

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan bertambahnya pertumbuhan penduduk di setiap tahun, sektor Properti dan Real Estate merupakan salah satu sektor yang berkembang sangat baik di Indonesia. Perkembangan sektor properti dan Real Estate ini sangat pesat, sehingga menjadi peluang bagi investor untuk menanamkan modalnya ke dalam perusahaan properti dan real estate.

Nilai perusahaan menjadi perhatian banyak pihak, khususnya masyarakat bisnis. Nilai perusahaan dijadikan alat untuk mempengaruhi perspektif investor terhadap perusahaan, karena nilai perusahaan dipandang dapat memberikan gambaran mengenai kondisi perusahaan yang sebenarnya. Semakin tinggi/meningkat nilai perusahaan, maka investor akan beranggapan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik, sehingga para investor akan tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut (Dwiastuti & Dillak, 2017)[1].

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 (Wijoyo, 2018)[2]. Setiap tahunnya perusahaan pasti mengharapkan nilai perusahaan akan terus meningkat sehingga memiliki kinerja perusahaan yang baik. Namun, pada beberapa tahun terakhir masih banyak perusahaan yang tidak dapat meningkatkan nilai perusahaan karena menurunnya harga saham.

Ada beberapa fenomena turunnya harga saham yang terjadi di perusahaan property dan real estate yaitu Indeks sektor properti terjun bebas jika di lihat sejak awal tahun hingga saat ini. Pada Januari, indeks properti berada di level 521-547. Artinya, indeks sektor properti melorot sekitar sebesar 5,67 persen hingga kini. Harga saham beberapa emiten properti mengalami pelemahan sepanjang pekan lalu. Salah satunya yaitu PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) turun 2,4 persen ke level Rp610 per saham. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) hingga 3,16 persen di level Rp 24,500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp 825 per saham (Mutmainah, 2017) [3].

Selain itu, Harga saham PT PP Properti Tbk (PPRO) masih dalam tren menurun hingga menyentuh level terendahnya sejak Agustus 2016. Hal ini membuat pelaku pasar bertanya apakah saham emiten property anak usaha dari PT PP (Persero) Tbk (PTPP) ini sudah murah. Setelah menyentuh level tertinggi pada 10 oktober 2016 di

harga Rp 1.464 – setara Rp366 per saham bila di hitung berdasarkan penyesuaian harga setelah *stock split* 1:4—harga saham PPRO kini terus longsor hingga turun 54,4 persen ke Rp167 pada penutupan perdagangan 9 April 2018. Harga penutupan kemarin tersebut merupakan level terendah sejak 1 Agustus 2016 (Rahmayanti, 2018) [4].

Pelemahan daya beli masih memukul industry property tanah air. PT Intiland Development Tbk (DILD) mencatatkan laba bersih 2017 sebesar Rp 297,49 miliar atau turun 2,54% disbanding laba bersih 2016 Rp 298,89 miliar. Penurunan laba perusahaan disebabkan pendapatan usaha yang melemah. Pendapatan usaha sebesar Rp 2,2 triliun atau menurun tipis dibandingkan tahun 2016 yang mencapai Rp 2,3 triliun. Direktur pengelolaan modal dan investasi Intiland, Archied Noto Pradono menilai kondisi pasar property secara umum belum sepenuhnya pulih ditahun 2017. Pasar property nasional masih menghadapi sejumlah tantangan pertumbuhan, selain juga disebabkan konsumen dan investor yang cenderung masih mengambil sikap menunggu (*wait and see*) terhadap perubahan kondisi pasar (Franedya, 2018) [5].

Dapat dilihat dari fenomena di atas bahwa menurunnya harga saham di sebabkan oleh melemahnya daya beli masyarakat karena masyarakat fokus belanja untuk kebutuhan pokok terlebih dahulu, harga properti yang mahal sehingga masyarakat sulit mengejar harga properti yang menjulang tinggi tiap tahunnya, dan juga di sebabkan karena konsumen dan investor yang cenderung masih mengambil sikap menunggu (*wait and see*) terhadap perubahan dan kondisi pasar. Harga tanah yang semakin meningkat dan pertumbuhan penduduk meningkat. Apabila harga sahamnya menurun maka kinerja perusahaan pasti akan turun. Apabila kinerja perusahaan turun maka nilai perusahaan akan turun dan pasti Investor tidak akan menanamkan modalnya di sektor properti dan real estate ini.

