

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan industri pada sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan di Indonesia saat ini menggambarkan bahwa sektor ini berkembang dengan pesat. Hal ini dapat dilihat dari bertambahnya perusahaan-perusahaan yang melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia dengan tujuan saham perusahaan dapat dibeli oleh investor. Harga tanah dan bangunan yang cenderung meningkat seiring dengan peningkatan permintaan (*demand*) yang sangat tinggi terhadap *property* di Indonesia menyebabkan meningkatnya kebutuhan atas properti seperti tempat tinggal, tempat perbelanjaan, perkantoran, dan lain-lain.

Hingga saat ini perusahaan yang *listing* di Sub-sektor Perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada Bursa Efek meningkat menjadi 50 perusahaan di tahun 2016 dari sebelumnya tahun 2007 sebanyak 38 perusahaan. Sedangkan untuk Sub-sektor Konstruksi Bangunan berjumlah 7 perusahaan pada tahun 2007 meningkat menjadi 13 perusahaan pada tahun 2016. Adanya peningkatan pembangunan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang cukup baik tentunya akan menandakan adanya perbaikan ekonomi yang signifikan kearah yang lebih baik. Oleh sebab itu, industri *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan di Indonesia dihadapkan dengan persaingan yang semakin ketat dalam menarik minat investor untuk menanamkan modal

pada perusahaan. Salah satu faktor penting yang perlu di pertimbangan investor saat berinvestasi di perusahaan adalah nilai perusahaan.

Dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat untuk menarik minat investor, membuat perusahaan semakin berusaha meningkatkan kinerja agar tercapainya tujuan yang telah ditetapkan. Salah satu tujuan utama perusahaan didirikan adalah untuk memperoleh keuntungan. Perusahaan yang berorientasi untuk memperoleh keuntungan, umumnya akan memfokuskan kegiatannya untuk meningkatkan nilai perusahaan hingga mencapai maksimum (Amalia Dewi Rahmawati, 2015). Dengan demikian, nilai perusahaan sangat penting karena salah satu tujuan perusahaan adalah memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui memaksimalkan nilai perusahaan (Sartono, 2010:9).

Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang beredar di pasar modal. Harga saham merupakan indeks yang paling tepat untuk menilai efektifitas perusahaan. Sehingga semakin tinggi harga saham suatu perusahaan maka semakin efektif kinerja perusahaan dan semakin tinggi pula nilai perusahaan. Oleh karena itu, nilai perusahaan yang semakin tinggi akan mencerminkan citra perusahaan yang semakin tinggi dimata investor.

Fenomena yang dikutip dari halaman berita *online* menunjukkan, Akibat minim sentimen positif, kinerja saham properti secara *year to date* (ytd) tercatat masih melemah. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), sektor properti, *real estate* dan konstruksi anjlok 2,98%. Analisis Pasar dana, Beben Feri Wibowo, mengatakan salah satu penyebab melemahnya saham sektor

properti karena terbebani pencapaian target penjualan di tengah kurang bergairahnya daya beli masyarakat. Sementara kondisi sektor properti berdampak pada ekspektasi kinerja laporan keuangan yang kurang baik. **(Koran Jakarta, 20 September 2017).**

