

BAB I PENDAHULUAN

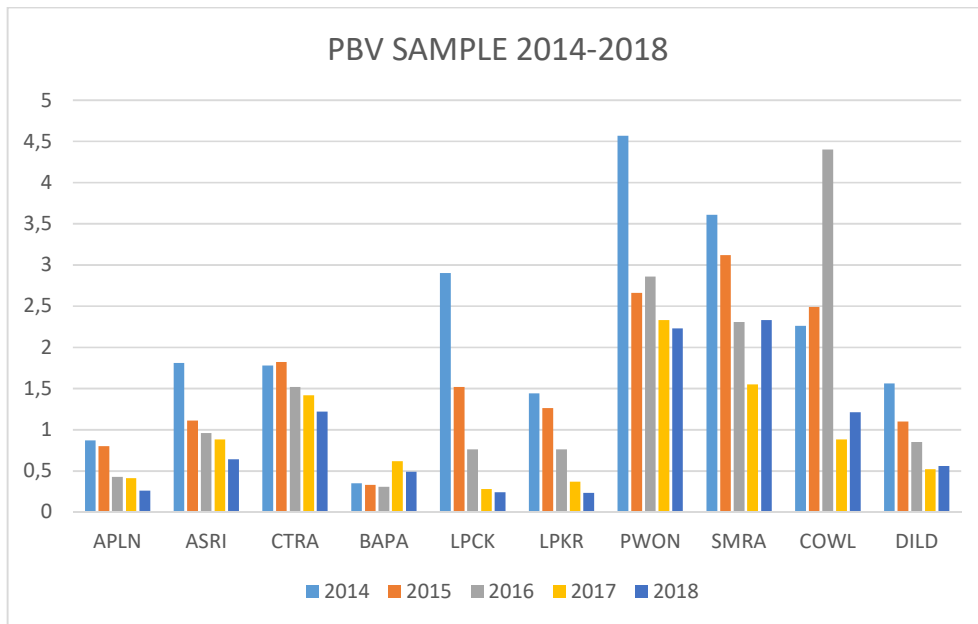
1.1. Latar Belakang Masalah

Lingkungan bisnis sekarang ini penuh dengan perubahan dan tantangan, dimana lingkungan merupakan faktor eksternal yang mempengaruhi kehidupan dan perkembangan perusahaan, seperti selera konsumen yang berubah-ubah, keadaan ekonomi, politik, kemajuan teknologi, pesaing baik lokal maupun global, pemasok, serta kebijakan pemerintah. Untuk dapat terus bertahan ditengah semakin banyaknya pesaing dan perubahan dalam bisnis, maka perusahaan harus bersifat inovatif dan mampu untuk terus menerus menyesuaikan diri terhadap perubahan-perubahan lingkungan yang sedang terjadi dan yang akan terjadi. Tolak ukur dari kemampuan perusahaan untuk dapat bertahan dan berkembang adalah laba. Semua perusahaan yang ada di dunia sudah pasti menginginkan laba dalam menjalankan kegiatan operasionalnya untuk melanjutkan kegiatan operasional perusahaan. Dengan makin tingginya laba yang diperoleh maka nilai perusahaan akan semakin besar. Nilai perusahaan pada dasarnya dapat diukur melalui beberapa aspek, salah satunya adalah dengan harga pasar saham perusahaan karena harga pasar perusahaan mencerminkan penilaian investor terhadap perusahaan secara keseluruhan. Harga pasar saham meningkat maka akan meningkatkan kekayaan para pemegang saham.

Harga saham perusahaan berbanding lurus dengan nilai perusahaan. Nilai perusahaan diciptakan oleh perusahaan melalui kegiatan perusahaan dari waktu ke waktu agar mencapai nilai perusahaan yang maksimum di atas nilai buku, Sudjono (2017)[1]. Penilaian terhadap suatu perusahaan dalam bidang akuntansi dan keuangan sekarang ini masih beragam. Di suatu pihak, nilai perusahaan ditunjukkan dengan laporan keuangan perusahaan, khususnya neraca yang berisi informasi keuangan masa lalu, sementara pihak lain beranggapan bahwa nilai suatu perusahaan tergambar dari nilai saham perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Alfredo (2011) dalam Alamsyah (2019)[2] menjelaskan bahwa nilai perusahaan (enterprise value/firm value) merupakan konsep penting bagi investor, karena merupakan indikator bagi pasar dalam menilai perusahaan secara keseluruhan. Nurlela dan Ishaluddin (2008) dalam Pebriani (2017)[3] menyebutkan bahwa nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual.