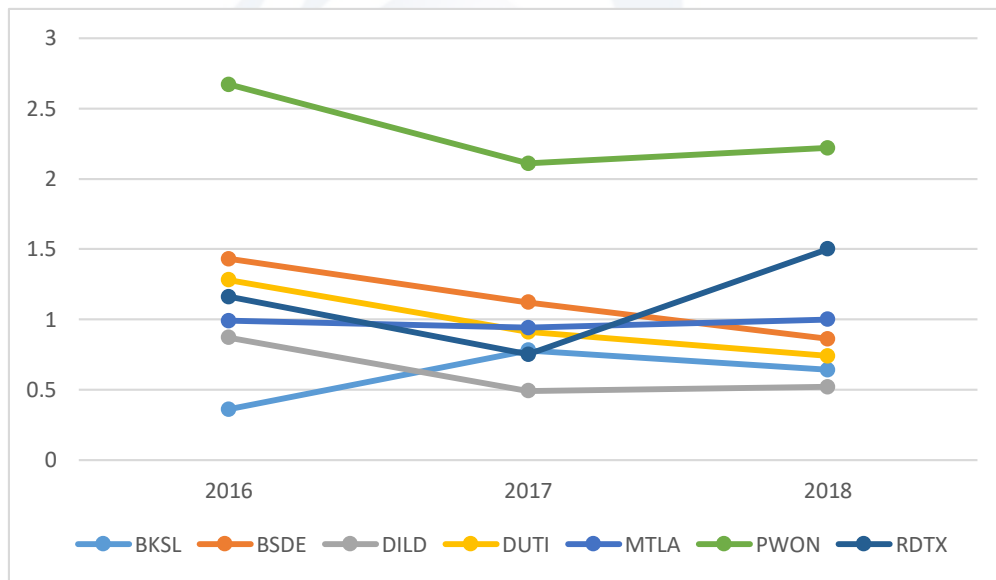
Nilai perusahaan merupakan suatu bentuk pencapaian perusahaan yang berasal dari kepercayaan masyarakat terhadap kinerja perusahaan setelah melalui proses kegiatan yang panjang, yaitu sejak perusahaan berdiri sampai saat ini. Perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang baik akan memberikan sinyal yang positif terhadap naiknya harga saham, demikian pula sebaliknya. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik (Mayogi & Fidiana, 2016) [6].

Nilai perusahaan dalam penelitian ini diproksikan dengan Price to Book Value (PBV). PBV merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan membandingkan harga saham terhadap nilai bukunya. Apabila rasio PBV tinggi, maka semakin tinggi pula suatu perusahaan dinilai oleh para investor dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan oleh perusahaan (Kurnia, 2019)[7]. Berikut ini disajikan data *Price to Book Value* (PBV) pada 7 perusahaan property dan *real estate* tahun 2016 – 2018.

Tabel 1.1
Data Price to Book Value (PBV) Perusahaan Properti dan Real Estate
tahun 2016-2018

KODE	PBV		
	2016	2017	2018
BKSL	0.36	0.78	0.64
BSDE	1.43	1.12	0.86
DILD	0.87	0.49	0.52
DUTI	1.28	0.91	0.74
MTLA	0.99	0.94	1.00
PWON	2.67	2.11	2.22
RDTX	1.16	0.75	1.05

Sumber: <http://www.idx.co.id>, data yang diolah



Gambar 1.1
Grafik Rata – Rata Price to Book Value (PBV) Perusahaan Properti dan
Real Estate tahun 2016 - 2018