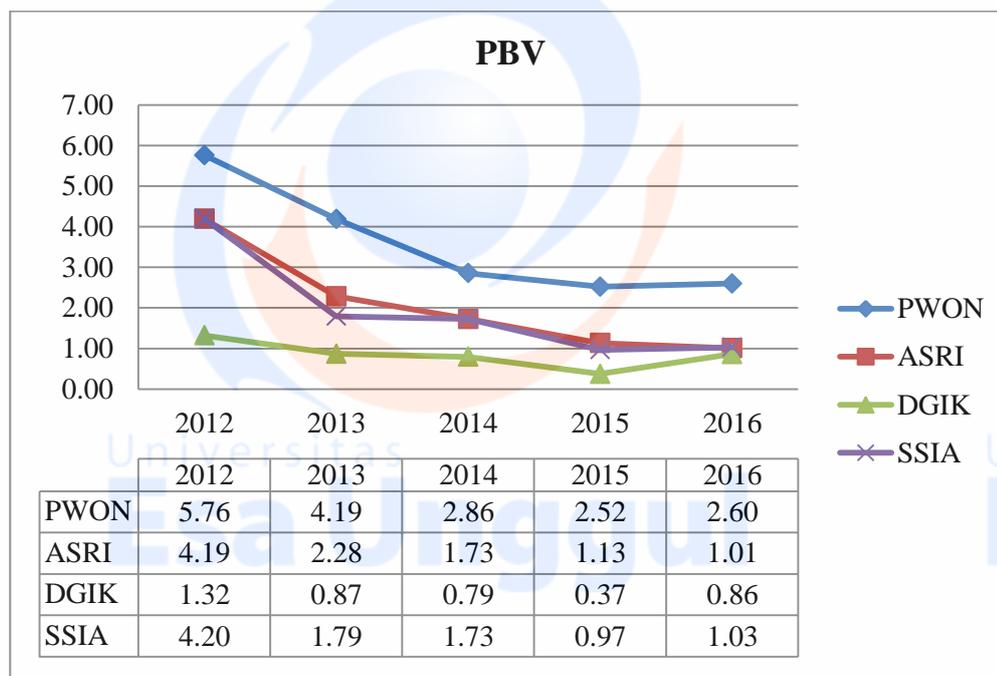
Penjualan unit properti (*marketing sales*) dari emiten anjlok cukup besar pada kuartal I tahun 2015. PT Summarecon Agung Tbk mencatat penurunan penjualan hingga 50% dibandingkan kuartal I-2014, dan penjualan PT Agung Podomoro Land Tbk turun 31,9% Sementara pra penjualan PT Alam Sutera Tbk juga turun 29%. Rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir Februari ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan.

Dinamika sektor ini selalu berbanding lurus dengan kondisi ekonomi. Djoko menyebut ada semacam siklus tujuh tahunan yang terjadi pada sektor properti. Setelah naik tinggi, pertumbuhan properti akan melambat, bahkan turun dalam rentang waktu tujuh tahun. Setelah itu akan kembali bangkit dengan pertumbuhan yang sangat besar. **(Katadata, 16 Juni 2015).**

Pada perdagangan Kamis (25/7/2013) saham PT Wijaya Karya (WIKA) ditutup melemah Rp75 (3,40%) ke Rp2.125; PT Adhi Karya (ADHI) melemah Rp75 (2,34%) ke Rp3.125; PT Pembangunan Perumahan (PTPP) melemah Rp20 (1,35%) ke Rp1.460; PT Waskita Karya (WSKT) turun Rp20

(2,40%) ke Rp810. Yuganur Wijanarko, Kepala Riset HD Capital merinci alasan mengapa saham konstruksi berada dalam tren turun untuk tiga bulan ke depan yaitu Evaluasi PER sangat tinggi, laba bersih jauh di bawah PER, Laba bahkan berpotensi turun, ekspektasi pasar berlebihan, sentimen positif sudah terdiskon, dan Terimbas Pelemahan Rupiah. (Inilahcom, 25 Juli 2013).

Berikut hasil pra-survei yang dilakukan peneliti terhadap perkembangan Nilai perusahaan, Struktur modal, Keputusan investasi, Ukuran perusahaan, dan *Growth opportunity* memperoleh hasil sebagai berikut:



Sumber : www.idx.co.id, data yang diolah

Gambar 1.1
Data Pergerakan Nilai perusahaan pada Perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI Tahun 2012-2016

