

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Meningkatnya persaingan bisnis di era globalisasi saat ini tidak terlepas dari pengaruh berkembangnya lingkungan ekonomi, social politik, serta kemajuan teknologi. Setiap perusahaan harus mengemukakan tujuan dari berdirinya perusahaan tersebut. Tujuan utama adalah dengan memaksimalkan nilai perusahaan, karena nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat, karena semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi nilai perusahaan tersebut. Harga saham sendiri digunakan sebagai proksi nilai perusahaan karena harga saham merupakan nilai yang bersedia dibayar pembeli atau investor. Harga saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat saham diperdagangkan di pasar, Fernandes Moniaga (2013)[1]. Harga saham merupakan sumber informasi bagi investor. Terdapat tiga jenis penilaian yang berhubungan dengan nilai perusahaan, yaitu nilai buku (*book value*), nilai pasar (*market value*) dan nilai intrinsik. Nilai buku merupakan nilai yang dihitung berdasarkan pembukuan emiten, nilai pasar merupakan pembukuan nilai saham di pasar saham dan nilai intrinsik merupakan nilai sebenarnya dari saham. Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan (Kusumajaya, 2011)[2].

Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. Dengan baiknya nilai perusahaan, maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor. Demikian pula sebaliknya, nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. Salah satunya, pandangan nilai perusahaan bagi pihak kreditur. Bagi pihak kreditur nilai perusahaan berkaitan dengan likuiditas perusahaan, yaitu perusahaan dinilai mampu atau tidaknya mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditur. Apabila nilai perusahaan tersirat tidak baik maka investor akan menilai perusahaan dengan nilai rendah. Nilai perusahaan yang telah go public dari harga saham yang dikeluarkan oleh perusahaan tersebut (Suharli, 2006:24)[3]. Namun terkadang perusahaan tidak berhasil untuk meningkatkan nilai perusahaan. Hal tersebut dapat dikarenakan ketika pihak

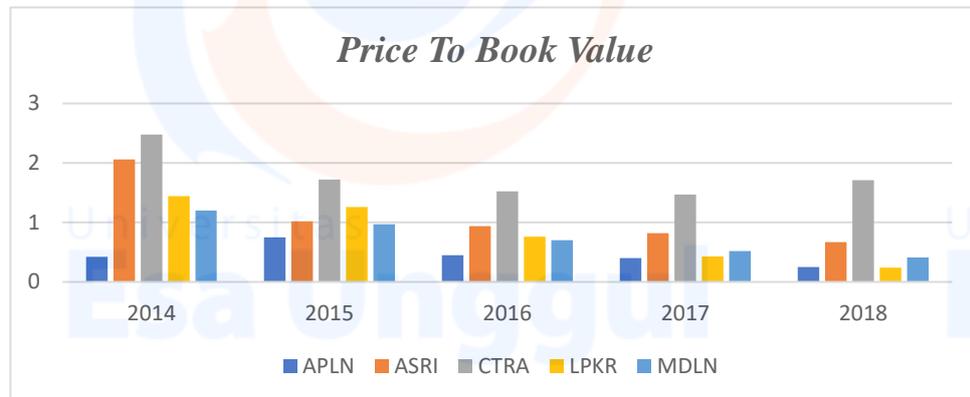
manajemen bukanlah pemegang saham. Ketika pemegang saham mempercayakan pengelolaan kepada pihak lain, para pemilik mengharapkan pihak manajemen akan berjuang sekuat tenaga untuk meningkatkan nilai perusahaan, yang akhirnya akan meningkatkan nilai kemakmuran pemegang saham. Para pemegang saham membayar jasa profesional pihak manajemen untuk mengedepankan kepentingan pemegang saham., yaitu kesejahteraan pemegang saham. Agency theory menyatakan berbeda, pihak manajemen bisa saja bertindak mengutamakan kepentingan dirinya.

