

BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Dalam persaingan bisnis yang ada saat ini, perang strategi antar perusahaan semakin selektif. Oleh karena itu, untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan perusahaan harus memiliki tujuan untuk mencapai targetnya. Menghadapi persaingan, semua perusahaan berusaha meningkatkan kinerjanya ketika berusaha dan terus ditingkatkan untuk mencapai target profit dan meningkatkan nilai perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang harus dicapai oleh setiap perusahaan karena sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat kepada perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai pada saat ini. Sebuah prestasi yang diinginkan pada setiap pemilik perusahaan adalah meningkatnya nilai perusahaan. Karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan pemilik juga akan meningkat (Solichah, 2017).

Nilai perusahaan merupakan salah satu faktor yang menunjukkan efektivitas dan efisien suatu organisasi dalam rangka mencapai tujuannya. Karena nilai perusahaan sangat penting sekali bagi perusahaan, sehingga penting untuk menyurvei semua kemungkinan faktor yang akan berdampak pada nilai perusahaan. Tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk mengoptimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan, atau nilai pasar suatu perusahaan, adalah harga yang bersedia dibayar oleh pembeli potensial jika perusahaan tersebut dijual (Husnatarina et al., 2018).

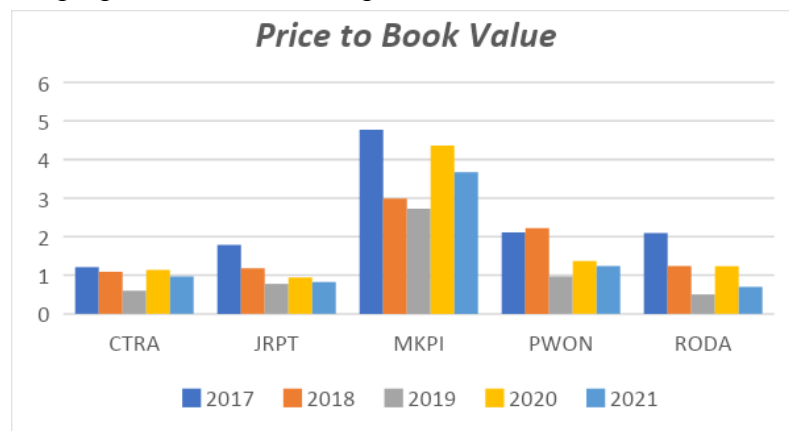
Nilai perusahaan juga bisa dikatakan sebagai nilai pasar karena nilai perusahaan akan memberikan kesejahteraan kepada para pemegang saham secara maksimal apabila harga saham perusahaan meningkat (Husnatarina et al., 2018). Jika nilai perusahaan terus tumbuh, perusahaan dapat dengan mudah bertahan dalam lingkungan yang sangat kompetitif. Hal ini dapat mempengaruhi keberadaan perusahaan karena nilainya terus tumbuh, dan tidak diragukan lagi menjadi fokus investor. Oleh karena itu, salah satu hasil akhir dari suatu nilai perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan sehingga para investor tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Nilai perusahaan adalah persepsi penanam modal terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi, dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa mendatang. Menurut (Novi & Jogiyanto, 2005) investor dan kreditur perlu mempertimbangkan karakteristik keuangan setiap perusahaan. Karakteristik keuangan yang berbeda-beda antar perusahaan menyebabkan relevansi angka-angka akuntansi juga tidak akan sama pada semua perusahaan.

Salah satu cara mengukur nilai perusahaan adalah diukur dengan *price to book value* (PBV) menggambarkan seberapa besar pasar memperhitungkan nilai saham suatu perusahaan (Dewi & Lena, 2017). Nilai buku perusahaan atau rasio harga saham terhadap PBV menunjukkan tingkat kemampuan untuk menghasilkan nilai perusahaan terhadap modal yang diinvestasikan. PBV yang tinggi mencerminkan harga saham yang tinggi dibandingkan dengan nilai buku per saham. Semakin tinggi harga saham, semakin sukses perusahaan dalam menciptakan nilai pemegang saham dan mengakibatkan pasar percaya tidak hanya hasil perusahaan saat ini, tetapi juga prospek perusahaan di masa depan (Solichah, 2017).

