

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tabel 1.1

Motivasi Masalah dan Alasan Penelitian Memilih Sub Sektor Property, Real Estate tahun 2013-2017.

Motivasi Penelitian	Alasan Penelitian
<p>Motivasi penelitian dari sub sektor <i>Property, Real Estate</i> ini karena hasil penelitian terdahulu memiliki hasil yang tidak konsisten terhadap pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan sehingga dilakukan penelitian kembali.</p>	<p>Alasan penelitian mengambil sub sektor <i>Property, Real Estate</i> karena di Indonesia, prospek dalam hal <i>Real estate and property</i> sangat baik, karena perkembangannya sangat pesat misal pada pembangunan jalan, gedung, perkantoran dan lainnya sehingga itu semua menjadi peluang bagi investor untuk menanamkan dananya ke dalam Perusahaan <i>Property and Real Esate</i>.</p>

Sumber: Data diolah oleh penelitian.

Seiring semakin sengitnya persaingan dalam bidang ekonomi di era globalisasi saat ini, hampir setiap perusahaan yang berdiri baik yang terdaftar sebagai perusahaan publik (*go public*) maupun non publik saling bersaing agar mampu mempertahankan konsistensinya atau bahkan berusaha meningkatkan keunggulan yang dimiliki perusahaan.

Laporan keuangan suatu perusahaan merupakan alat yang sangat penting untuk memperoleh informasi tentang kondisi keuangan perusahaan. Laporan keuangan adalah penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Laporan ini menampilkan sejarah entitas yang dikuantifikasi dalam nilai moneter PSAK No. 1 (2015)[1].

Sedangkan “Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan” (PSAK) No. 1 (2015)[2] Laporan keuangan juga menunjukkan hasil pertanggungjawaban manajemen atas penggunaan sumber daya yang dipercayakan kepada mereka. Dalam rangka mencapai tujuan laporan keuangan, laporan keuangan menyajikan informasi mengenai entitas yang meliputi: “asset, liabilitas, ekuitas, pendapatan dan beban termasuk keuntungan dan kerugian, kontribusi dari dan distribusi kepada pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik dan arus kas”.

Dalam pendirian suatu perusahaan, pasti memiliki tujuan utama yaitu untuk memaksimalkan nilai perusahaan melalui peningkatan kemakmuran

para pemegang saham. Para pemegang saham, manager, dan kreditur merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda terhadap perusahaan. Puspita (2011)[3] Menyatakan bahwa nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat saham diperdagangkan di pasar.

Ernawati (2016)[4] menyatakan bahwa semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemegang saham, sebab dengan nilai yang tinggi, menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan yang dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*) dan manajemen aset. Aries dalam Herawati (2013)[5] menyatakan bahwa nilai perusahaan merupakan hasil kerja manajemen dari beberapa dimensi yaitu arus kas bersih, pertumbuhan dan biaya modal. Indikator dari nilai perusahaan adalah harga saham. Semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi nilai perusahaan.

Nilai perusahaan pada umumnya ditunjukkan dari nilai *price to book value* (PBV), Dani (2015)[6] *Price to Book Value* (PBV) adalah perbandingan antara harga saham dan nilai buku (*book value*) yang diberikan pasar keuangan untuk mengukur nilai perusahaan. Nilai *Price to Book Value* (PBV) yang tinggi akan membuat pasar percaya pada kinerja dan prospek perusahaan. Menurut teori ini, jika harga saham lebih tinggi dari nilai buku perusahaan, nilai *Price to Book Value* (PBV) akan meningkat sehingga perusahaan semakin bernilai tinggi di pasar keuangan. Nilai perusahaan merupakan suatu proksi yang menggambarkan kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya, kebijakan deviden, kebijakan hutang, dan profitabilitas.