Oleh karena itu, terjadilah konflik antara pemegang saham dan pihak manajemen. Ketidak berhasilan tersebut juga dapat dikarenakan tidak cermatnya pihak manajemen mengaplikasikan faktor-faktor yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Faktor-faktor tersebut dapat berupa faktor internal maupun faktor eksternal dari perusahaan. Menurut Rahmawati (2002)[4], faktor eksternal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan berupa tingkat bunga, fluktuasi nilai valas dan keadaan pasar modal.

Namun nilai perusahaan juga dapat turun oleh faktor eksternal tersebut. Misalnya keadaan krisis ekonomi yang terjadi tahun 1999 yang lalu mengakibatkan tidak lakunya saham di bursa efek. Tidak lakunya saham sebuah perusahaan dapat mengakibatkan turunnya nilai perusahaan bagi perusahaan yang telah go public. Nilai perusahaan dapat dinilai dengan permintaan terhadap perusahaan tersebut (Suharli, 2006:23)[5]. Terdapat banyak faktor-faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal.

Berdasarkan data index saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, terdapat fenomena dari beberapa perusahaan jasa sub sektor ropery dan real estate yang memiliki rata-rata rasio *price to book value* yang besar maupun kecil, sehingga rata-rata dari rasio tersebut nilainya menjadi fluktuatif setiap tahunnya. Hal ini yang membuat perlunya penelusuran atas faktor-faktor yang memengaruhi nilai rasio yang fluktuatif tersebut.

Berikut adalah data yang diperoleh dari bursa efek Indonesia tahun 2014-2018 :



Sumber: Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id (Data Diolah)

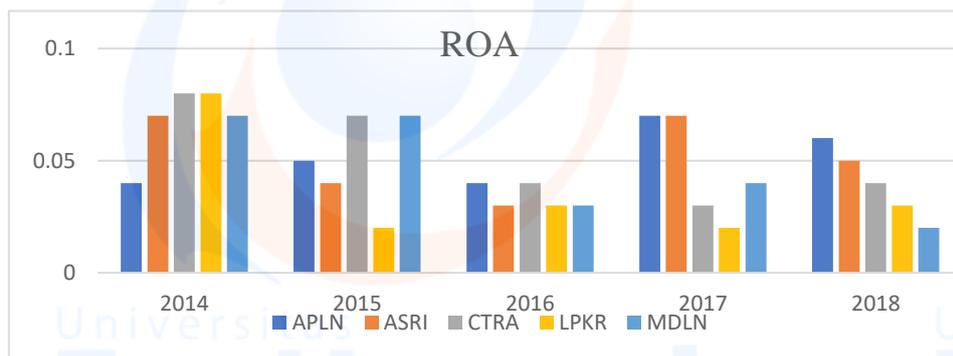
Gambar 1.1 Fenomena *Price to Book Value* (PBV) Pada Beberapa Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2014 - 2018

Dari grafik diatas, menggambarkan pergerakan price to book value (PBV) yang memengaruhi suatu nilai perusahaan tahun 2014-2018. Dimana pada PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2014-2015 mengalami kenaikan dari 0,42 menjadi 0,75. Pada tahun 2015-2016 mengalami penurunan menjadi 0,45. pada tahun 2016-2018 mengalami penurunan yang sangat signifikan. Dari data tersebut dapat kita simpulkan bahwa secara teori PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2018 mengalami overvalued. Hal serupa terjadi pada PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) pada tahun 2014-2015 mengalami penurunan dari 2,06 menjadi 1,02. Pada tahun 2015-2016 mengalami penurunan menjadi 0,94. Pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan kembali menjadi 0,82. Pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan menjadi 0,67. Hal ini menunjukkan bahwa PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) tahun 2018 mengalami overvalued juga. Pada PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami penurunan pada tahun 2014-2015 dari 2,48 menjadi 1,72. Pada tahun 2015-2016 mengalami penurunan menjadi 1,52. Lalu mengalami kenaikan pada tahun 2017-2018 menjadi 1,71. Sama hal nya pula dengan PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yang mengalami penurunan pada tahun 2014-2015 dari 1,44 sampai 1,26. Lalu kembali mengalami penurunan pada tahun 2015-2016 menjadi 0,76 Lalu mengalami penurunan pada tahun 2016-2017 menjadi 0,43. Pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan yang signifikan. Namun berbeda dengan apa yang dialami oleh PT. Modernland Realty Tbk (MDLN) yang mana pada tahun 2014-2018 terus mengalami penurunan dari 1,02 hingga 0,41 namun masih dapat dikatakan nilai di perusahaan ini baik. Seperti yang telah dijelaskan, nilai perusahaan 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.

Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Sartono, 2010:122)[6]. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas diukur dengan Return On Assets (ROA). Return on assets (ROA) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan. ROA mampu mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan pada masa lampau untuk kemudian diproyeksikan di masa yang akan datang. Nilai ini mencerminkan pengembalian perusahaan dari seluruh aktiva (atau pendanaan) yang diberikan pada perusahaan (Wild, Subramanyam, dan Halsey, 2005:65)[7]. Besar kecilnya ROA berpengaruh terhadap tingkat kepercayaan investor, hal ini membuktikan bahwa ROA dapat memengaruhi investor dalam mengambil keputusan. ROA yang tinggi, akan menambah kepercayaan investor dengan harapan dividen yang dibagikan juga akan tinggi. Dengan itu investor akan memutuskan untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Banyaknya investor yang menanamkan modalnya pada perusahaan, akan menyebabkan harga saham tinggi dikarenakan banyaknya peminat untuk menanamkan saham pada perusahaan tersebut. Meningkatnya harga saham berarti akan berdampak juga pada kenaikan nilai perusahaan. Profitabilitas memiliki pengaruh yang positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti semakin tinggi nilai profit yang di dapat maka akan semakin tinggi nilai perusahaan. Karena profit yang tinggi akan memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham. Permintaan saham yang meningkat akan menyebabkan nilai perusahaan yang meningkat Mardiyanti (2012)[8].

Berikut ini terdapat grafik profitabilitas yang diukur dengan rasio ROA pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 :



Sumber : Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id (Data Diolah)

Gambar 1.2 Fenomena Return On Asset (ROA) Pada Beberapa Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2014-2018

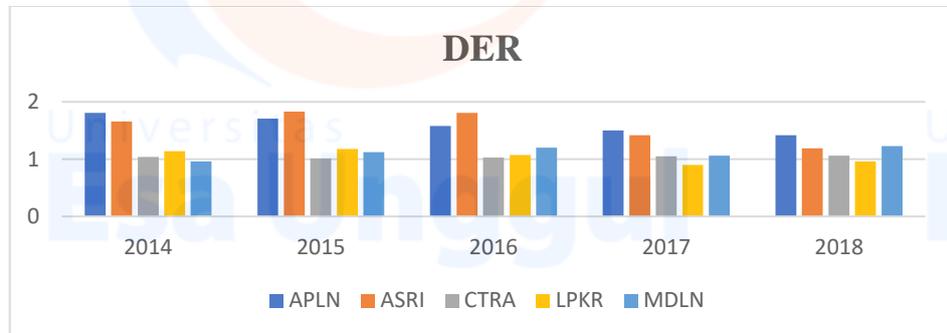
Berdasarkan Grafik diatas , menggambarkan pergerakan Return On Assets (ROA) yang memengaruhi nilai perusahaan. Dimana PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2014-2015 mengalami kenaikan dari 0,04 menjadi 0,05. Pada tahun 2016-2017 mengalami kenaikan dari 0,04 menjadi 0,07. Lalu pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan sebesar 0,06. Sedangkan pada PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) pada tahun 2014-2015 mengalami penurunan dari 0,07 menjadi 0,04. Pada tahun 2016-2017 mengalami kenaikan sebesar 0,07. Lalu pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan dari 0,07 menjadi 0,05. Sedangkan PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) pada tahun 2014-2015 mengalami penurunan dari 0,08 menjadi 0,07. Pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan sebesar 0,4 menjadi 0,03. Sedangkan pada tahun 2018 mengalami kenaikan yang signifikan. Lalu pada PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mengalami penurunan pada tahun 2014-2016 dari 0,08 menjadi 0,03. Pada tahun 2017-2018 mengalami kenaikan dari 0,02 menjadi 0,03. Lalu PT. Modernland Realty Tbk (MDLN) pada tahun 2014-2017 mengalami penurunan yang signifikan. ROA yang negatif disebabkan laba perusahaan dalam kondisi negatif (rugi) pula. Hal ini menunjukkan kemampuan dari modal yang diinvestasikan secara keseluruhan aktiva belum mampu menghasilkan laba. Kelemahan utama pada pengukuran akuntansi tradisional seperti ROA sebagai pengukur penciptaan nilai adalah mengabaikan adanya biaya modal, sehingga sulit untuk mengetahui apakah suatu perusahaan telah menciptakan nilai atau tidak. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh

AA Ngurah D dan Putu Vivi (2016)[9] bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Kadek Apriada dan Made Sadha S. (2016)[10] bahwa profitabilitas berpengaruh negatif pada nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi *nilai perusahaan* ialah *leverage* menunjukkan penggunaan utang untuk membiayai investasi. Perusahaan yang memiliki tingkat *leverage* yang cukup tinggi memiliki ketergantungan terhadap pinjaman luar untuk membiayai asetnya. *Leverage* dapat diukur dengan dari jumlah hutang terhadap ekuitas perusahaan pada suatu periode yang disebut *debt to equity ratio (DER)*. Para investor akan selalu berhati-hati dan selektif ketika ingin berinvestasi pada perusahaan. Investor juga akan lebih cenderung menghindari perusahaan yang memiliki banyak hutang dibanding profit yang diperoleh atau bisa disebut tidak *solvable*. Hutang bisa berasal dari bank atau pembiayaan lainnya. Perusahaan yang terlalu banyak melakukan pembiayaan dengan hutang, dianggap tidak sehat karena dapat menyebabkan penurunan laba perusahaan dan akan memberikan dampak negatif terhadap nilai perusahaan. *Leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Karena seberapa banyak penggunaan hutang tidak akan berpengaruh terhadap harga saham dan nilai perusahaan. Penggunaan hutang akan menyebabkan biaya ekuitas biasa naik dengan tingkat yang sama. Dengan demikian semakin tinggi hutang yang dipakai oleh perusahaan untuk membiayai operasional perusahaan maka akan menurunnya nilai PBV karena dengan tingkat hutang yang tinggi maka beban yang ditanggung perusahaan juga besar (Nuraeni, 2016)[11]

Menurut Marizza Ifka (2017)[12], menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio (DER)* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan bahwa posisi struktur modal berada di bawah titik optimal maka setiap penambahan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan dan sebaliknya, jika target struktur modal sudah tercapai maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan.

Berikut ini terdapat grafik leverage yang diukur dengan rasio DER pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 :



Sumber : Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id (Data Diolah)

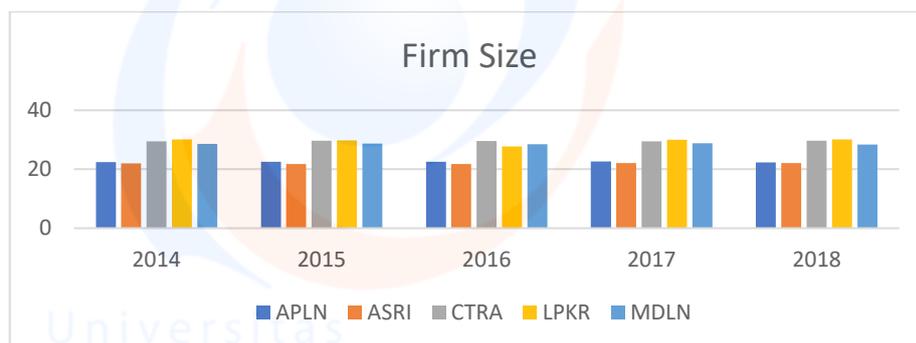
Gambar 1.3 Fenomena Debt to Equity Ratio (DER) Pada Beberapa Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2014-2018