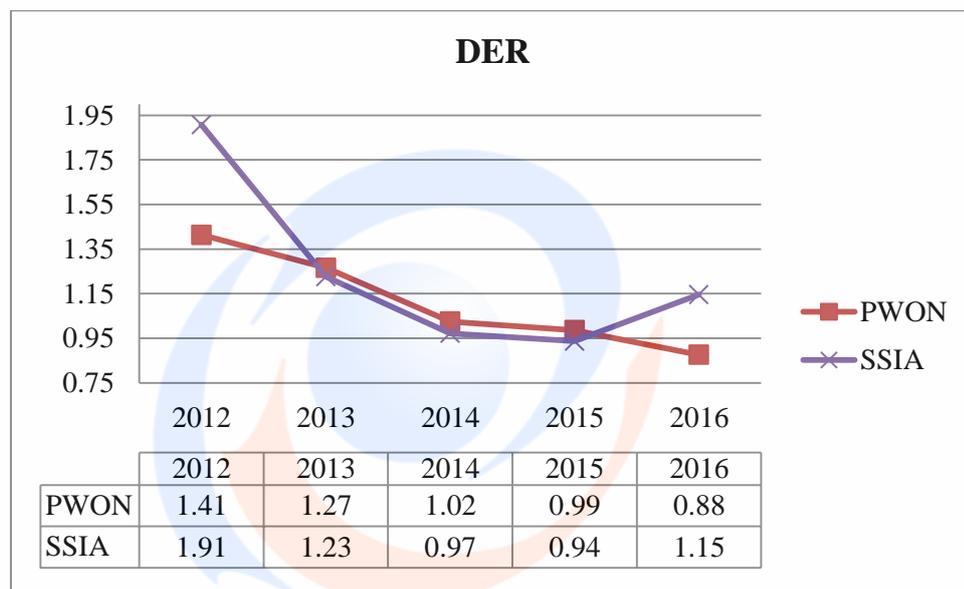
Berdasarkan Gambar 1.1 dapat dilihat bahwa pergerakan nilai perusahaan pada sektor *Property, Real estate*, dan Konstruksi Bangunan tahun 2012 hingga 2016 yang diproyeksikan oleh PT. Pakuwon Jati, Tbk

(PWON), PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI), PT. Adhi Karya (Persero) Tbk. (DGIK) dan PT. Surya Semesta Internusa, Tbk (SSIA) menunjukkan bahwa beberapa tahun terakhir nilai perusahaan yang diukur dengan PBV dari tahun ke tahun mengalami penurunan.

Penurunan nilai perusahaan ini menunjukkan bahwa nilai harga saham dan kinerja perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan cenderung mengalami penurunan. Sehingga, kurang maksimalnya kinerja perusahaan tersebut dapat berdampak pada keputusan para investor yang akan mempengaruhi kesejahteraan perusahaan dan pemegang saham.

Struktur modal merupakan proporsi pendanaan yang diprosikan melalui *Debt Equity Ratio* (DER) membandingkan antara total hutang dengan modal yang dimiliki oleh perusahaan untuk membiayai operasional jangka panjang. kedua pendanaan ini dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Bagi perusahaan yang besar penggunaan hutang sudah menjadi tren dalam mendanai perusahaan. Penggunaan hutang yang lebih tinggi memberikan manfaat seperti penghematan pajak dan meningkatkan keuntungan per lembar saham yang akan diterima pemegang saham sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan. Namun, penggunaan hutang dapat menimbulkan risiko gagal bayar. Oleh karena itu, berdasarkan *trade off theory*, perusahaan harus mempertimbangkan struktur modal optimal. Struktur modal yang optimal akan terjadi apabila perusahaan mampu mengatur pendanaan secara efisien.

Struktur modal yang optimal adalah struktur modal yang mengoptimalkan keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga memaksimalkan harga saham (Brigham dan Houston, 2010:89). Dengan demikian, harga saham yang meningkat dapat memaksimalkan nilai perusahaan yang akan mempengaruhi kesejahteraan pemegang saham.