Kebijakan deviden adalah praktik yang dilakukan oleh manajemen dalam membuat keputusan pembayaran deviden, yang mencakup besaran rupiah, pola distribusi kas kepada pemegang saham, Sebagaimana dikemukakan Lease *et al.* dalam Tatang Ary Gumanti (2013)[7]. Kebijakan deviden sering kali menimbulkan konflik antara manajemen perusahaan dengan pihak pemegang saham. Hal ini terjadi karena manajer perusahaan sering memiliki kepentingan yang berbeda dengan pihak pemegang saham (Sugiarto, 2011)[8]. Pihak manajemen perusahaan menganggap laba yang diperoleh perusahaan sebaiknya digunakan untuk operasional perusahaan. Pihak pemegang saham menganggap laba yang diperoleh perusahaan sebaiknya dibagikan kepada para pemegang saham sebagai deviden. Adanya masalah antara pihak manajemen dan pemegang saham akan menyebabkan tidak tercapainya salah satu tujuan perusahaan yaitu meningkatkan nilai perusahaan (Sukimi, 2012)[9].

Michaely dan Michael (2011)[10] dalam penelitiannya menyebutkan bahwa kebijakan deviden merupakan segalanya namun tidak relevan terhadap

manajer dan pasar. Dividen yang dibagikan biasanya dipresentasikan dalam *Dividend Payout Ratio* (DPR) perusahaan tersebut, yaitu persentase laba yang dibagikan dalam bentuk dividen tunai (*cash dividend*). Dividen tunai (*cash dividend*) merupakan keuntungan atau pendapatan dari hasil penjualan saham yang diberikan kepada pemegang saham. Pembagian dividen tidak semuanya dilakukan oleh perusahaan, hanya perusahaan yang memperoleh keuntungan yang bisa membagikan dividennya. Namun ada juga perusahaan yang memperoleh keuntungan tidak membagikan dividennya. Perusahaan yang tidak membagikan dividen tunai kemungkinan disebabkan perusahaan membutuhkan dana yang cukup besar untuk membiayai investasi atau proyek perusahaan dimasa depan.

Pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan, Agus Sartono (2010)[11] kebijakan dividen adalah kesempatan investasi yang tersedia, ketersediaan dan biaya modal alternatif, dan preferensi pemegang saham untuk menerima pendapatan saat ini atau menerimanya di masa datang. Kebijakan pemberian dividen tidak hanya membagikan keuntungan yang telah diperoleh perusahaan kepada para investor, tetapi kebijakan perusahaan membagikan dividen harus diikuti dengan pertimbangan adanya kesempatan. Nofrita (2013)[12] berdasarkan uji secara parsial (uji t) antara kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan, diperoleh hasil bahwa kebijakan dividen berpengaruh secara signifikan positif terhadap nilai perusahaan.

Berikut ini disajikan tabel yang menggambarkan rata-rata DPR terhadap PBV dalam perusahaan jasa sub sektor *Property, Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013 sampai dengan 2017:

Tabel 1.2
Dividend payout Ratio (DPR) terhadap Price to Book Value (PBV)
Tahun 2013-2017

Kode Perusahaan	DPR					PBV				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
BEST	-0.00122	-0.000561	-0.00104	-0.00035	-0.00068	1.98271	2.03098	0.89428	0.84215	0.66686
BSDE	-0.00122	-0.00056	-0.00104	-0.00035	-0.00068	1.95639	1.85474	1.61139	1.41468	1.11406
CTRA	-0.18712	-0.21626	-0.12277	-0.14185	-0.09883	1.54834	1.79392	1.45316	1380925.55387	1321380.12174
DUTI	-0.00108	-0.00070	-0.00176	-0.00172	-0.00182	1.36951	1.77645	1.76034	1.28193	0.91003
GMTD	-0.00052	-0.00042	-0.00054	-0.00053	-0.00037	1.56048	1.16190	1.32817	0.98556	1.87543

Sumber: www.idn.financial.co.id, www.idx.co.id, dan www.yahoo.finance.co.id.

Berdasarkan data diatas, DPR pada perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk (BEST), perusahaan Bumi Serpong Damar, Tbk (BSDE) dan perusahaan Ciputra Development, Tbk (CTRA) tahun 2013-2017 mengalami fluktuatif namun PBV pada perusahaan Ciputra Development, Tbk (CTRA) tahun 2013-2014 menunjukkan adanya peningkatan dari tahun sebelumnya.