Berdasarkan gambar 1.1 diatas menjelaskan pergerakan *Price to Book Value* (PBV) yang mempengaruhi nilai perusahaan tahun 2016-2018. Dari data yang diperoleh menunjukkan fenomena yang berbeda-beda. PT. Sentul City Tbk (BKSL) mengalami fluktuasi pada tahun 2016-2018. Pada perusahaan PT. Bumi Serpong damai tbk (BSDE) mengalami penurunan PBV pada tahun 2016 – 2018. Pada perusahaan PT. Intiland Development Tbk (DILD) mengalami fluktuasi PBV tahun 2016 – 2018. Pada

perusahaan PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) mengalami penurunan PBV pada tahun 2016-2018. Pada perusahaan PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) mengalami fluktuasi pada tahun 2016 – 2018. Pada perusahaan PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mengalami kenaikan dan penurunan (fluktuatif). Pada perusahaan PT Roda Vivatex Tbk (RDTX) mengalami fluktuasi, pada tahun 2016 – 2018.

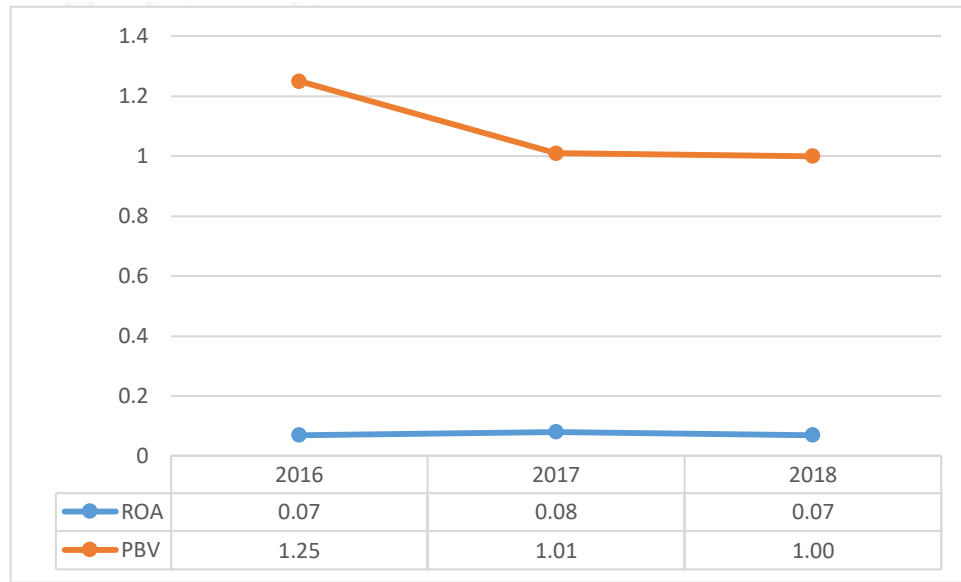
Dalam Uraian di atas dapat dilihat pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate mengalami fluktuatif cenderung menurun yang artinya Harga pasar lebih rendah dari pada nilai buku. Apabila harga pasar turun maka investor tidak akan tertarik untuk membeli saham sehingga mengakibatkan perusahaan akan mengalami kerugian karena tidak adanya modal, perusahaan tidak bisa menjalankan produksi dan tidak bisa berjualan. Apabila perusahaan tidak memasarkan produknya maka tidak akan mendapatkan keuntungan dan otomatis kinerja perusahaan menurun dan nilai perusahaan akan menurun. Semakin tinggi *Price to Book Value* (PBV) maka menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik.

Dalam penelitian ini terdapat faktor – faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, Leverage dan Ukuran Perusahaan. Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas. Rasio Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dari suatu periode tertentu. Profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, aset, dan modal saham tertentu (Rahmanto, 2017) [8], Salah satu rasio profitabilitas yang digunakan adalah Return On Asset (ROA). Berikut ini di sajikan data Profitabilitas (ROA) dengan Nilai perusahaan (PBV) 7 perusahaan property dan real estate yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2018.