Berdasarkan Grafik diatas , menggambarkan pergerakan *Debt to Equity Ratio (DER)* yang mempengaruhi nilai perusahaan. Dimana PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2014-2016 mengalami penurunan dari 1,81 menjadi 1,58. Pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan yang signifikan. Sedangkan pada PT. Alam Sutera Reality Tbk (ASRI) pada tahun 2014-2016 mengalami kenaikan dari 1,66 menjadi 1,81. Pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan dari 1,42 menjadi 1,19. Sedangkan pada PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) pada tahun 2014-2015 mengalami penurunan dari 1,04 menjadi 1,01. Sedangkan pada tahun 2016-2018 mengalami kenaikan yang sangat signifikan. Lalu pada PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mengalami kenaikan pada tahun 2014-2015 dari 1,14 menjadi 1,18. Pada tahun 2016-2018 mengalami penurunan sebesar 0,96. Lalu PT. Modernland Realty Tbk (MDLN) pada tahun 2014-2015 mengalami kenaikan dari 0,96 menjadi 1,12. Sedangkan pada tahun 2016-2017 mengalami penurunan sebesar 1,06. Lalu pada tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 1,23. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Herni Setiyowati (2018)[13] bahwa leverage berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari (2016)[14] bahwa leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan (Firm Size). Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva dan jumlah penjualan (Rudangga & Sudiarta, 2016)[15]. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan karena

semakin besar ukuran perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal, hal ini dapat dikarenakan kreditor percaya akan ukuran perusahaan yang besar yang dapat diasumsikan perusahaan tersebut dapat mengembalikan pinjaman tepat waktu. Ukuran perusahaan juga turut menentukan tingkat kepercayaan investor. Semakin besar ukuran perusahaan, maka kemungkinan perusahaan untuk mendapatkan laba semakin besar (karena bias menggunakan asetnya dengan optimal), sehingga kemungkinan investor untuk mendapatkan deviden juga besar, akibatnya investor akan menanamkan modalnya dengan membeli saham pada perusahaan. Karena banyak permintaan akan saham, maka harga saham akan naik sehingga akan myebabkan nilai perusahaan juga naik. Dalam hal ukuran perusahaan dilihat dari total penjualan yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Ukuran perusahaan dapat di ukur dengan menggunakan proksi SIZE.

Berikut ini adalah grafik ukuran perusahaan yang diukur dengan rasio SIZE pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2014-2018 :



Sumber : Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id (Data Diolah)

Gambar 1.4 Fenomena Ukuran Perusahaan (Size) Pada Beberapa Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2014-2018

Dari grafik di atas, menggambarkan pergerakan *SIZE* yang memengaruhi nilai perusahaan. Dimana PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2014-2015 mengalami kenaikan dari 22,39 menjadi 22,51. Pada tahun 2015-2017 mengalami kenaikan menjadi 22,68 dan mengalami penurunan pada tahun 2017-2018 menjadi 22,34. Berbeda halnya pada PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mengalami penurunan dari tahun 2014- 2016 dari 22,01 menjadi 21,72. Pada tahun 2016-2018 mengalami peningkatan menjadi 22,10. Pada PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami kenaikan pada tahun 2014-2015 dari 29,48 menjadi 29,65. Pada tahun 2015-2016 mengalami penurunan menjadi 29,49. Lalu mengalami peningkatan yang signifikan pada tahun 2016-2018 sebesar