Nilai perusahaan sangat penting karena nilai perusahaan mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi investor terhadap perusahaan. Suatu perusahaan dikatakan mempunyai nilai yang baik apabila kinerja perusahaan juga baik. Nilai perusahaan dapat tercermin dari nilai sahamnya. Nilai saham yang tinggi, dapat dikatakan bahwa nilai perusahaannya juga baik. Salah satu indikator

yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah *price book value* (PBV). *Price book value* (PBV) merupakan perbandingan antara harga pasar per saham dengan nilai buku per saham dari sebuah perusahaan. Semakin tinggi *Price book value* (PBV), maka semakin tinggi pula harga saham dibandingkan dengan nilai buku per lembar saham. Semakin tinggi harga saham, maka akan semakin berhasil pula perusahaan dalam menciptakan nilai bagi para pemegang saham. Keberhasilan perusahaan dalam menciptakan nilai perusahaan akan memberikan keuntungan yang lebih besar bagi para pemegang saham.



Gambar 1.1 Fenomena PBV pada sample perusahaan properti tahun 2014-2018

Grafik diatas, menggambarkan pergerakan (PBV) yang mempengaruhi suatu nilai perusahaan tahun 2014-2018. Dimana kecenderungan perusahaan yang dijadikan sample pada mengalami penurunan setiap tahunnya. Dari sepuluh sample yang diteliti, penurunan terjadi pada APLN yang selalu mengalami penurunan dalam rentang tahun awal penelitian yaitu 2014 - 2018. ASRI juga mengalami penurunan yang cukup signifikan dari yang awalnya bisa mencapai 1.7x terus turun hingga di bawah 1x. Untuk CTRA juga mengalami penurunan nilai PBV walau sempat naik pada tahun 2015. Untuk BAPA cenderung stabil dan justru sempat meningkat pada tahun 2017, walau akhirnya turun pada tahun 2018. LPCK mengalami penurunan yang sangat drastis dari tahun ke tahunnya. Begitu juga dengan LPKR dan PWON, meski PWON mengalami peningkatan pada tahun 2016, tapi tetap nilai PBV nya turun dibandingkan awal penelitian tahun 2014. SMRA mengalami penurunan nilai secara terus-menerus tetapi berhasil bangkit pada tahun 2018. COWL pada tahun 2016 sempat naik menjulang tinggi untuk kemudian turun

kembali tahun selanjutnya. Sedangkan DILD cenderung turun, walau pada tahun 2018 naik tetapi tidak banyak.

PBV menunjukkan nilai perusahaan, dan dapat dipengaruhi dengan harga saham yang tinggi atau rendah. Apabila harga saham tinggi maka nilai perusahaan juga tinggi. Dan apabila harga saham rendah maka nilai perusahaan turun. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, namun juga pada prospek perusahaan dimasa mendatang. Nilai perusahaan dapat diukur melalui harga saham perusahaan tersebut. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Secara umum, para pemodal menyerahkan pengelolaan nilai perusahaan kepada manajemen. Kebijakan yang diambil manajemen dalam upaya peningkatan kemakmuran pemegang saham membuat investor berkepentingan dengan analisis nilai perusahaan, sebab analisis nilai perusahaan akan memberikan manfaat berupa informasi kepada investor dalam menilai prospek perusahaan dimasa yang akan datang dalam menghasilkan keuntungan.