Tabel 1.2
Data Return On Asset (ROA) dengan Price to Book Value (PBV)
Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2016-2018

KODE	ROA			PBV		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
BKSL	0.05	0.03	0.02	0.36	0.78	0.64
BSDE	0.05	0.11	0.03	1.43	1.12	0.86
DILD	0.03	0.02	0.01	0.87	0.49	0.52
DUTI	0.09	0.06	0.09	1.28	0.91	0.74
MTLA	0.08	0.11	0.10	0.99	0.94	1.00
PWON	0.09	0.09	0.11	2.67	2.11	2.22
RDTX	0.12	0.11	0.11	1.16	0.75	1.05

Sumber : <http://www.idx.co.id/> , Data yang di olah



Gambar 1.2
Grafik Rata – Rata *Return on Asset* (ROA) dan *Price to Book Value* (PBV)
Perusahaan Properti dan *Real Estate* tahun 2016 – 2018

Berdasarkan gambar 1.2 ditemukan adanya fenomena atas menjelaskan pergerakan ROA yang mempengaruhi nilai perusahaan tahun 2016-2018. Pada tahun 2016 nilai rata – rata ROA sebesar 0.07 dan tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 0.08 dan mengalami penurunan tahun 2018 sebesar 0.07. pada tahun 2016 nilai rata – rata PBV sebesar 1.25 dan nilai rata – rata PBV mengalami penurunan sebesar 1.01 tahun 2017 dan tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 1.00. ada fenomena yang artinya adanya penurunan pada ROA mengakibatkan nilai PBV naik pada tahun 2016-2017. Contohnya Pada Perusahaan PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) mengalami kenaikan ROA pada tahun 2016-2017 dan mengalami penurunan PBV pada tahun 2016-2017 yang artinya adanya fenomena yang terjadi pada ROA mengalami kenaikan yang mengakibatkan nilai PBV mengalami penurunan. kemudian pada tahun 2017-2018 PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) mengalami penurunan ROA dan pada tahun 2017-2018 mengalami peningkatan pada PBV yang artinya adanya fenomena yang terjadi pada perusahaan PT Metropolitan Land Tbk pada nilai ROA menurun yang mengakibatkan nilai PBV mengalami kenaikan.

Dari data yang diperoleh terdapat fenomena yang sama yaitu menunjukkan profitabilitas perusahaan selama tahun 2016-2018 mengalami kenaikan dan penurunan. rendahnya ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan. ROA yang berfluktuatif menyebabkan investor akan ragu untuk berinvestasi. Dengan meningkatnya laba perusahaan, maka perusahaan itu akan memberikan dampak positif terhadap peningkatan harga saham dan memperlihatkan kondisi bahwa kinerja perusahaan ini

baik dan prospek di masa yang akan datang baik. ROA berhubungan positif dengan nilai perusahaan karena Rasio ROA yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mempunyai laba yang besar. Laba yang tinggi karena adanya penjualan yang meningkat sehingga perusahaan menghasilkan keuntungan. Dengan keuntungan yang tinggi maka perusahaan akan banyak membagikan dividen dan investor akan tertarik untuk membeli saham, sehingga permintaan saham akan meningkat. Kemudian feedback yang akan diterima oleh perusahaan adalah berupa permintaan harga saham akan meningkat, kemudian harga saham akan meningkat sehingga nilai perusahaan pasti akan meningkat.