29,67. Lalu pada PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yang terus menerus mengalami kenaikan pada tahun 2014-2016 dari 30,09 menjadi 27,68. Lalu mengalami kenaikan pada tahun 2017-2018 sebesar 30,15. Pada PT. Modernland Realty Tbk (MDLN) pada tahun 2014-2016 mengalami penurunan dari 28,63 menjadi 28,49. Pada tahun 2016- 2017 mengalami kenaikan menjadi 28,73. Pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan menjadi 28,33. Seperti yang telah dijelaskan di atas, semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan, baik yang bersifat internal maupun eksternal yang akan memengaruhi produktivitas penjualan untuk menghasilkan laba, lalu semakin banyaknya laba yang didapat perusahaan maka akan semakin tinggi nilai perusahaan tersebut.

Dalam penelitiannya, Mafizatun Nurhayati (2013)[16] mengatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sama hasilnya dengan penelitian yang dilakukan Irayanti (2014)[17] dan Pratama & Wirawati (2016)[18] yang mengatakan bahwa DER berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang berarti semakin tinggi nilai DER maka semakin tinggi pula nilai perusahaan yang artinya sejalan dengan hasil penelitian ini. Sedangkan menurut Eka Indriyani (2017)[19] dalam penelitiannya menunjukkan hasil sebaliknya yaitu ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Lalu penelitian dari Widowati (2016)[20] dan Ogolmagai (2013)[21] menunjukkan hasil yang sama dimana didapati DER tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pada penelitian ini, perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate dipilih menjadi objek penelitian. Sekedar informasi, perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate bisnis yang memiliki persaingan yang cukup ketat dan berkembang pesat. Hal tersebut ditandai dengan semakin banyaknya pembangunan gedung-gedung perkantoran, apartemen, perumahan, dan juga pusat-pusat perbelanjaan. Selain perkembangan yang cukup pesat, bisnis properti juga merupakan usaha yang dipastikan tidak akan mati, mengingat makin besarnya angka pertumbuhan penduduk di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan tempat rekreasi. Permintaan akan tempat tinggal semakin meningkat sedangkan jumlah tanah di bumi tidak akan bertambah sehingga membuat harga tanah dan bunga kredit pada sektor properti semakin meningkat dari tahun ke tahun. Melihat hal tersebut banyak investor yang kemudian berinvestasi dalam bentuk tanah atau properti. Merespon hal tersebut harga saham emiten properti di BEI terus meroket dan semakin ketatnya persaingan dalam industri.

Namun yang membuat peneliti tertarik untuk memilih perusahaan sub sektor properti dan real estate sebagai objek penelitian bukan hanya

kelebihan-kelebihan yang dimiliki industri ini saja, namun dikarenakan adanya ketidaksesuaian kejadian yang terjadi pada industri ini. Contohnya seperti yang sudah dijelaskan di atas, perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate ini merupakan industri yang memiliki prospek usaha yang sangat baik dikarenakan gaya dan kebutuhan hidup masyarakat modern, namun mengapa terjadi fenomena-fenomena fluktuatif pada harga saham maupun instrumen-instrumen keuangan lainnya, padahal seharusnya jika perusahaan memiliki prospek yang bagus, secara teori harga sahamnya akan naik terus-menerus. Hal inilah yang membuat peneliti tertarik untuk memilih perusahaan properti dan real estate sebagai objek penelitian untuk mencari tahu apa penyebab dari permasalahan tersebut.