Berbicara tentang harga saham maka tidak akan dapat lepas dari pasar modal. Hal ini sesuai dengan pernyataan Sartono (2014:70)[4] yang menyatakan bahwa harga saham terbentuk melalui mekanisme permintaan dan penawaran di pasar modal. Apabila suatu saham mengalami kelebihan permintaan, maka harga saham cenderung naik. Sebaliknya, apabila kelebihan penawaran maka harga saham cenderung turun". Sehingga jelaslah bahwa harga saham terbentuk oleh hukum permintaan dan penawaran yang ada dalam pasar modal. Dengan tingginya harga saham suatu perusahaan maka dapat dijelaskan jika nilai perusahaan itu akan tinggi. Salah satu konsep dasar dalam manajemen keuangan adalah bahwa tujuan yang ingin dicapai manajemen keuangan adalah dengan memaksimalkan nilai perusahaan. Bagi perusahaan yang telah terdaftar di Bursa Efek, tujuan tersebut dapat dicapai dengan cara memaksimalkan nilai pasar harga saham yang bersangkutan. Pasar modal sangat diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap pertumbuhan dan stabilitas ekonomi nasional yang berkesinambungan. Banyaknya pihak yang terlibat dalam aktivitas di pasar modal, seperti emiten, investor, perusahaan efek, serta berbagai lembaga dan profesi penunjang, membawa konsekuensi aktivitas pasar modal menjadi sangat kompleks, yang menuntut penyelenggaraan pengaturan-pengaturan yang efektif dalam rangka melindungi kepentingan investor dan masyarakat. Para investor akan mengalokasikan dananya di pasar modal apabila mereka yakin bahwa pasar beroperasi dengan wajar, jujur, transparan dan efisien serta memiliki mekanisme dan perangkat-perangkat untuk meminimalkan resiko kerugian akibat fraud dan manipulasi.

Hubungan antara informasi akuntansi dengan pasar modal adalah informasi yang dipergunakan oleh direksi maupun manager dalam mengambil keputusan dan menjalankan operasi perusahaan, informasi akuntansi juga bermanfaat dalam memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengetahui

kondisi perusahaan dan kinerja ekonomi perusahaan yang selanjutnya akan digunakan analisis mengenai keadaan tersebut. Jadi secara umum akuntansi dapat kita definisikan sebagai sistem informasi yang memberikan hasil berupa laporan kepada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan mengenai aktifitas perekonomian dari kondisi perusahaan

Menurut Sudarma (2004) dalam Mustanda (2016) [5], faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, keunikan perusahaan, nilai aktiva, deviden, penghematan pajak, struktur modal, fluktuasi nilai tukar, dan keadaan pasar modal. Sedangkan menurut Yulia (2014)[6], faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan deviden, profitabilitas, pertumbuhan penjualan, dan ukuran perusahaan. Akan tetapi, dalam penelitian ini hanya akan dibahas tiga faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu profitabilitas dan struktur modal dan pertumbuhan penjualan.