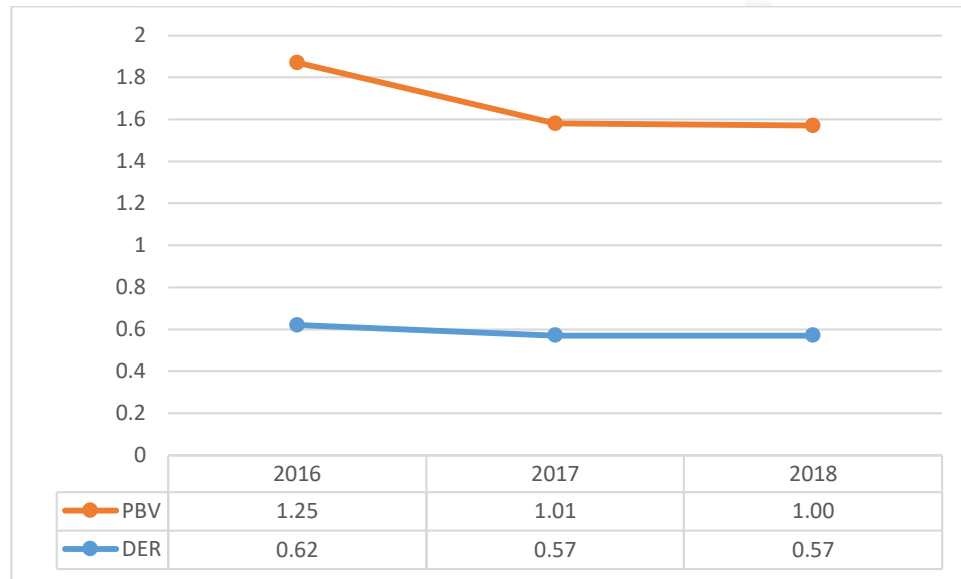
Profitabilitas yaitu kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dari modal yang di gunakan untuk menghasilkan laba tersebut. Perusahaan yang memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi dikaitkan dengan mempunyai perusahaan tersebut dalam memanfaatkan sumber daya atau aset yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan laba, yang nantinya mampu menciptakan nilai perusahaan yang tinggi dan memaksimalkan kekayaan pemegang sahamnya dan akan mendapatkan sinyal positif dari pihak luar atau investor (Mayogi & Fidiana, 2016) [6].

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Leverage* yang di proksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Dalam hal ini *Leverage* rasio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya besarnya jumlah utang yang digunakan perusahaan untuk membiayai kegiatan usahanya jika dibandingkan dengan menggunakan modal sendiri. Semakin kecil rasio Debt to Equity Ratio itu artinya semakin baik kemampuan dan kondisi perusahaan. Berikut ini disajikan data Leverage (DER) dengan Nilai Perusahaan (PBV) 7 perusahaan property dan real estate yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2018.

Tabel 1.3
Data Debt to Equity Ratio (DER) dengan Price to Book Value (PBV)
Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2016-2018

KODE	DER			PBV		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
BKSL	0.59	0.51	0.53	0.36	0.78	0.64
BSDE	0.57	0.57	0.72	1.43	1.12	0.86
DILD	1.34	1.08	1.18	0.87	0.49	0.52
DUTI	0.24	0.27	0.34	1.28	0.91	0.74
MTLA	0.57	0.62	0.51	0.99	0.94	1.00
PWON	0.88	0.83	0.63	2.67	2.11	2.22
RDTX	0.15	0.11	0.09	1.16	0.75	1.05

Sumber : <http://www.idx.co.id/> , Data yang di olah



Gambar 1.3

Grafik Rata – Rata *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Price to Book Value* (PBV) Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2016 – 2018

Berdasarkan gambar 1.3 ditemukan adanya fenomena atas menjelaskan pergerakan DER yang mempengaruhi nilai perusahaan tahun 2016-2018. Pada tahun 2016 nilai rata – rata DER sebesar 0.62 dan tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 0.57 dan tahun 2018 stabil sebesar 0.57. pada tahun 2016 nilai rata – rata PBV sebesar 1.25 dan nilai rata – rata PBV mengalami penurunan sebesar 1.01 tahun 2017 dan tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 1.00. ada fenomena yang artinya adanya penurunan pada DER mengakibatkan nilai PBV juga menurun. Contohnya pada perusahaan PT Intiland Development tbk (TBK) DER mengalami penurunan pada tahun 2016-2017 dan mengakibatkan PBV juga menurun pada tahun 2016-2017 yang artinya adanya fenomena yang terjadi pada DER mengalami penurunan yang menyebabkan PBV mengalami penurunan.

DER adalah rasio yang membandingkan jumlah hutang terhadap jumlah ekuitas. DER adalah rasio yang digunakan untuk mengukur utang yang digunakan satu perusahaan berbanding dengan modal sendiri. *Leverage* berhubungan negatif dengan Nilai perusahaan karena semakin besar utang maka semakin tinggi risiko yang dibebankan kepada pemegang saham, sehingga investor akan merespon negatif terhadap perusahaan tersebut. Semakin tinggi hutang akan menyebabkan laba nya akan turun dan membagikan dividennya sedikit. Kalo membagikan dividennya sedikit maka

investor tidak akan tertarik untuk menanamkan modalnya dan harga saham akan menurun, apabila harga saham menurun maka nilai perusahaan akan menurun.