Perusahaan Duti Pertiwi, Tbk (DUTI) dan perusahaan Goa Makassar Tourism Development, Tbk (GMTD) tahun 2015-2016 menunjukkan nilai tetap. Namun PBV pada perusahaan Duti Pertiwi, Tbk (DUTI) dan perusahaan perusahaan Goa Makassar Tourism Development, Tbk (GMTD) tahun 2013-2015 mengalami peningkatan. Berbeda dengan DPR perusahaan perusahaan Goa Makassar Tourism Development, Tbk (GMTD) tahun 2013-2015 mengalami fluktuatif, namun justru PBV perusahaan perusahaan Goa Makassar Tourism Development, Tbk (GMTD) tahun 2013-2015 mengalami peningkatan ditahun sebelumnya.

Dapat disimpulkan bahwa fluktuatif terhadap kebijakan dividen terjadi dikarenakan semakin besar laba yang diperoleh maka semakin besar dividen yang akan dibayarkan kepada investor yang berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan yang tercermin pada harga saham, demikian pula sebaliknya bila laba kecil dividen yang akan dibayarkan juga kecil.

Penelitian yang dilakukan Susanti (2010)[13], Prapaska (2012)[14] dan Fanindya (2014)[15] menyatakan bahwa investasi yang bersumber dari kebijakan dividen berdampak positif terhadap nilai perusahaan dan penelitian yang dilakukan Risa Puspa Melati (2014)[16] menyatakan bahwa investasi yang bersumber dari kebijakan deviden berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian berbeda didapat Sukirni (2012)[17], Nurhayati (2013)[18], yang menyatakan kebijakan dividen tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dan penelitian yang dilakukan juga Seviana Widia Putri (2014)[19] menyatakan bahwa kebijakan deviden tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dan penelitian yang dilakukan oleh Sofyaningsih dan Hardiningsih (2011)[20] membantahnya dengan menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak terbukti mempengaruhi nilai perusahaan, tinggi rendahnya dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham tidak berkaitan dengan tinggi rendahnya nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan hutang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan perusahaan tentang seberapa jauh perusahaan menggunakan hutang sebagai sumber pendanaannya. Penggunaan kebijakan hutang dapat digunakan untuk menciptakan nilai perusahaan yang diinginkan. Penggunaan hutang tetaplah harus dikelola dengan baik karena itu merupakan hal yang sensitif bagi perusahaan terhadap tinggi dan rendahnya nilai perusahaan. Semakin tinggi proporsi hutang yang ditetapkan perusahaan pada tingkat tertentu maka semakin tinggi nilai perusahaan, namun apabila tingkat hutang melampaui proporsi hutang yang ditetapkan oleh perusahaan maka yang terjadi adalah penurunan nilai perusahaan, karena manfaat yang diperoleh dari penggunaan hutang relatif kecil daripada biaya yang ditimbulkan.

Rasio yang digunakan dalam kebijakan hutang ini yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang menggunakan hutang

dan modal untuk mengukur besarnya rasio. Rasio ini dapat digunakan untuk melihat seberapa besar hutang perusahaan jika dibandingkan ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan atau para pemegang saham.

Pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan, Harmono (2011)[21] kebijakan hutang adalah keputusan pendanaan oleh manajemen akan berpengaruh pada penelitian perusahaan yang terefleksi pada harga saham. Oleh karena itu pengambilan keputusan pendanaan bagi perusahaan manajer keuangan haruslah hati-hati karena keputusan ini berkaitan dengan penentuan porsi antara jumlah hutang dengan jumlah modal sendiri dalam perusahaan sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Memutuskan pembiayaan kegiatan operasional perusahaan dengan utang membuat perusahaan memiliki kewajiban dalam mengembalikan pinjaman dan membayar beban bunga secara periodik, sehingga manajer harus berupaya untuk mengoptimalkan penggunaan dana yang ada. Selain daripada itu menggunakan dana yang berasal dari utang maka perusahaan dapat memperoleh keuntungan dari penghematan pajak atas laba perusahaan. Namun penggunaan hutang yang tinggi juga dapat menurunkan nilai perusahaan karena memungkinkan timbulnya kepailitan dan biaya keagenan.