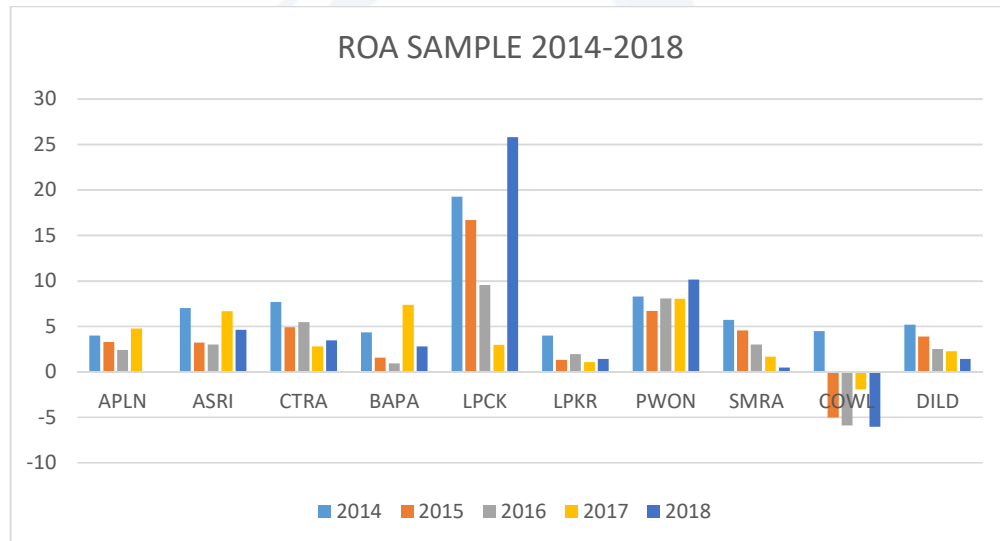
Menurut Sartono (2014:122)[7], “Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri”. Ini berarti laba perusahaan berkaitan dengan ekuitas pemegang saham, ukuran perusahaan dan penjualan. Untuk mengetahui profitabilitas maka dilakukan dengan pengecekan laporan keuangan. Alat yang sering digunakan untuk mengetahui kinerja keuangan adalah laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan objek dari analisis keuangan. Dalam laporan keuangan ada tiga jenis laporan, yaitu: neraca yang memberikan informasi mengenai kekayaan, utang dan modal, laporan rugi/ laba yang memberi informasi mengenai aktivitas perusahaan dan yang terakhir adalah laporan arus kas, yang memberi informasi mengenai aliran kas masuk dan aliran kas perusahaan. Hasil analisis laporan keuangan perusahaan dapat dilihat kekuatan dan kelemahan perusahaan dengan membandingkan rasio-rasio laporan keuangan dari satu perusahaan dengan perusahaan lainnya.

Ada beberapa ukuran yang dipakai untuk mengukur profitabilitas perusahaan dan yang paling menarik untuk dibicarakan adalah *Return On Asset* (ROA). Hal ini disebabkan dari berbagai macam cara pengukuran profitabilitas hanya *Return On Asset* (ROA) yang merupakan pengukuran terbaik karena berkaitan dengan profitabilitas dan aset perusahaan (Munawir, 2010:89)[8]. *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan secara keseluruhan didalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah keseluruhan aktiva yang tersedia didalam perusahaan (Syamsuddin, 2016:61)[9]. Pengukuran kinerja keuangan perusahaan dengan *Return On Asset* (ROA) menunjukkan kemampuan atas modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva yang dimiliki untuk menghasilkan laba. Rasio ini juga menunjukkan kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan bagi semua investor. Perusahaan selalu berupaya agar rasio ini dapat selalu ditingkatkan, hal ini disebabkan karena semakin tinggi *Return On Asset* (ROA) menunjukkan semakin efektif perusahaan memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba

bersih setelah pajak, dengan semakin meningkatnya *Return On Asset* (ROA) maka kinerja perusahaan ditinjau dari profitabilitas semakin baik. Hal ini juga didukung oleh pendapat Lestari dan Sugiharto (2007:196)[10], “*Return On Asset*” (ROA) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur keuntungan bersih yang diperoleh dari penggunaan aktiva. Dengan kata lain, semakin tinggi rasio ini maka semakin baik produktivitas asset dalam memperoleh keuntungan bersih”.

Hubungan antara ROA dengan nilai perusahaan dapat dijelaskan sebagai berikut: Munawir (2009:33)[11] menyatakan bahwa semakin tinggi tingkat ROA perusahaan maka akan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena perusahaan dengan tingkat ROA yang tinggi berarti mampu mengelola aset dengan baik, sehingga akan mudah melakukan pembayaran hutang apabila perusahaan tersebut melakukan pinjaman dengan jumlah yang besar.

Berikut ini terdapat grafik profitabilitas yang diukur dengan rasio ROA pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018:



Gambar 1.2 Fenomena ROA pada sample perusahaan properti tahun 2014-2018

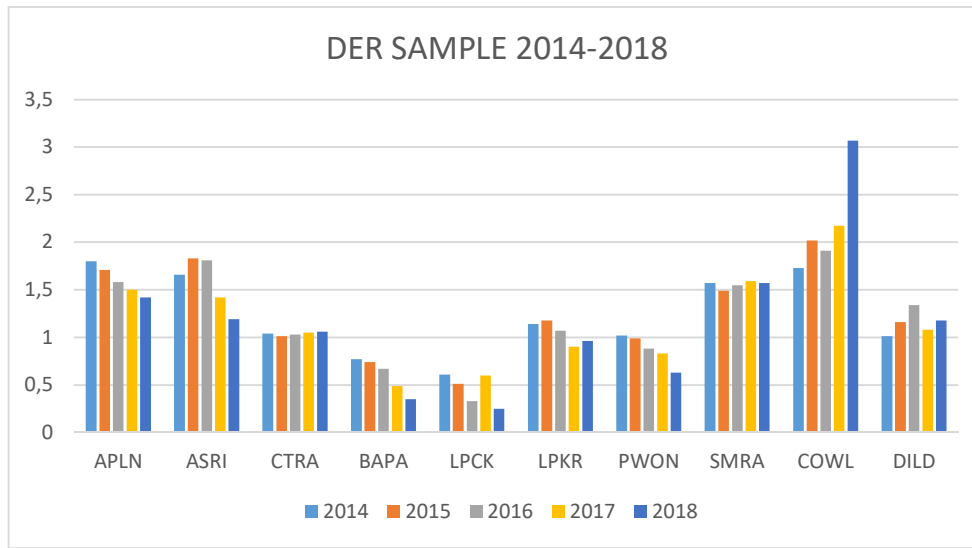
Dari grafik di atas, menggambarkan pergerakan ROA yang mempengaruhi nilai perusahaan. Dimana APLN mengalami penurunan pada tahun 2014 – 2016. tahun 2017 sempat mengalami kenaikan kemudian turun secara drastis pada tahun 2018. Sementara itu, ASRI juga memiliki grafik yang mirip dengan APLN, dimana tahun 2014-2016 cenderung menurun, kemudian menguat kembali pada tahun 2017, diakhiri dengan penurunan tahun 2018 walau tidak sedrastis APLN. BAPA juga tidak berbeda dengan APLN dan ASRI. CTRA sedikit berbeda dengan ketiga perusahaan yang telah disebutkan di atas, dimana mengalami kenaikan pada tahun 2016, tapi pada tahun 2017-2018 cenderung turun. LPCK yang merupakan

perusahaan yang memiliki ROA terbesar dalam sample, mengalami penurunan pada tahun 2014-2017 tetapi menjulang naik tinggi pada tahun 2018. Sedangkan perusahaan LPKR cenderung turun stabil pada sample grafik. PWON sendiri cenderung naik stabil walau sempat menurun sedikit pada tahun 2015. SMRA terus-menerus turun sejak 2014-2018 dan tidak pernah mengalami kenaikan lagi. Untuk COWL bisa meskipun mencatatkan ROA positif pada tahun 2014, setelah itu selalu negatif hingga 2018. Sample terakhir yaitu DILD, turun secara stabil dari tahun 2014-2018.

Hal ini sesuai dengan pernyataan dari Hery (2015:192)[12] yang menyatakan bahwa manajemen dituntut untuk meningkatkan imbal hasil (return) bagi pemilik perusahaan, sekaligus juga meningkatkan kesejahteraan karyawan, ini semua hanya dapat terjadi apabila memperoleh laba dalam aktivitas bisnisnya. Semakin besar perubahan ROA menunjukkan semakin besar fluktuasi kemampuan manajemen dalam menghasilkan laba, sehingga nilai perusahaan meningkat. Rasio ini mengukur tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimilikinya. Semakin tinggi ROA semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan, Hal ini berarti semakin tinggi keuntungan yang dihasilkan perusahaan akan menjadikan investor tertarik akan nilai saham. Untuk penelitian terdahulu, Seftianne dan Ratih Handayani (2011) dalam Agustina (2014)[13] melakukan penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada sektor manufaktur, memiliki hasil penelitian dimana ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal sedangkan profitabilitas tidak memiliki pengaruh yang signifikan,