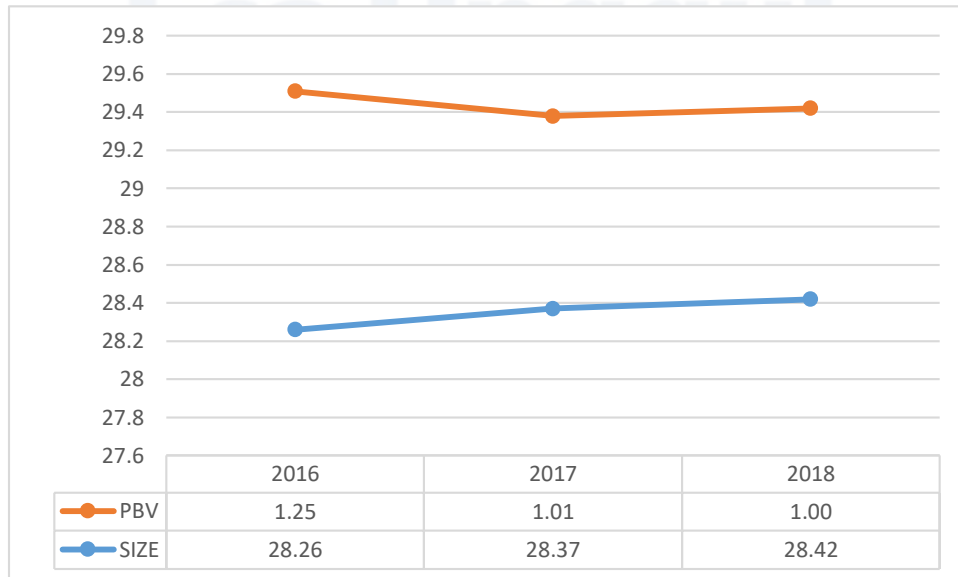
Perusahaan dalam mendanai aktivitya cenderung menggunakan modal sendiri (*Internal Financing*) yang berasal dari laba ditahan dan modal saham daripada menggunakan hutang, kecukupan dana yang dimiliki perusahaan untuk membiayai aktivitya yang diperoleh dari modal sendiri membuat perusahaan mengurangi proporsi hutangnya. Penggunaan Hutang yang berlebihan akan mengurangi manfaat yang diterima atas penggunaan hutang karena manfaat yang diterima tidak sebanding dengan biaya yang ditimbulkan, sehingga proporsi hutang yang rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan dan sebaliknya peningkatan hutang dapat menurunkan nilai perusahaan (Mikhy Novari & Vivi Lestari,2016) [9].

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah Ukuran Perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari berbagai hal, misalnya terlihat dari total penjualan yang dimiliki oleh perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa perusahaan dengan pertumbuhan yang besar akan memperoleh kemudahan untuk memasuki pasar modal karena akan meningkatkan ketertarikan investor untuk menanamkan modalnya. Respon yang baik inilah yang akan menentukan prospek yang baik pula sehingga mampu meningkatkan nilai perusahaan (Mikhy Novari & Vivi Lestari, 2016)[9]. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Semakin tinggi ukuran perusahaan dalam suatu perusahaan maka nilai perusahaannya akan semakin tinggi. Ukuran perusahaan diproksikan dengan Ln Total Revenue. Berikut ini disajikan data Ln Total Revenue (SIZE) dengan Nilai Perusahaan (PBV) 7 perusahaan property dan real estate yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia tahun 2016 – 2018.