Berdasarkan fenomena-fenomena di atas, yang menjadi motivasi peneliti pada penelitian ini adalah: Yang pertama, alasan memilih nilai perusahaan sebagai variabel independen adalah untuk mencari tahu apakah terjadi kesesuaian antara teori dengan yang terjadi di lapangan. Pribadi seorang akuntan sudah seharusnya menerapkan prinsip unsur-unsur kualitas laporan keuangan yaitu salah satunya relevan. Lalu yang kedua, dikarenakan adanya (*research gap*) atau ketidakkonsistenan hasil penelitian terhadap variabel yang diteliti. Yang ketiga, terkait dengan adanya relevansi informasi maka kandungan informasi akuntansi merupakan isu yang sangat penting dibahas agar suatu informasi akuntansi dapat dikatakan bermanfaat bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi dengan tujuan untuk memperoleh laba dari aktivitas entitas tersebut. Sebagaimana perusahaan Properti dan Real Estate adalah bisnis yang sedang berkembang pesat. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya pembangunan gedung perkantoran, apartemen, perumahan dan juga pusat perbelanjaan sehingga itu semua menjadi peluang bagi investor untuk menanamkan modalnya ke dalam perusahaan sektor properti dan real estate. Maka peneliti ingin melakukan pengujian kembali pengaruh profitabilitas, leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Didasari motivasi di atas, maka peneliti mengambil judul **“Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Studi Empiris Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018.”**

1.2. Identifikasi Masalah

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

1. Terdapat fluktuasi pada nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang diproksikan oleh PBV (*Price to Book Value*), yang membuat investor ragu untuk berinvestasi.
2. Terdapat fluktuasi pada profitabilitas perusahaan APLN yang diproksikan oleh *Return On Asset (ROA)* pada tahun 2014-2018 mengalami kenaikan tapi nilai perusahaan mengalami penurunan.
3. Terdapat fluktuasi pada leverage perusahaan MDLN yang diproksikan oleh *Debt to Equity Ratio (DER)* pada tahun 2014-2018 mengalami kenaikan tapi nilai perusahaan mengalami penurunan, sehingga investor takut berinvestasi atas pertimbangan kemampuan perusahaan dalam melunasi utang jangka pendek maupun utang jangka panjangnya.
4. Terdapat fluktuasi pada ukuran perusahaan, Perusahaan ASRI yang diukur dengan *Ln Total Penjualan (SIZE)* pada tahun 2014-2018 mengalami kenaikan tapi nilai perusahaan turun yang menunjukkan ketidakstabilan perusahaan yang akan memengaruhi minat investor dan juga nilai perusahaan.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar lebih terfokus cakupan yang akan dibahas dan juga karna adanya keterbatasan waktu serta kemampuan peneliti, maka dalam penelitian ini disertakan pembatasan masalah penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian ini menggunakan tiga variabel independen yaitu profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Asset (ROA)*, leverage yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*, dan ukuran perusahaan (*SIZE*). Serta menggunakan satu variabel dependen yaitu nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value (PBV)*.
2. Sampel dalam penelitian ini yaitu perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan konsisten mempublikasikan laporan tahunannya selama periode penelitian.
3. Periode penelitian yang akan digunakan pada penelitian ini adalah tahun 2014-2018.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan secara simultan pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018?
2. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018?
3. Apakah terdapat pengaruh Leverage terhadap Nilai Perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018?
4. Apakah terdapat pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan secara simultan pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018.
2. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018.
3. Untuk menganalisis pengaruh Leverage terhadap Nilai Perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018.
4. Untuk menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate periode 2014-2018.

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan
Agar perusahaan mengetahui faktor- faktor apa saja yang dapat memengaruhi nilai perusahaan dan dapat menjadi pertimbangan perusahaan dalam menentukan kebijakan perusahaannya.

2. **Bagi Investor dan Calon Investor**
Agar dapat memberi gambaran bagi para investor dan calon investor mengenai prospek perusahaan kedepan dan sebagai bahan pertimbangan investor untuk menginvestasikan modal pada perusahaan, serta diharapkan dapat memberikan informasi dalam menilai aktifitas yang dilakukan oleh perusahaan.
3. **Bagi Penelitian Selanjutnya**
Agar hasil yang dibuat dapat menjadi acuan ataupun referensi bagi penelitian selanjutnya khususnya mengenai faktor profitabilitas, Leverage, ukuran perusahaan, dan nilai perusahaan.