Faktor lain dari penentu nilai saham selain ROA adalah *Debt of Equity Ratio* (DER), yang berhubungan dengan struktur modal. Struktur modal merupakan salah satu keputusan keuangan yang kompleks karena berhubungan dengan variabel keputusan keuangan lainnya (Sundjaja dan Inge, 2018:283)[14]. Struktur modal perusahaan merupakan bagian dari struktur keuangan perusahaan yang membahas tentang cara perusahaan mendanai aktivitya, dengan demikian terkait fungsi mendapatkan dana dari manajemen keuangan. Struktur modal mengarah pada pendanaan perusahaan yang menggunakan utang jangka panjang, saham preferen ataupun modal pemegang saham (Sugiarto, 2009:1)[15]. Ukuran yang dipakai peneliti untuk mengukur struktur modal perusahaan adalah *Debt to Equity Ratio* (DER) atau disebut sebagai rasio hutang modal yang menggambarkan sampai sejauh mana modal pemilik dapat menutupi hutang-hutang kepada pihak luar dan merupakan rasio yang mengukur hingga sejauh mana perusahaan dibiayai dari hutang (Kasmir, 2018:156)[7]. Semakin rendah dari nilai DER, maka semakin sedikit pula hutang dari suatu perusahaan tersebut. DER merupakan salah satu rasio keuangan yang tergolong kelompok rasio solvabilitas. yaitu rasio yang menggunakan hutang dan modal untuk pengukurannya. DER merupakan rasio yang dipergunakan untuk mengukur tingkat penggunaan utang terhadap total shareholder's equity yang dimiliki perusahaan. *Debt to Equity Ratio* menunjukkan persentase penyediaan dana oleh pemegang saham terhadap pemberi pinjaman. Semakin tinggi rasio, semakin rendah pendanaan perusahaan yang disediakan oleh

pemegang saham. Dari perspektif kemampuan membayar kewajiban jangka panjang, semakin rendah rasio akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya. Semakin tinggi DER menunjukkan komposisi total hutang (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar.



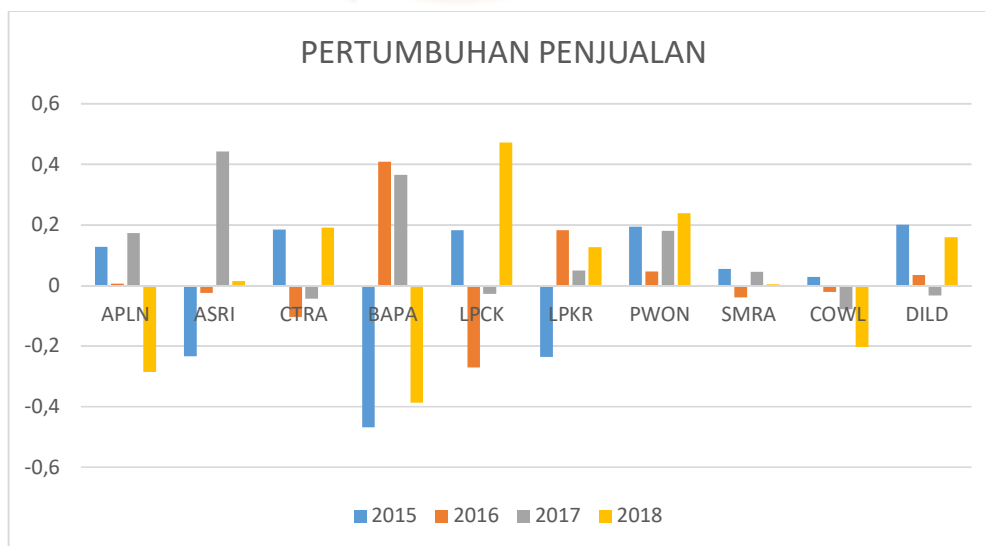
Gambar 1.3 Fenomena DER pada sample perusahaan properti tahun 2014-2018

Dari grafik DER di atas, menggambarkan pergerakan yang mempengaruhi nilai perusahaan. Dimana APLN dibandingkan dengan tahun sebelumnya cenderung mengalami penurunan hutang. Sedangkan ASRI juga mengalami tren penurunan walau sempat naik di tahun 2015 dan 2016. CTRA sendiri cenderung memiliki DER yang stabil. BAPA memiliki DER yang turun secara signifikan. Untuk LPCK walau sempat mengalami penurunan pada 3 tahun analisa pertama, pada tahun 2017 naik drastis walau akhirnya turun lagi pada tahun 2018. Begitu pula dengan LPKR dan PWON dimana cenderung menurun. Sedangkan untuk SMRA stabil, sama dengan yang dialami oleh CTRA. COWL sendiri dalam sample penelitian ini memiliki DER tertinggi dari semuanya. Untuk DILD memiliki tren cenderung naik.