Sumber : www.idx.co.id, data yang diolah

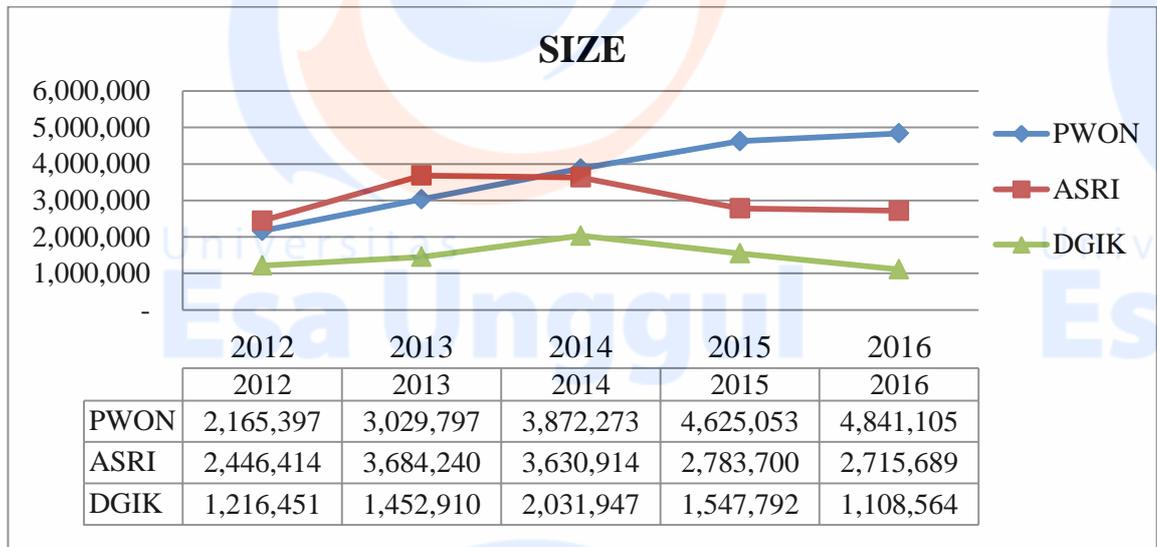
Gambar 1.2
Struktur Modal pada Perusahaan Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Listed di BEI Pada Periode 2012-2016

Berdasarkan Gambar 1.2 menunjukkan Struktur modal pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan selama tahun 2012 hingga tahun 2016 mengalami penurunan. Fenomena ini menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menggunakan modal sendiri sebagai keputusan pendanaan untuk menunjang operasionalnya. Dengan adanya penurunan nilai DER dapat mengakibatkan profitabilitas perusahaan meningkat karena proporsi hutang lebih rendah maka beban bunga yang dibayarkan kepada

keuntungan berkurang. Rendahnya DER menandakan perusahaan mampu membayar kewajibannya akan tetapi semakin tinggi tingkat pendanaan yang harus disediakan pemegang saham dan menyebabkan pengenaan pajak yang lebih tinggi akibat laba yang tinggi. Sehingga, menyebabkan investor kurang tertarik untuk berinvestasi karena akan mengurangi *return* tingkat pengembalian kepada investor. Dengan demikian, penurunan nilai DER dapat menurunkan nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan dapat dijadikan bahan pertimbangan investor dalam menanamkan dana. Sebab, ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan adalah besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari besarnya nilai ekuitas, nilai penjualan, atau nilai aktiva (Riyanto, 2010:343). Dengan ukuran perusahaan yang besar dapat menunjukkan bahwa perusahaan mengalami peningkatan pertumbuhan dan merefleksikan kondisi yang stabil terutama di dalam *return* pengembalian saham untuk investor lebih tinggi.

Sehingga semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar keyakinan investor dalam memberikan tingkat pengembalian investasi (Sofyaningsih dan Hardiningsih, 2011). Hal ini akan direspon positif oleh investor dan akan meningkatkan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan yang diukur dengan total penjualan perusahaan diungkapkan dalam gambar berikut:



Sumber : www.idx.co.id, data yang diolah

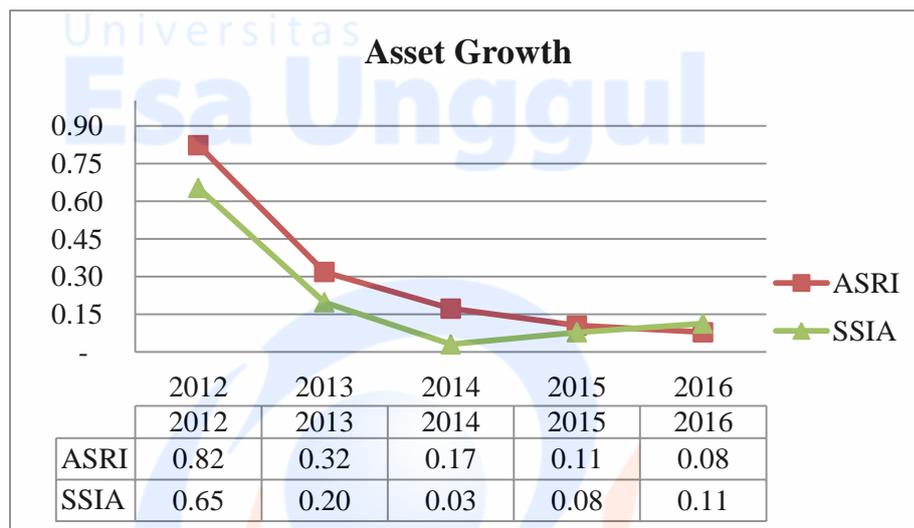
Gambar 1.3
Ukuran Perusahaan (Size) pada Perusahaan *Property, Real Estate* dan
Konstruksi Bangunan yang Listed di BEI Pada Periode 2012-2016

Berdasarkan Gambar 1.3 dapat dilihat bahwa Ukuran perusahaan sejak tahun 2012 hingga tahun 2016 menunjukkan bahwa PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI), dan PT. Adhi Karya (Persero) Tbk (DGIK) mengalami fluktuasi namun pergerakan tahun terakhir menunjukkan adanya penurunan. Sehingga fenomena tersebut menunjukkan ukuran perusahaan yang diprosikan dengan total penjualan perusahaan dari tahun ke tahun mengalami penurunan.

Penurunan yang disebabkan penjualan yang menurun dapat menyebabkan perusahaan akan sulit memperoleh pendanaan. Hal ini akan direspon buruk oleh investor karena perusahaan dianggap kondisi perusahaan kurang stabil sehingga akan menurunkan nilai perusahaan. Sedangkan PT. Pakuwon Jati, Tbk (PWON) dari tahun 2012-2016 menunjukkan bahwa adanya peningkatan ukuran perusahaan. Hal ini sesuai dengan konsep yang menyatakan bahwa semakin besar ukuran perusahaan maka nilai perusahaan

semakin tinggi karena perusahaan yang besar cenderung memiliki kondisi yang lebih stabil.

Selain Ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan termasuk menjadi faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. *Growth opportunity* adalah perubahan total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan (Kartini dan Arianto, 2008). Peningkatan *growth* bagi suatu perusahaan tentunya akan memiliki prospek yang baik di masa mendatang. Sebab, perusahaan yang memiliki pertumbuhan aset yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki proyeksi laba yang baik mendatang. Hal ini akan dipandang oleh investor sebagai peluang yang bagus dalam berinvestasi. Oleh karena itu, pertumbuhan perusahaan yang tinggi lebih diminati sahamnya oleh investor karena dapat meningkatkan nilai perusahaan. Berikut ini diungkapkan pertumbuhan *growth opportunity* melalui gambar sebagai berikut:



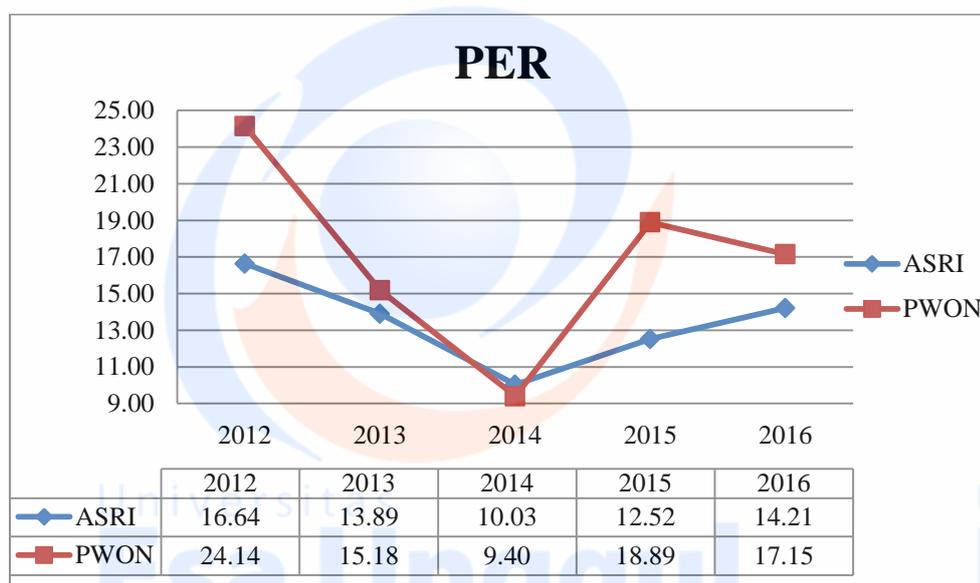
Sumber : www.idx.co.id, data yang diolah