Berikut ini disajikan tabel yang menggambarkan rata-rata DER terhadap PBV dalam perusahaan jasa sub sektor *Property, Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013 sampai dengan 2017:

Tabel 1.3
Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Price to Book Value (PBV)
tahun 2013-2017

Kode Perusahaan	DER					PBV				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
BEST	0.35669	0.28198	0.52238	0.53513	0.48616	1.98271	2.03098	0.89428	0.84215	0.66686
BSDE	0.06826	0.52298	0.63021	0.57239	0.57384	1.95639	1.85474	1.61139	1.41468	1.11406
CTRA	1.07003	1.03859	1.01213	1.03332	1.05208	1.54834	1.79392	1.45316	1380925.55387	1321380.12174
DUTI	0.23632	0.28421	0.31969	0.24372	0.26885	1.36951	1.77645	1.76034	1.28193	0.91003
GMTD	2.24187	1.28757	1.29855	0.92431	0.76563	1.56048	1.16190	1.32817	0.98556	1.87543

Sumber: www.idnfinancial.co.id, www.idx.co.id dan www.yahoo-finance.co.id.

Semakin tinggi DER maka semakin besar pula resiko yang akan dihadapi perusahaan karena beban hutang yang ditanggung perusahaan terhadap kreditur menjadi semakin besar. Apalagi di sebuah perusahaan yang bergerak di sektor property, real estate yang memerlukan dana besar untuk mendanai operasionalnya. Jika perusahaan yang bergerak dibidang tersebut hanya mengandalkan dana dari investor saja pasti tidak akan cukup, karena biaya operasional di sektor tersebut sangat tidak menentu atau tidak dapat

diprediksikan. Beban yang semakin besar juga dapat mengurangi laba perusahaan. Namun dalam pengambilan keputusan pendanaan bagi perusahaan manajer keuangan haruslah berhati-hati karena keputusan ini berkaitan dengan penentuan porsi antara jumlah hutang dengan jumlah modal sendiri dalam perusahaan sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan.

Jika DER meningkat menunjukkan kinerja perusahaan semakin memburuk. DER yang tinggi menunjukkan struktur permodalan lebih banyak dibiayai oleh pinjaman sehingga ketergantungan perusahaan terhadap kreditor meningkat, apabila perusahaan memperoleh laba maka akan diserap untuk melunasi hutang dan akhirnya laba yang dibagikan kepada pemegang saham akan semakin kecil yang berakibatkan investor enggan membeli saham perusahaan tersebut, sehingga nilai perusahaan akan turun (Dharmastuti, dalam Yuniati, Raharjo dan Oemar, 2016)[22].

penelitian yang dilakukan oleh Alamsyah (2016)[23] menunjukkan bahwa kebijakan hutang berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan Irvaniawati (2014)[24] menyatakan bahwa hutang berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan Siti Nurmala Sari (2014)[25] menyatakan bahwa kebijakan hutang tidak adanya pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri R. Agus Sartono (2010)[26]. Setiap perusahaan menginginkan tingkat profitabilitas yang tinggi. Dari sudut pandang investor, salah satu indikator penting untuk melihat prospek perusahaan di masa mendatang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan, indikator ini sangat penting diperhatikan, untuk mengetahui sejauh mana investasi yang akan dilakukan investor di suatu perusahaan maupun memberikan return yang sesuai dengan tingkat yang diisyaratkan investor. Salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yaitu *Return On Assets* (ROA).

Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan, Kasmir (2015)[27] merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu. Investor yang menanamkan saham pada sebuah perusahaan memiliki tujuan untuk mendapatkan *return*, yang berupa *yield* dan *capital gain*. Semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba (profit), maka semakin besar return yang diberikan kepada investor, sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Oleh karena itu, profitabilitas dianggap dapat mencerminkan keberlangsungan hidup perusahaan dimasa yang akan datang. Semakin bagus tingkat profitabilitas perusahaan berarti nilai perusahaan dimata investor juga

akan semakin bagus. Nilai perusahaan yang meningkat tercermin pada peningkatan harga saham perusahaan. Semakin tinggi laba perusahaan maka return yang akan didapatkan oleh investor juga makin tinggi.

Berikut ini disajikan tabel yang menggambarkan rata-rata ROA terhadap PBV dalam perusahaan jasa sub sektor *Property, Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013 sampai dengan 2017.