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lydia Ayu Savitri dalam penelitian tentang pengaruh leverage, Price Earning dan Dividen Payout terhadap harga saham pada perusahaan otomotif menggunakan variabel DER dalam penelitiannya, dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel yang paling berpengaruh signifikan terhadap harga saham adalah DER.

Faktor lain dalam menentukan nilai dari perusahaan adalah pertumbuhan penjualan atau bisa disebut juga *Growth of Sales*. Pertumbuhan perusahaan ditunjukkan dengan pencapaian tingkat penjualan yang dihasilkan perusahaan, pertumbuhan perusahaan dapat dikatakan sebagai pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu. Pertumbuhan penjualan tahun sebelumnya digunakan untuk meramalkan pertumbuhan penjualan tahun berikutnya. Menurut Suad Husnan (2015:336)[16] semakin stabil penjualan, semakin stabil juga keuntungan yang berarti semakin besar kemungkinan perusahaan mampu memenuhi kewajiban finansialnya. Perusahaan akan berani menggunakan pengungkit yang lebih besar. Menurut Brigham dan Huston (2018:42)[17] stabilitas penjualan akan mempengaruhi stabilitas pendapatan, yang pada akhirnya dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman.

Hubungan antara pertumbuhan penjualan dengan nilai perusahaan dapat dijabarkan sebagai berikut: Nugrahani dan Sampurno (2012)[18] menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan adalah peningkatan penjualan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Pertumbuhan penjualan juga dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menjalankan usahanya yang dapat dilihat dari perkembangan penjualan perusahaan tersebut. Pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh yang positif terhadap nilai perusahaan karena dengan semakin tingginya pertumbuhan penjualan, maka perusahaan akan lebih berani mengambil modal eksternal untuk kegiatan operasi perusahaan. Sehingga diharapkan perusahaan akan dapat meningkatkan produksinya. Dengan produksi yang meningkat maka banyak barang yang dapat terjual dan mendatangkan keuntungan bagi perusahaan dan hal itu berarti bahwa nilai perusahaan semakin besar. Berikut merupakan grafik dari pertumbuhan penjualan properti dari tahun 2015-2018.



Gambar 1.5 Fenomena *Growth of Net Sales* pada sample perusahaan properti tahun 2014-2018

Dari grafik di atas dapat dilihat bahwa pertumbuhan penjualan dari sepuluh sample yang diteliti sangatlah fluktuatif. Tidak selalu pertumbuhan penjualan selalu tumbuh, karena justru yang terjadi adalah pertumbuhan naik dan turun. Setiap perusahaan sample selain PWON ada kalanya mengalami penurunan jumlah penjualan dibandingkan tahun sebelumnya. Untuk yang selalu naik seperti PWON pun, ada tahun dimana penjualan tidak naik secara signifikan.

Titman and Wessel (1988) dalam Warmana (2016)[19] mempublikasikan penelitian berjudul “The Determinants of Capital Structure Choice”. Hasil penelitian ini adalah pertumbuhan (*growth*) terbukti tidak berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal perusahaan. Variabel ukuran perusahaan tidak berpengaruh secara signifikan. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan penelitian lain, yaitu Ali Kesuma (2009)²³ dengan judul “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Serta Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia”. Hasil yang didapatkan dari penelitian ini adalah pertumbuhan penjualan mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Profitabilitas tidak memiliki pengaruh yang signifikan.