Tabel 1.4
Data Ln Total Revenue (SIZE) dengan Price to Book Value (PBV)
Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2016-2018

KODE	SIZE			PBV		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
BKSL	27.82	28.12	27.91	0.36	0.78	0.64
BSDE	29.51	29.97	29.52	1.43	1.12	0.86
DILD	28.45	28.42	28.57	0.87	0.49	0.52
DUTI	28.33	28.17	28.43	1.28	0.91	0.74
MTLA	27.77	27.86	27.95	0.99	0.94	1.00
PWON	29.21	29.37	29.59	2.67	2.11	2.22
RDTX	26.73	26.70	26.97	1.16	0.75	1.05

Sumber : <http://www.idx.co.id/> , Data yang di olah



Gambar 1.4

**Grafik Rata – Rata *Ln Revenue* (SIZE) dan *Price to Book Value* (PBV)
Perusahaan Properti dan *Real Estate* tahun 2016 – 2018**

Berdasarkan gambar 1.4 ditemukan adanya fenomena atas menjelaskan pergerakan SIZE yang mempengaruhi nilai perusahaan tahun 2016-2018. Pada tahun 2016 nilai rata – rata SIZE sebesar 28.26 dan tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 28.37 dan tahun 2018 meningkat sebesar 28.42 pada tahun 2016 nilai rata – rata PBV sebesar 1.25 dan nilai rata – rata PBV mengalami penurunan sebesar 1.01 tahun 2017 dan tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0.95. Ada fenomena yang artinya adanya peningkatan pada SIZE mengakibatkan nilai PBV turun dan sebaliknya. Contohnya Pada Perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengalami peningkatan SIZE pada tahun 2016-2017 tetapi mengalami penurunan PBV pada tahun 2016-2017 yang artinya adanya fenomena yang terjadi pada SIZE mengalami peningkatan yang mengakibatkan nilai PBV mengalami penurunan. kemudian pada tahun 2017-2018 PT Duta Pertiwi (DUTI) mengalami peningkatan SIZE dan pada tahun 2017-2018 mengalami penurunan pada PBV yang artinya adanya fenomena yang terjadi pada perusahaan PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) pada nilai SIZE mengalami peningkatan yang mengakibatkan nilai PBV mengalami penurunan.

Dari data yang diperoleh terdapat fenomena yaitu menunjukkan *Ln Total Revenue* selama tahun 2016-2018 mengalami fluktuatif. Ukuran perusahaan berhubungan positif dengan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu

mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik bersifat internal maupun eksternal. Dilihat dari total penjualan, semakin banyak penjualan maka semakin baik perputaran uang perusahaan. Perusahaan yang besar lebih mudah mendapatkan kepercayaan kepada investor sehingga untuk mendapatkan sumber pendanaan sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan. Semakin tinggi total penjualan nya maka nilai perusahaan akan semakin baik.

Penelitian mengenai nilai perusahaan ini sebelumnya telah dilakukan oleh peneliti terdahulu. Profitabilitas diprosikan dengan ROA. Pada variabel profitabilitas terhadap nilai perusahaan oleh (Bintara, 2018) [10] menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Peneliti yang dilakukan oleh (Rahmanto, 2017) [8] menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi hal ini bertentangan dengan peneliti yang dilakukan oleh (Triagustina, Sukarmanto & Helliana, 2014) [11] menyatakan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pada variabel *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan dilakukan oleh peneliti terdahulu (Welly, Susanti, Azwar, & Grace, 2019) [12] *Leverage* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Peneliti yang dilakukan oleh (Mikhy Novari & Vivi Lestari, 2016) [9] menyatakan bahwa *Leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi, hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Ramadhani, Akhamdi, & Kuswanto, 2016) [13] menyatakan bahwa *Leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pada variabel Ukuran Perusahaan terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh peneliti terdahulu oleh peneliti (Hestia, Anugerah, & Suryanawa, 2019) [14] menyatakan bahwa Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Peneliti yang dilakukan oleh (Mikhy Novari & Vivi Lestari, 2016) [9] ,menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Rahmawati, 2015) [15] menyatakan bahwa Ukuran perusahaan secara parsial tidak berpengaruh signifikan dengan arah hubungan positif terhadap nilai perusahaan.

Alasan memilih perusahaan sub sektor property dan real estate sebagai objek penelitian yaitu sektor property dan real estate ini merupakan salah satu sektor yang berkembang sangat baik di Indonesia karena setiap tahunnya penduduk di Indonesia bertambah dan karena penduduk setiap tahun bertambah maka otomatis pembangunan property dan real estate ini semakin banyak, seperti pembangunan perumahan dan gedung gedung semakin bertambah karena itu merupakan hal yang sangat penting mempunyai tempat tinggal. Semakin bertambahnya pembangunan maka membuat investor tertarik dan menjadi peluang bagi investor untuk menanamkan modalnya ke

dalam perusahaan properti dan real estate. Tetapi pada sektor property dan real estate terdapat fenomena-fenomena fluktuasi pada nilai perusahaan dan faktor – faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan seperti profitabilitas, *leverage*, dan ukuran perusahaan maka ini membuat peneliti tertarik untuk memilih sektor property dan real estate.

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat disimpulkan bahwa investor dan calon investor belum mendapatkan informasi yang relevan mengenai nilai perusahaan yang ada di Bursa Efek Indonesia (BEI). Adanya hasil dari data perusahaan yang mengalami fluktuatif setiap tahunnya dan terdapat fenomena mengenai hasil penelitian yang berbeda - beda (Research GAP) atau ketidakconsistenan hasil penelitian sebelumnya dari beberapa faktor - faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Berdasarkan hal tersebut peneliti kembali meneliti tentang variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Oleh karena itu, peneliti memiliki motivasi untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Property dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Nilai perusahaan pada industry property dan real estate dari tahun 2016-2018 mengalami fluktuasi menyebabkan Harga pasar turun dari pada nilai buku, maka investor tidak akan tertarik untuk membeli saham sehingga mengakibatkan perusahaan akan mengalami kerugian karena tidak adanya modal.
2. Profitabilitas pada industry property dan real estate dari tahun 2016-2018 mengalami fluktuasi menyebabkan investor ragu untuk berinvestasi.
3. *Leverage* pada industry property dan real estate dari tahun 2016-2018 mengalami fluktuasi menyebabkan risiko yang akan di bebankan kepada pemegang saham akan meningkat sehingga investor akan merespon negatif terhadap perusahaan, sehingga Harga saham akan turun dan nilai perusahaan juga akan turun.
4. Ukuran perusahaan pada industry property dan real estate dari tahun 2016-2018 mengalami fluktuasi cenderung menurun menyebabkan melambatnya perputaran uang perusahaan.
5. Hasil penelitian terdahulu tentang pengaruh profitabilitas, leverage, dan ukuram perusahaan masih banyak yang belum konsisten terlihat dari perbedaan hasil penelitian satu dengan hasil penelitian lainnya.

1.3 Pembatasan Masalah

Dari permasalahan – permasalahan yang diidentifikasi, maka peneliti membatasi masalah dalam pembuatan skripsi ini, diantaranya :

1. Perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sub sektor property dan real estate yang terdaftar di BEI
2. Menggunakan laporan keuangan sub sektor property dan *real estate* periode 2016-2018
3. Penelitian ini menggunakan 3 variabel independen yaitu Profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* (ROA), *Leverage* diproksikan dengan *Debt To Equity Ratio* (DER), Ukuran Perusahaan diproksikan dengan Ln Total Revenue.
4. Variabel Dependen dalam penelitian ini yaitu Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV)

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan identifikasi masalah yang dijelaskan diatas maka penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
3. Apakah *Leverage* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?
4. Apakah Ukuran perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui dan menganalisa Profitabilitas, *Leverage*, dan Ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa Profitabilitas secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018
3. Untuk mengetahui dan menganalisa *Leverage* secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018
4. Untuk mengetahui dan menganalisa Ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh terhadap nilai pada perusahaan jasa sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas maka penelitian ini dapat diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak:

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perusahaan mengenai pengaruh profitabilitas, Leverage dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan yang dapat digunakan sebagai informasi sekaligus bahan pertimbangan bagi penentuan kebijakan dan pengambilan keputusan mengenai nilai perusahaan dimasa yang akan datang.

2. Bagi Investor dan Calon Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para calon investor mengenai beberapa informasi yang dibutuhkan sebelum mereka menginvestasikan modalnya di perusahaan.

3. Bagi Peneliti 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.