Table 1.4
Return on Assets (ROA) terhadap Price to Book Value (PBV)
Tahun 2013-2017

Kode Perusahaan	ROA					PBV				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
BEST	22.16528	10.71321	4.57615	6.46040	8.45231	1.98271	2.03098	0.89428	0.84215	0.66686
BSDE	12.87271	14.19716	6.52760	5.32102	11.24393	1.95639	1.85474	1.61139	1.41468	1.11406
CTRA	7.02658	7.70565	6.62751	4.02688	3.21240	1.54834	1.79392	1.45316	1380925.55387	1321380.12174
DUTI	10.12710	8.74395	7.44266	8.67346	6.13337	1.36951	1.77645	1.76034	1.28193	0.91003
GMTD	7.02263	7.87239	9.30106	7.07098	5.49042	1.56048	1.16190	1.32817	0.98556	1.87543

Sumber: www.idnfinancial.co.id, www.idx.co.id dan www.yahoo-finance.co.id.

Dari fenomena tersebut dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi tingkat profitabilitas, maka semakin tinggi pula prospek perusahaan di mata investor. Sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan juga akan mengalami peningkatan yang akan tercermin dari meningkatnya harga saham perusahaan. Sebaliknya, semakin rendah tingkat profitabilitas maka akan semakin rendah pula prospek perusahaan di mata investor.

Menurut penelitian yang dilakukan Jusriani (2013)[28] menunjukkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan Dewi, Wirajaya dan Wulandari (2013)[29] dan Mardiyanti, Ahmad, dan Putri (2012)[30] membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dan penelitian yang dilakukan Taufik Hidayattulloh (2014)[31] menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Gusaptono (2010)[32], bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dan penelitian juga dilakukan Siti Nurmala Sari (2014)[33] menyatakan bahwa profitabilitas menunjukkan adanya pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan di Indonesia. Dengan demikian, maka dalam penelitian ini peneliti mengambil judul: **“Pengaruh Kebijakan Deviden, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan *Property, Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013- 2017”**.

1.2 Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka masalah dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Nilai perusahaan pada industri *Property, Real Estate* dari tahun 2013– 2017 mengalami fluktuatif.
2. Kebijakan deviden pada industri *Property, Real Estate* dari tahun 2013-2017 mengalami fluktuatif sedangkan Nilai Perusahaan dari tahun 2013-2017 mengalami peningkatan.
3. Kebijakan hutang pada industri *Property, Real Estate* dari tahun 2013- 2017 mengalami fluktuatif sedangkan Nilai Perusahaan dari tahun 2013-2017 mengalami peningkatan.
4. Profitabilitas pada industri *Property, Real Estate* dari tahun 2013 – 2017 mengalami fluktuatif sedangkan Nilai Perusahaan dari tahun 2013-2017 mengalami peningkatan.

1.2.2 Pembatasan Masalah

Agar tidak terlalu luas cakupan yang akan dibahas dalam penelitian, maka dalam penelitian ini peneliti hanya akan meneliti sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya menggunakan kebijakan dividen yang diproksikan dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) sebagai variabel independen (X) dan kebijakan utang yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) variabel independen (X), dan profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Asset* (ROA) variabel independen (X). Dan nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV) sebagai variabel dependen (Y).
2. Perusahaan yang diteliti adalah perusahaan sub sektor *property, real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
3. Laporan keuangan yang digunakan adalah laporan keuangan perusahaan pada sub sektor *property, real estate* tahun 2013-2017 yang diperoleh dari situs www.idnfinancial.co.id, www.idx.co.id, www.yahoo-finance.co.id.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah terdapat pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?

2. Apakah terdapat pengaruh kebijakan deviden secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?
3. Apakah terdapat pengaruh kebijakan hutang secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?
4. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan deviden, kebijakan hutang, dan profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
2. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan deviden secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
3. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan hutang secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property, real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2014.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan antara lain:

1. Bagi Perusahaan
Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan untuk dapat memberikan informasi bagi pemilik perusahaan tentang perkembangan perusahaannya di bursa saham.
2. Bagi Investor
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para calon investor mengenai beberapa informasi yang dibutuhkan sebelum mereka menginvestasikan modalnya di perusahaan.
3. Bagi Penelitian Selanjutnya
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan sumber informasi yang baik, yang dapat digunakan untuk pengetahuan dan mendukung penelitian-penelitian selanjutnya mengenai nilai perusahaan.