Alasan dari peneliti memutuskan untuk memilih penelitian di industri properti karena pada hakikatnya manusia membutuhkan tiga kebutuhan primer: sandang, pangan dan papan. Properti dikategorikan sebagai kebutuhan papan, di mana manusia membutuhkan tempat tinggal, Meskipun begitu, kebutuhan sandang dan pangan adalah hal yang dapat segera dipenuhi karena harga murah dan dibutuhkan setiap saat. Berbeda dengan papan (properti) karena harganya cenderung mahal dan membutuhkan waktu untuk mendapatkannya, sehingga perusahaan properti dapat dikatakan jauh lebih sulit dalam memasarkan produknya dibandingkan perusahaan yang bergerak di bidang lainnya seperti industri makanan dan minuman. Walaupun begitu tetap saja masih sangat banyak penduduk yang belum memiliki properti. Detik Finance mengangkat berita bahwa lebih dari 81 juta penduduk Indonesia belum memiliki rumah. Di tengah susah nya penduduk memiliki rumah, harga properti yang menjulang tinggi menyebabkan semakin susah pula sebuah properti untuk laku. Hal ini berarti mempengaruhi profitabilitas, modal dan nilai perusahaan properti itu sendiri.

Berdasarkan fenomena tersebut, maka peneliti merasa memiliki motivasi, karena perusahaan properti sangatlah dibutuhkan oleh masyarakat untuk menyediakan properti yang berkualitas dan dapat terbeli oleh masyarakat. Sehingga di masa yang akan datang prospek sektor properti ini sangatlah cerah. Dengan ketersediaan properti akan membuat market dan masyarakat percaya akan nilai perusahaan properti. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti memutuskan untuk melakukan penelitian berjudul **“Pengaruh Profitabilitas, struktur modal, pertumbuhan penjualan terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018.”**

1.2. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka identifikasi masalah adalah sebagai berikut:

1. Kemampuan investor dalam melakukan analisa prospek pertumbuhan perusahaan di masa mendatang.
2. Harga saham yang fluktuatif pada perusahaan sektor real estate & properti tahun 2014-2018 yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
3. ROA yang mengalami fluktuasi pada sektor real estate & properti tahun 2014-2018.
4. DER yang mengalami fluktuasi pada sektor real estate & properti tahun 2014-2018.

1.2.2 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan di atas, maka dalam penelitian ini dilakukan pembatasan masalah sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini, hanya meneliti variable yang digunakan sesuai dengan judul penelitian yaitu profitabilitas menggunakan variabel ROA (*Return of Asset*), struktur modal menggunakan variabel DER (*Debt to Equity Ratio*) dan pertumbuhan penjualan menggunakan *Growth of Sales*.
2. Dalam penelitian ini hanya mengambil sample dari 28 perusahaan property yang terdaftar di BEI dan memiliki laporan keuangan yang transparent dan melaporkan laporan keuangannya dari tahun 2014 - 2018
3. Penelitian hanya mengambil laporan keuangan dalam kurun waktu 5 tahun: 2014-2018.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya maka, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah profitabilitas, struktur modal dan pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
2. Apakah profitabilitas memiliki pengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
3. Apakah struktur modal memiliki pengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

4. Apakah pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

1.4. Tujuan Penelitian

Seperti yang telah dijelaskan dalam perumusan masalah diatas maka, tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk menganalisis apakah profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
2. Untuk menganalisis apakah struktur modal memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
3. Untuk menganalisis apakah pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.
4. Untuk mengetahui apakah profitabilitas, struktur modal dan pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018.

1.5. Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi:

1. Manajemen Perusahaan
Memberikan informasi bagi manajer perusahaan khususnya manajer keuangan dalam mengambil keputusan penggunaan keuangan serta dapat digunakan sebagai salah satu masukan mengenai kinerja manajer perusahaan.
2. Investor
Menjadi salah satu masukan dalam mempengaruhi pertimbangan calon investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi pada suatu perusahaan.
3. Penelitian selanjutnya
Hasil penelitian dari skripsi ini dapat dijadikan acuan bagi para peneliti lain untuk penelitian selanjutnya yang sejenis, mengambil topik tentang profitabilitas, struktur modal dan keuntungan perusahaan.