Sektor properti dan *real estate* merupakan lembaga yang memegang peranan penting dalam sistem perekonomian nasional sehingga perkembangan nilai baik buruknya suatu perusahaan menjadi tolak ukur yang sangat penting setiap perusahaan itu sendiri. Di perusahaan sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting disuatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara dan memberikan sinyal sebagai bangunannya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan *real estate* mengindikasikan semakin betumbuhnya perekonomian di Indonesia. *Price book value* (PBV) merupakan salah satu indikator dalam menilai perusahaan. PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. PBV merupakan perbandingan dari harga suatu saham dengan nilai buku.

Faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya kepemilikan manajerial, kebijakan dividen, kebijakan hutang, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas (Mutamimmah, 2019). Namun, penelitian ini lebih memfokuskan pada faktor kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan dan kualitas laba yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berikut ini yang merupakan sampel yang kami amati terkait fenomena perbedaan nilai perusahaan yang ada pada perusahaan properti dan *real estate* periode 2017-2021.



Sumber : <http://www.idx.co.id> (data diolah)

Gambar 1.1

Grafik *Price to Book Value* Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017-2021

Dari gambar 1.1 berdasarkan grafik di atas bahwa terjadinya fluktuasi nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2017 sampai tahun 2021. Bisa disimpulkan bahwa dari ke lima perusahaan tersebut terdapatnya angka fluktuasi yang tidak menentu di setiap tahunnya. Pada perusahaan PT Ciputra Development Tbk, PT Jaya Real Properti Tbk, PT Metropolitan Kentjana Tbk, PT Pukuwon Jati Tbk, dan PT Roda Vivatex Tbk tidak mempunyai kinerja didalam pasarnya, sehingga sinyal yang dibangun oleh perusahaan membuat nilainya tidak mampu meningkat.

Nilai perusahaan mempunyai banyak faktor yang dapat mempengaruhinya, salah satunya yang telah dilakukan sebelumnya yaitu : Kebijakan Dividen (Hendraliany, 2019), Pertumbuhan Perusahaan (Nadillah, 2017), dan Kualitas Laba (Tanggo & Taqwa, 2020).

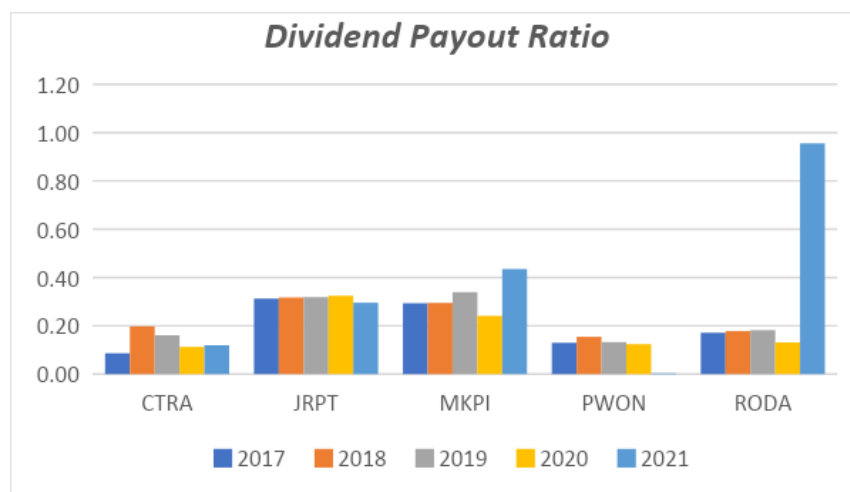
Faktor pertama yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen. Kebijakan dividen merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan keputusan pendanaan perusahaan (Hendraliany, 2019). Kebijakan dividen perusahaan adalah masalah yang kompleks karena mempengaruhi kepentingan banyak pemangku kepentingan. Tujuan dari investasi pemegang saham adalah untuk meningkatkan kekayaan mereka dengan membuat keuntungan dari dana yang diinvestasikan. Sedangkan aspek pengelolaan perusahaan lebih difokuskan pada peningkatan nilai perusahaan. Kebijakan dividen pada dasarnya adalah penentuan besarnya porsi keuntungan yang akan diberikan kepada pemegang saham. Kemampuan membayar deviden erat kaitannya dengan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Semakin besar keuntungan yang diperoleh perusahaan, semakin besar pula kemampuannya untuk membayar deviden. Oleh karena itu, dividen yang besar meningkatkan nilai perusahaan (Husnatarina et al., 2018).

Modal yang dimiliki perusahaan akan mempengaruhi kepada kebijakan dividen yang sangat bergantung pada modal berupa laba ditahan (Wati et al., 2018). Hal yang sangat penting untuk meningkatkan nilai perusahaan adalah besarnya deviden yang dibayarkan perusahaan. Dividen digunakan sebagai sinyal prospek masa depan perusahaan. *Dividen payout ratio* dinilai sangat penting bagi investor karena erat kaitannya dengan kebijakan laba perusahaan. Ukuran atau parameter jumlah dividen yang dibagikan kepada pemegang saham.

Kebijakan dividen dalam suatu perusahaan merupakan masalah yang kompleks karena mempengaruhi kepentingan banyak pihak terkait. Tujuan dari investasi pemegang saham adalah untuk meningkatkan kesejahteraan mereka dengan menghasilkan pendapatan dari dana yang diinvestasikan. Kebijakan dividen pada dasarnya menentukan besar kecilnya bagian keuntungan yang akan diberikan kepada pemegang saham. Kebijakan dividen menggambarkan poin yang

sangat penting dalam menentukan apakah arus kas harus dibayarkan kepada banyak pemegang saham atau harus dipegang oleh perusahaan untuk diinvestasikan kembali. Jumlah dividen yang dibayarkan pemegang saham tergantung pada kebijakan masing-masing perusahaan (Husnatarina et al., 2018). Metrik yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur kebijakan dividen adalah *dividen payout ratio*. *Dividen Payout Ratio* (DPR) sebagai pengukuran kebijakan dividen yang mencerminkan persentase dari setiap rupiah yang dihasilkan yang dibagikan kepada pemegang kas, dihitung dengan membagi dividen tunai per saham dengan laba per saham. (Wati et al., 2018).

Berikut merupakan sampel yang kami amati terkait fenomena perbedaan kebijakan dividen yang ada pada perusahaan properti dan real estate periode 2017-2021.



Sumber : <http://www.idx.co.id> (data diolah)

Gambar 1.2

Grafik *Dividend Payout Ratio* Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017-2021

Dari gambar 1.2 berdasarkan grafik di atas bahwa terjadinya fluktuasi nilai perusahaan yang diprosikan dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2017 sampai tahun 2021. Bisa disimpulkan bahwa dari ke lima perusahaan tersebut terdapatnya angka fluktuasi yang tidak menentu di setiap tahunnya. Pada perusahaan PT Ciputra Development Tbk, PT Jaya Real Properti Tbk, PT Metropolitan Kentjana Tbk, PT Pukuwon Jati Tbk, dan PT Roda Vivatex Tbk tidak mempunyai kinerja didalam pasarnya, sehingga sinyal yang dibangun oleh perusahaan membuat nilainya tidak mampu meningkat. Penelitian terdahulu oleh (Hendraliany, 2019) menjelaskan bahwa DPR berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan yang diukur menggunakan PBV. Perihal ini tidak searah dengan penelitian (Husnatarina et al., 2018) menjelaskan bahwa DPR tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Selain dipengaruhi kebijakan dividen, nilai perusahaan juga hal ini dipengaruhi oleh banyak faktor, pertumbuhan perusahaan adalah salah satunya. Informasi tentang pertumbuhan perusahaan diterima positif oleh investor, dan harga saham naik. Perusahaan sejenis atau pesaing mengeluarkan pertanyaan negatif yang merugikan perusahaan. Perusahaan yang memiliki pertumbuhan positif pastinya dapat menghasilkan daya laba yang positif juga. Ketika kepercayaan orang luar terhadap perusahaan tumbuh, menjadi lebih mudah bagi perusahaan untuk mengatasi peningkatan hutang, yang menghasilkan lebih banyak hutang daripada modal ekuitas (Aeni & Asyik, 2019). Oleh karena itu, semua perusahaan akan terus berupaya untuk meningkatkan nilai perusahaannya.

Pertumbuhan perusahaan yang baik merupakan tanda perkembangan perusahaan, sehingga banyak pemangku kepentingan yang mengharapkan perusahaan tumbuh, baik secara internal maupun eksternal. Pertumbuhan perusahaan merupakan tanda bahwa sebuah bisnis memiliki sisi menguntungkan, karena terkadang diyakini dapat menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi. Pada penelitian ini, mengacu pada penelitian (Hendraliany, 2019) pertumbuhan perusahaan dihitung sebagai *persentase* perubahan aset pada saat tertentu terhadap tahun sebelumnya. Pertumbuhan perusahaan adalah perubahan jumlah total aset (berkurang atau bertambah) yang dimiliki perusahaan. Pertumbuhan aset dihitung sebagai persentase perubahan aset pada titik waktu tertentu dibandingkan dengan tahun sebelumnya. (Nadillah, 2017).



Sumber : <http://www.idx.co.id> (data diolah)

Gambar 1.3

Grafik Perubahan Total Aset Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017-2021

Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa Pertumbuhan Perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2017 sampai tahun 2021 menunjukkan perubahan total aset dari PT Ciputra Development Tbk, PT Jaya Real Properti Tbk, PT Metropolitan Kentjana

Tbk, PT Pukuwon Jati Tbk, dan PT Roda Vivatex Tbk menunjukkan perubahan setiap tahunnya mengalami fluktuatif. Karena menyebabkan sinyal pertumbuhan perusahaan *bad news* untuk investor sehingga perusahaan tidak dapat kepercayaan kepada para investor.

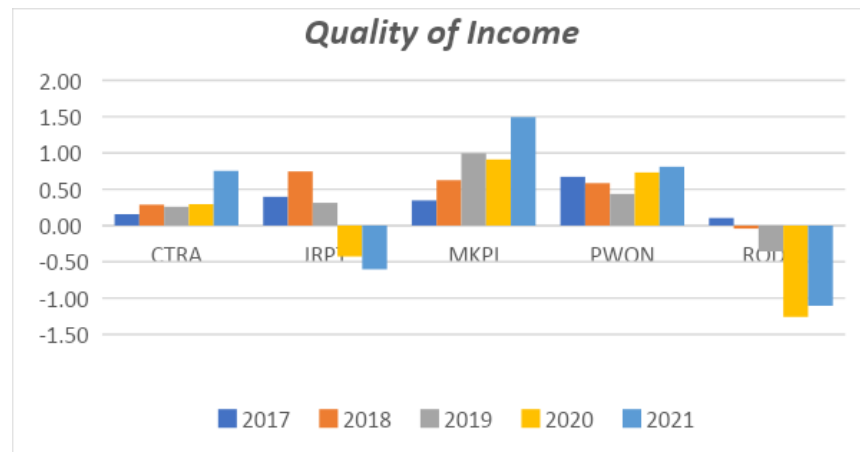
Dalam penelitian (Aeni & Asyik, 2019) Pertumbuhan perusahaan secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, artinya menurut penelitian semakin besar aset (harta) diharapkan semakin besar pula hasil operasi yang dihasilkan perusahaan. Sementara dalam penelitian (Hendraliany, 2019) pertumbuhan perusahaan, dinyatakan dengan total aset, tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Artinya, skala pertumbuhan perusahaan bukanlah penilaian utama dari nilai perusahaan..

Selain kebijakan dividen, dan pertumbuhan perusahaan faktor ketiga yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah kualitas laba. Kualitas laba adalah salah satu faktor terpenting dalam menentukan nilai perusahaan. Kualitas laba merupakan ukuran untuk melihat apakah laba yang dilaporkan dalam laporan keuangan dapat merefleksikan kinerja perusahaan yang sebenarnya. Kualitas laba perusahaan yang efisien, dapat menyediakan informasi yang lebih efisien pula mengenai kinerja keuangan perusahaan yang relevan dalam membuat keputusan terkait perusahaan. Kualitas laba yang efisien akan otomatis mempengaruhi peningkatan pada nilai perusahaan yang berkelanjutan begitu pun kebalikannya (Jonathan & Machdar, 2018).

Kualitas laba yang baik secara otomatis mempengaruhi pertumbuhan nilai perusahaan yang konstan. Sebaliknya, kualitas laba yang buruk dapat menurunkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi selalu mempengaruhi pemegang saham yang menanamkan modalnya pada perusahaan, karena pemegang saham selanjutnya akan mendapatkan keuntungan berkali-kali lipat dari investasinya. Kualitas hasil laporan keuangan tahunan yang buruk dapat mengakibatkan pengguna seperti manajemen perusahaan dan pihak luar melakukan kelalaian ketika menentukan sebuah keputusan dan nilai perusahaan akan menurun (Jonathan & Machdar, 2018).

Bagi investor, laba termasuk informasi untuk menganalisis saham yang dikeluarkan oleh emiten. Pendapatan yang tidak memberikan informasi yang akurat tentang kinerja manajemen dapat menyesatkan pengguna laporan. Kualitas pendapatan yang kurang baik dapat menyebabkan kesalahan dalam keputusan pengguna seperti investor dan kreditur, sehingga mengurangi nilai perusahaan (Apridasari et al., 2018). Kualitas laba dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan *quality of income* (QI) Salah satu karakteristik yang menentukan kualitas laba adalah hubungan antara laba dan arus kas. Semakin tinggi korelasi antara pendapatan dan arus kas, semakin tinggi kualitas laba. Lebih banyak pendapatan dan beban transaksi bersifat *cash-effective* dan tidak dapat ditangguhkan, sehingga pengakuan pendapatan dan beban lebih objektif dalam laporan laba rugi. (Herninta dan Ginting, 2020).

Ada banyak penelitian tentang nilai perusahaan, tetapi hasilnya masih tidak konsisten. Beberapa ketidakkonsistenan hasil studi tersebut mendorong peneliti untuk melakukan studi nilai perusahaan. Selain itu, penelitian ini dilakukan karena informasi mengenai harga saham merupakan informasi penting bagi investor dalam mengambil keputusan terkait dengan investasi yang akan dilakukan sehingga kualitas nilai perusahaan yang dilaporkan perusahaan menjadi perhatian utama. Peningkatan kekayaan pemilik perusahaan dan pemegang saham dapat dilihat dari kenaikan harga saham, yang nantinya dapat meningkatkan nilai perusahaan.



Sumber : <http://www.idx.co.id> (data diolah)

Gambar 1.4

Grafik *Quality of Income* (QI) Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017-2021

Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa Pertumbuhan Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2017 sampai tahun 2021 menunjukkan perubahan setiap tahunnya mengalami fluktuatif dari PT Ciputra Development Tbk, PT Jaya Real Properti Tbk, PT Metropolitan Kentjana Tbk, PT Pukuwon Jati Tbk, dan PT Roda Vivatex Tbk karena perusahaan menyajikan laba yang tidak sesuai dengan laba yang sebenarnya sehingga membuat para investor terjadi kesalahan dalam pengambilan keputusan.

dalam penelitian (Apridasari et al., 2018) kualitas laba yang diprosikan *Quality of Income* (QI) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan menggunakan *Price Book Value* (PBV). Sedangkan dalam penelitian (Jonathan dan Machdar, 2018) kualitas laba yang diprosikan *Discretionary Accrual* (DACC) Kualitas laba memiliki dampak negatif pada nilai perusahaan. Hal ini membuktikan bahwa nilai suatu perusahaan dapat meningkatkan kualitas labanya dengan cara meningkatkan informasi laba, yang akan merangsang pasar untuk bereaksi terhadap laba tersebut sehingga pada akhirnya akan meningkatkan kualitas laba perusahaan.

Dalam penelitian ini sampel yang digunakan adalah properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Berinvestasi di bidang properti dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang, tumbuh seiring dengan perekonomian dan dianggap sebagai salah satu investasi yang menjanjikan. Perusahaan properti merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan apartemen, perkantoran, dan *real estate*. Kebutuhan akan papan merupakan kebutuhan pokok manusia sehingga bisnis properti merupakan salah satu usaha yang dapat dikatakan tidak akan pernah berakhir. Pertumbuhan industri jasa sub sektor properti ditandai dengan harga tanah dan bangunan yang melebihi inflasi setiap tahunnya, dan semakin banyak investor yang tertarik untuk berinvestasi di perusahaan pada sektor properti dan *real estate*. Namun demikian jika dilihat dari fenomena nilai buku diukur dengan pbv nilainya masih fluktuatif pada setiap tahunnya dapat diakibatkan oleh situasi tertentu yang ditentukan oleh perusahaan. Maka dengan itu saham pada perusahaan properti dan *real estate* tidak mudah terpengaruh oleh pergerakan situasi ekonomi dan mampu memberikan bagian keuntungan yang diberikan emiten kepada pemegang sahamnya. Namun jika dilihat dari nilai perusahaan hasilnya masih fluktuatif seperti grafik *price to book value*, *dividend payout ratio*, perubahan total aset, *quality of income* pada kelima perusahaan yaitu PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Alam Sutera Realty Tbk, PT Ciputra Development, dan PT Pukuwon Jati, dan PT Summarecon Agung Tbk periode 2017-2021.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang menjadi motivasi penelitian pada penelitian ini adalah adanya *research gap* atau ketidakkonsistenan hasil penelitian terhadap variabel yang dipilih. Terkait dengan adanya relevansi informasi isi 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. Maka peneliti ingin membuktikan serta membandingkan apakah kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan dan kualitas laba berpengaruh terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan *real estate*. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini yang berjudul “**Pengaruh Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Perusahaan, dan Kualitas Laba Terhadap Nilai Perusahaan Pada Industri Jasa Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2021**”.

1.2. Identifikasi Masalah dan Pembatasan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan Latar Belakang masalah yang telah dijelaskan, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Pergerakan rata-rata harga saham cenderung fluktuatif. Hal ini mempengaruhi nilai perusahaan yang berdampak pada keputusan investor.
2. Adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Perusahaan dan Kualitas Laba Terhadap Nilai Perusahaan
3. Terdapat beberapa perusahaan yang memiliki hubungan negatif antara Kebijakan Dividen (DPR) dengan Nilai Perusahaan (PBV).
4. Terdapat beberapa perusahaan yang memiliki hubungan negatif antara Pertumbuhan Perusahaan dengan Nilai Perusahaan (PBV).
5. Terdapat beberapa perusahaan yang memiliki hubungan negatif antara Kualitas Laba (QI) dengan Nilai Perusahaan (PBV).

1.2.2. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini mengingat keterbatasan waktu serta kemampuan penulis, maka dalam penelitian ini penulis membatasi masalah-masalah yang ada :

1. Ruang lingkup penelitian ini hanya membahas tentang perbandingan pengaruh kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, dan kualitas laba terhadap nilai perusahaan di industri jasa sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
2. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang merupakan laporan keuangan tahunan industri jasa sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.
3. Pada penelitian ini Nilai Perusahaan diukur dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV).
4. Pada penelitian ini Kebijakan Dividen diukur dengan menggunakan *Dividend payout ratio* (DPR).
5. Pada penelitian ini Pertumbuhan Perusahaan diukur dengan menggunakan Perubahan Total Aset.
6. Pada penelitian ini Kualitas Laba diukur dengan menggunakan *Quality of Income* (QI).
7. Penelitian ini hanya menguji perusahaan properti dan *real estate* yang membagikan dividen kas.

1.3. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, dan kualitas laba terhadap nilai perusahaan secara simultan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?

2. Apakah terdapat pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?
3. Apakah terdapat pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?
4. Apakah terdapat pengaruh kualitas laba terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2021?

1.4.Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang dan batasan masalah yang peneliti buat, maka peneliti menetapkan tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, dan kualitas laba terhadap nilai perusahaan secara simultan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2021.
2. Untuk menganalisis kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017- 2021.
3. Untuk menganalisis pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017- 2021.
4. Untuk menganalisis kualitas laba terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017-2021.

1.5.Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian, penelitian ini diharapkan memiliki manfaat dalam hal :

1. Bagi perusahaan
Sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam menerapkan variabel penelitian ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan.
2. Bagi calon investor
Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan untuk pertimbangan investasi.
3. Bagi penelitian selanjutnya

Dengan hasil penelitian ini diharapkan penelitian yang dilakukan selanjutnya mampu menjadi referensi yang memadai bagi seluruh pihak yang ingin mengembangkan atau menyempurnakan lagi pada penelitian selanjutnya. Sehingga dapat memberikan manfaat yang lebih luas bagi seluruh kalangan.