Gambar 1.4
Growth Opportunity pada Perusahaan Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Listed di BEI Pada Periode 2012-2016

Berdasarkan Gambar 1.4 dapat dilihat bahwa Pertumbuhan perusahaan (*Growth opportunity*) yang diprosikan dengan total aset menunjukkan bahwa PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI) dan PT. Alam Sutera Realty, Tbk (SSIA) cenderung mengalami penurunan pertumbuhan perusahaan. Fenomena ini dapat menyebabkan persepsi dari sudut pandang investor menjadi kurang menarik sebab pertumbuhan perusahaan yang meningkat merupakan tanda perusahaan memiliki aspek yang menguntungkan. Dikarenakan semakin tinggi pertumbuhan perusahaan maka nilai perusahaan juga akan semakin tinggi. Sehingga penurunan *growth* mengakibatkan menurunnya kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan karena penurunan aset tidak diikuti dengan peningkatan hasil operasi. Hal ini akan direspon buruk oleh investor sehingga akan menurunkan nilai perusahaan.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi. Investasi merupakan komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan untuk memperoleh sejumlah keuntungan di masa yang akan datang (Tandelilin, 2010:2). Keputusan investasi diprosikan melalui *Price to Earnings Ratio* (PER) untuk mengukur ekspektasi investor dan penilaian pasar terhadap kinerja perusahaan. PER yang tinggi berarti menandakan investor bersedia membayar lebih untuk saham perusahaan karena diharapkan mempunyai pertumbuhan yang lebih tinggi daripada rata-rata pertumbuhan laba mendatang (Garrison, 2013:321).

Keputusan investasi yang dilakukan perusahaan sangat penting bagi kelangsungan hidup perusahaan. Berdasarkan *signaling theory*, pengeluaran investasi memberikan sinyal positif terhadap pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai cerminan nilai perusahaan yang kemudian akan meningkatkan kesejahteraan perusahaan dan pemegang saham. Perkembangan keputusan investasi diungkapkan dalam gambar berikut ini:



Sumber : www.idx.co.id, data yang diolah

Gambar 1.5
Keputusan Investasi pada Perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang Listed di BEI Pada Periode 2012-2016

Berdasarkan Gambar 1.5 dapat dilihat bahwa keputusan investasi tahun 2012 hingga tahun 2016 yang diproksikan dengan *Price to Earnings Ratio* (PER) menunjukkan bahwa sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang diwakili oleh PT. Pakuwon Jati, Tbk (PWON) dan PT. Alam Sutera Realty, Tbk (ASRI) mengalami fluktuasi keputusan investasi.

PER mencerminkan penilaian pendanaan terhadap pendapatan dimasa yang akan datang. Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan yang tinggi tercermin dari nilai PER sehingga meningkatnya nilai PER dapat menjadi penyebab meningkatkan nilai perusahaan. Namun sebaliknya rendahnya nilai PER akan mencerminkan perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang rendah. Hal ini dapat menyebabkan investor kurang tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan karena dianggap kurang menguntungkan sehingga akan berdampak pada menurunnya nilai perusahaan.

Terdapat banyak faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya struktur modal, keputusan investasi, ukuran perusahaan, dan *growth opportunity*. variabel-variabel tersebut mewakili keputusan-keputusan penting yang terdapat dalam manajemen keuangan seperti struktur modal (keputusan pendanaan) dan keputusan investasi. Sedangkan ukuran perusahaan dan *growth oportunity* menggambarkan kinerja perusahaan yang diprediksi mempengaruhi nilai perusahaan.

Penelitian ini dilakukan karena hasil penelitian terdahulu mengenai nilai perusahaan terhadap variabel independen masih menunjukkan terdapat perbedaan hasil penelitian atau belum konsisten antara penelitian satu dengan yang lainnya. Adanya kesenjangan penelitian tersebut disebut dengan *research gap*. Penelitian mengenai Nilai Perusahaan telah banyak dilakukan namun memiliki hasil yang berbeda-beda.

Berdasarkan penelitian Zainal Abidin dkk (2014) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dengan signifikan. Hal ini mengindikasikan bahwa peningkatan keuntungan yang didapat perusahaan dari penggunaan hutang meningkatkan nilai perusahaan yang diukur dari *Price to Book Value*. Penelitian oleh Mirza Chayatun Al-Fisah (2016) menyatakan bahwa Struktur modal memiliki pengaruh yang positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian tersebut bertentangan dengan penelitian Isabella Permata Dhani dan A.A Gde Satia Utama (2017) mengungkapkan Struktur Modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Sehingga semakin tinggi struktur modal tidak terlalu berpengaruh dalam peningkatan nilai perusahaan.

Keputusan investasi dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan hal ini sesuai dengan penelitian Amalia Dewi Rahmawati, dkk (2015) yang menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh signifikan kearah hubungan positif terhadap nilai perusahaan. Sehingga setiap kenaikan keputusan investasi akan selalu diikuti dengan kenaikan nilai perusahaan, dan begitupun sebaliknya. Namun penelitian ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Kallapur dan Trombley (1999) dan Bernadi (2008).

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Tri Wahyuni, dkk (2013) menyatakan *Size* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sehingga saat perusahaan meningkatkan ukuran perusahaan maka nilai perusahaan akan ikut meningkat dan memudahkan perusahaan dalam memperoleh

sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Penelitian ini bertentangan dengan penelitian Zainal Abidin (2015), dan Amalia Dewi Rahmawati (2015) yang menyatakan bahwa Ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan sehingga peningkatan ukuran perusahaan tidak diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan.

Growth Opportunity adalah peluang pertumbuhan suatu perusahaan di masa depan. Penelitian Anggriawan Yoga Pratama (2016), dan Sriwardany (2006) menyatakan pertumbuhan perusahaan mempunyai pengaruh langsung dan positif terhadap perubahan harga saham. Artinya informasi tentang adanya pertumbuhan perusahaan direspon positif oleh investor, sehingga akan meningkatkan harga saham. Penelitian ini bertentangan dengan penelitian Isabella Permata Dhani dan A.A Gde Satia Utama (2017) yang menyatakan bahwa *growth opportunity* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Informasi mengenai pertumbuhan perusahaan tidak bisa digunakan untuk memprediksi nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, memotivasi penelitian ini karena menunjukkan bahwa adanya hubungan yang tidak konsisten mengenai variabel struktur modal, keputusan investasi, ukuran perusahaan dan *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan pada industri *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan sangat menarik karena industri ini memiliki perkembangan yang meningkat namun sulit untuk diprediksi sebab naik dan turunnya sektor ini dapat terjadi tiba-tiba seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Sehingga dengan asumsi semakin

besar jumlah objek yang diamati, maka hasil penelitian yang diperoleh akan semakin akurat. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Struktur Modal, Keputusan Investasi, Ukuran Perusahaan Dan *Growth Opportunity* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor *Property, Real Estate* Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2012-2016”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis mengidentifikasi masalah yang terjadi pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Tingkat Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami penurunan. Penurunan PBV akan menurunkan persepsi investor terhadap kinerja perusahaan yang berdampak pada keputusan para investor sehingga mempengaruhi kesejahteraan perusahaan dan pemegang saham.
2. Tingkat Struktur modal pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami penurunan. Rendahnya DER menandakan perusahaan mampu membayar kewajibannya tetapi semakin tinggi tingkat pendanaan yang harus disediakan pemegang saham.
3. Tingkat Ukuran perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami penurunan. Penurunan disebabkan oleh penjualan yang menurun, hal ini dapat menyebabkan perusahaan akan sulit memperoleh pendanaan.

4. Tingkat Keputusan investasi pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami fluktuatif. Peningkatan PER menyebabkan semakin besar perusahaan untuk tumbuh sehingga meningkatkan nilai perusahaan, sedangkan PER yang menurun akan berakibat sebaliknya.
5. Tingkat *Growth Opportunity* yang diukur dengan total aset pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan mengalami penurunan. Penurunan *growth* mengakibatkan menurunnya kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan karena penurunan aset tidak diikuti dengan peningkatan hasil operasi.
6. Sektor properti melemah karena terbebani pencapaian target penjualan di tengah kurang bergairahnya daya beli masyarakat.
7. Terdapat siklus tujuh tahunan yang terjadi pada sektor properti. Setelah pertumbuhan properti melambat bahkan dalam rentang waktu tujuh tahun setelah itu akan bangkit dengan pertumbuhan besar.
8. Industri *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan memiliki perkembangan yang meningkat namun sulit untuk diprediksi sebab naik dan turunnya dipengaruhi pertumbuhan ekonomi.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis memberikan batasan masalah agar penelitian ini menjadi terfokus dan terarah, maka dalam penelitian ini penulis hanya akan meneliti sebagai berikut :

1. Lingkup penelitian dibatasi untuk perusahaan *go public* yang bergerak di bidang industri *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, dan tidak menyertakan perbandingan dengan jenis perusahaan yang bergerak pada industri lainnya.
2. Penelitian ini dibatasi selama 5 periode, yaitu dari tahun 2012-2016.
3. Peneliti menggunakan indikator *Price to Book Value* (PBV) untuk mengukur Nilai Perusahaan, *Debt to Equity Ratio* (DER) untuk mengukur tingkat Struktur Modal, *Price to Earning Ratio* (PER) untuk mengukur tingkat Keputusan Investasi, *Total Sales* untuk mengukur Ukuran Perusahaan, dan *Asset Growth* untuk mengukur *Growth Opportunity*.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, maka dalam penelitian dirumuskan permasalahan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh Struktur modal, Keputusan investasi, Ukuran perusahaan dan *Growth opportunity* terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode tahun 2012-2016 secara simultan?
2. Apakah terdapat pengaruh Struktur modal terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial?

3. Apakah terdapat pengaruh Keputusan investasi terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial?
4. Apakah terdapat pengaruh Ukuran perusahaan terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial?
5. Apakah terdapat pengaruh *Growth opportunity* terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial?

1.5. Tujuan Penelitian

Sebagaimana dengan rumusan masalah yang telah dijabarkan diatas, adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui terdapat pengaruh Struktur modal, Keputusan investasi, Ukuran perusahaan dan *Growth opportunity* terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode tahun 2012-2016 secara simultan.
2. Untuk mengetahui terdapat pengaruh Struktur modal terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial.
3. Untuk mengetahui terdapat pengaruh Ukuran perusahaan terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial.

4. Untuk mengetahui terdapat pengaruh Keputusan investasi terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial.
5. Untuk mengetahui terdapat pengaruh *Growth opportunity* terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 secara parsial.

1.6. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu:

1. Untuk penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan, wawasan serta pengalaman penulis dalam membuat karya tulis mengenai Pengaruh Struktur modal, Keputusan investasi, Ukuran perusahaan, dan *Growth opportunity* terhadap Nilai perusahaan. Selain itu sebagai salah satu syarat kelulusan dalam program jenjang Sarjana (S-1) jurusan Akuntansi.

2. Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini dijadikan bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam menerapkan variabel-variabel penelitian ini dalam membantu meningkatkan nilai perusahaan *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan maupun industri lainnya serta sebagai bahan pertimbangan emiten untuk mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan kinerja.

3. Bagi Calon Investor

Diharapkan dapat bermanfaat bagi investor dalam memberikan informasi sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan investasi khususnya di perusahaan di sektor *Property, Real Estate* dan Konstruksi Bangunan.

4. Bagi Akademisi

Diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai Nilai perusahaan. Selain itu diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya dan dapat menyempurnakan penelitian yang telah ada.