (DER). Semakin tinggi *debt to equity ratio* maka semakin besar kewajiban hutang, sebaliknya dengan semakin rendah nilai *debt to equity ratio* maka semakin rendah hutang yang ditanggung perusahaan. Investor dalam melakukan investasi juga akan melihat kemungkinan munculnya resiko kemampuan perusahaan dalam mengelola hutang perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Altan dan Ferhart (2011), Antwi, Mills, dan Zhao (2012) menyatakan bahwa hutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, berbeda dengan hasil

penelitian yang dilakukan oleh Nainggolan dan Listiadi (2014) menyatakan bahwa kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berikut merupakan sampel yang kami amati terkait fenomena perbedaan kebijakan hutang perusahaan yang ada pada perusahaan property dan real estate periode 2012 -2016.



Sumber Data: Data Sekunder Tahun 2012 – 2016, diolah

Tabel 1.5.Rata – Rata Kebijakan Hutang Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2012 -2016 (dalam persen).

Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa kebijakan hutang pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2012 sampai tahun 2016. Terlihat dalam gambar diatas ini merupakan perbandingan pemakaian hutang untuk operasional perusahaan. Pada perusahaan PT.Agung Podomoro Land Tbk *debt to equity ratio* dari tahun 2012 - 2016 rata – rata adalah 1,52. Berbeda dengan perusahaan PT.Bhuawanatala Indah Permai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan *debt to equity ratio* dari tahun 2012 - 2016

rata – rata adalah 0,47 ini menunjukkan lebih kecil presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT.Bumi Serpong Damai Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan *debt to equity ratio* dari tahun 2012 - 2016 rata – rata adalah 0,59 ini menunjukkan nilai lebih besar presentase dari perusahaan sebelumnya. Berikutnya pada perusahaan PT.Fortune Mate Indonesia Tbk, dalam keseluruhan menghasilkan *debt to equity ratio* dari tahun 2012 - 2016 rata – rata adalah 0,40 ini menunjukkan nilai lebih kecil presentase dari perusahaan sebelumnya.

Dari fenomena diatas bahwa masih terjadi fluktuasi atau naik turun hasil sampel yang diambil terkait variabel – variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *property* dan *raeal estate*. Tidak adanya konsistensi hasil penelitian terhadap variabel yang diteliti. Berdasarkan persoalan - persoalan tersebut maka timbul permasalahan yang perlu dikaji berhubungan dengan profitabilitas, ukuran perusahaan, dan kebijakan hutang yang mempengaruhi nilai perusahaan. Profitabilitas adalah mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan, ukuran perusahaan adalah gambaran perusahaan yang menunjukkan keberhasilan perusahaan yang dapat tercermin dari total asset yang dimiliki perusahaan, dan kebijakan hutang perusahaan merupakan kebijakan yang diambil oleh pihak manajemen dalam rangka memperoleh sumber pendanaan. Motivasi yang mendukung dalam penelitian adalah pertama terjadi perbedaan sektor perusahaan yang diteliti, kedua terjadi perbedaan hasil penelitian dari peneliti sebelumnya. Berdasarkan uraian diatas tertarik untuk

mempelajari dan melakukan penelitian ulang dalam skripsi yang berjudul *“Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate periode 2012-2016 di Bursa Efek Indonesia (BEI)”*.

1.2. Identifikasi Masalah dan Pembatasan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah diatas ditarik identifikasi masalah, diantaranya adalah:

1. Nilai perusahaan pada industri property dan real estate dari tahun 2012– 2016 mengalami fluktuasi.
2. Profitabilitas pada industri property dan real estate dari tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi.
3. Ukuran perusahaan pada industri property dan real estate dari tahun 2012 – 2016 mengalami fluktuasi.
4. Kebijakan hutang pada industri property dan real estate dari tahun 2012 – 2016 mengalami fluktuasi.

1.2.2. Pembatasan Masalah

Dari uraian diatas, maka pembatasan ruang lingkup permasalahan, diantaranya adalah :

1. Variabel berdasarkan identifikasi masalah pada perusahaan property dan real estate adalah variabel dependen nilai perusahaan diwakil *price to book value* (PBV) dan untuk variabel independen profitabilitas

diwakili *return on asset* (ROA), ukuran perusahaan diwakili (*Log total Aset*), kebijakan hutang diwakili *debt to equity ratio* (DER).

2. Menggunakan laporan keuangan industri property dan real estate dari tahun 2012 – 2016.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan hutang, secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate periode 2012 - 2016 di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas secara parsial terhadap nilai perusahaan properti dan real estate dari tahun 2012 - 2016 di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
3. Apakah terdapat pengaruh ukuran perusahaan secara parsial terhadap nilai perusahaan property dan real estate dari tahun 2012 - 2016 di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?
4. Apakah terdapat pengaruh kebijakan hutang secara parsial terhadap nilai perusahaan property dan real estate dari tahun 2012 - 2016 di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

1.4. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, diatas peneliti menyimpulkan memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan hutang secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012 – 2016
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas secara partial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012 – 2016
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan secara partial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012 – 2016
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh kebijakan hutang secara partial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012 – 2016

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada:

1. Bagi investor, hasil penelitian diharapkan dapat memperhatikan faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan dalam mempertimbangkan pengambilan keputusan investasi khususnya pada perusahaan property dan real estate.

2. Bagi perusahaan, hasil penelitian diharapkan dapat meningkatkan kinerja untuk mengelola perusahaan dengan lebih efektif dan efisien meningkatkan nilai perusahaan semakin meningkat dan agar membuat minat Investor dalam investasi.
3. Akademik, hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi atau bahan pertimbangan dalam penelitian yang selanjutnya dalam menambah wacana keilmuan dalam akuntansi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
4. Bagi peneliti, hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penelitian tentang analisa pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan.