

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian saat ini telah menciptakan suatu persaingan yang ketat antar perusahaan, persaingan membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat cepat tercapai. Tujuan perusahaan yang berorientasi pada laba salah satunya dapat meningkatkan nilai perusahaan serta mensejahterakan pemilik perusahaan atau pemegang saham. Setiap perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang, tujuan jangka pendeknya adalah perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang semaksimal mungkin dengan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sedangkan tujuan jangka panjangnya adalah memaksimalkan nilai perusahaan.

Meningkatnya persaingan usaha dan semakin rumitnya situasi yang dihadapi oleh perusahaan modern masa kini menuntut ruang lingkup dan peran seorang manajer keuangan yang semakin luas. Perusahaan melalui manajer keuangan harus mampu menjalankan fungsinya didalam mengelola keuangan dengan benar dan seefisien mungkin. Ukuran yang digunakan untuk menilai keberhasilan seorang manajer keuangan dalam mengelola keuangan perusahaan adalah dengan melihat nilai perusahaan. Nilai perusahaan sangat

penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi nilai perusahaan. Setiap pemilik perusahaan akan selalu menunjukkan kepada calon investor bahwa perusahaan mereka tepat sebagai alternatif investasi maka dari itu perusahaan harus dapat menyajikan informasi akuntansi yang berupa laporan keuangan secara lengkap, relevan, akurat, dan tepat waktu kepada para investor dipasar modal sebagai alat analisis untuk mengambil keputusan investasi. menganalisis informasi tersebut apakah sebagai signal baik (*good news*) atau signal buruk (*bad news*), Karena informasi yang dipublikasikan sebagai suatu pengumuman akan memberikan signal bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi. Dan peluang investasi dapat memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga akan meningkatkan harga saham maka nilai perusahaanpun akan meningkat.

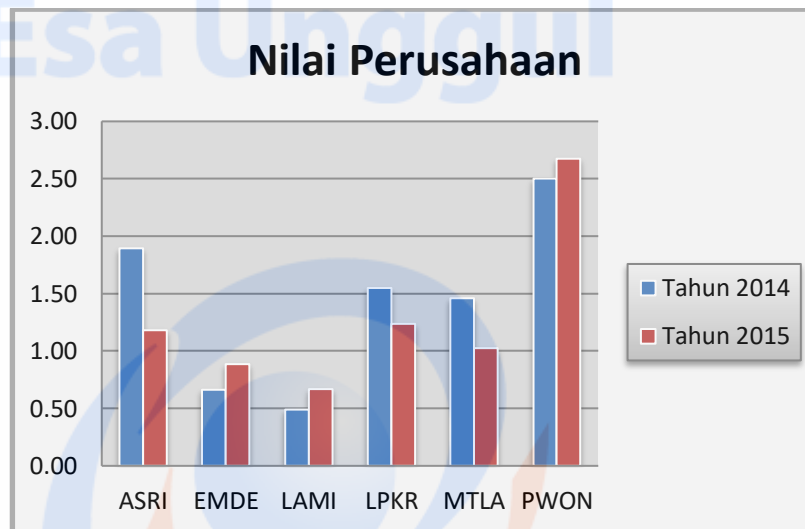
Namun terkadang perusahaan tidak berhasil meningkatkan nilai perusahaan. Hal tersebut dapat dikarenakan ketika pihak manajemen bukanlah pemegang saham. Ketika pemegang saham mempercayakan pengelolaan kepada pihak lain para pemilik mengharapkan pihak manajemen akan berjuang sekuat tenaga untuk meningkatkan nilai perusahaan, yang akhirnya akan meningkatkan nilai kemakmuran pemegang saham. Para pemegang saham membayar jasa professional pihak manajemen untuk mengedepankan kepentingan pemegang saham yaitu kesejahteraan pemegang saham.

Sedangkan manajer memiliki dorongan untuk memilih dan menerapkan metode akuntansi yang dapat memperlihatkan kinerjanya yang baik untuk tujuan mendapatkan bonus dari pemegang saham asumsi tersebut dapat dikatakan sebagai *agency theory* dimana masing – masing individu semata – mata termotivasi oleh kepentingan diri sendiri sehingga menimbulkan konflik kepentingan. Ketidakberhasilan tersebut juga dapat dikarenakan tidak cermatnya manajemen mengaplikasikan faktor – faktor yang dapat meningkatkan nilai perusahaan karena keadaan nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan dan terdapat banyak faktor – faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan diantaranya ukuran perusahaan, profitabilitas, serta *leverage*.

Ernawati dan Dini Widyawati, 2015 memberikan argumentasi bahwa ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar ukuran perusahaan atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal ataupun eksternal.

Profitabilitas menunjukkan prospek yang bagus sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Faktor selanjutnya yaitu *leverage* sebagai penaksir resiko yang melekat pada perusahaan, artinya *leverage* yang besar menunjukkan resiko investasi yang semakin besar pula. Karena *leverage* merupakan rasio yang menghitung seberapa jauh dana yang disediakan oleh kreditur, juga sebagai rasio yang membandingkan total hutang

terhadap keseluruhan aset suatu perusahaan, maka apabila investor melihat sebuah perusahaan dengan aset yang tinggi namun resiko *leveragenya* juga tinggi, sehingga mereka akan berfikir dua kali untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut.



Sumber : Data Diolah, 2017

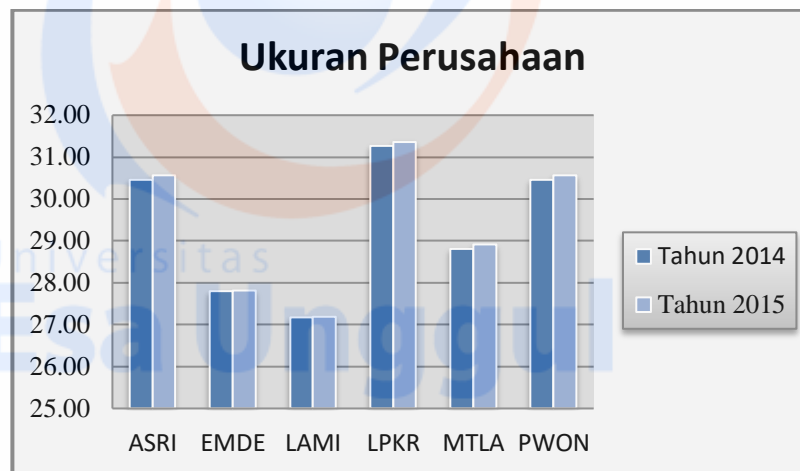
Gambar 1.1

Grafik Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Gambar 1.1 grafik nilai perusahaan di atas merupakan grafik perhitungan nilai perusahaan yang diprosikan dengan *Price To Book Value* (PBV) pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang secara acak dipilih oleh penulis. Dicantumkan 6 perusahaan dari total 45 perusahaan *property* dan *real estate* yang dijadikan sampel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 sampai dengan 2015. Di gambar tersebut dapat dijelaskan bahwa nilai perusahaan pada beberapa perusahaan *property*

dan *real estate* itu menunjukkan perubahan setiap tahun yang sangat bervariasi dan menunjukkan naik turun di tiap tahun yang berbeda. Dimana peningkatan PBV dapat menunjukkan bahwa perusahaan berhasil dalam menciptakan nilai bagi pemegang saham, karena PBV mempunyai peran sebagai bahan pertimbangan bagi investor untuk memilih saham yang akan dibeli dan menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan terhadap modal yang diinvestasikan.

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan salah satunya yakni ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan yang cenderung lebih besar akan lebih mudah untuk memperoleh sumber pendanaan yang baik yang bersifat internal maupun eksternal, hal ini dapat dikarenakan kreditur percaya akan ukuran perusahaan yang besar, perusahaan tersebut dapat mengembalikan pinjaman tepat waktu.



Sumber : Data diolah, 2017

Gambar 1.2

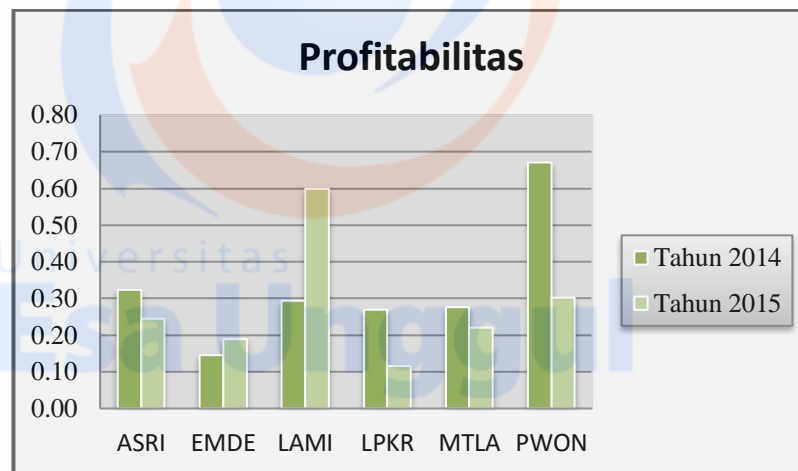
Grafik Ukuran Perusahaan Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Gambar 1.2 grafik ukuran perusahaan tersebut merupakan grafik perhitungan ukuran perusahaan yang di proksikan dengan *Logaritma Natural* Total Aset pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang secara acak dipilih oleh penulis. Dicantumkan 6 perusahaan dari total 45 perusahaan *property* dan *real estate* yang dijadikan sampel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 sampai dengan 2015. Dari gambar diatas dapat dijelaskan bahwa ukuran perusahaan yang di hitung dengan melihat total aset pada perusahaan dari tahun 2014 sampai dengan 2015 menunjukkan kenaikan aset disetiap tahunnya. Aset merupakan salah satu kekayaan perusahaan dimana dengan adanya aset yang semakin besar dapat menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk tumbuh dan berkembang

juga semakin besar, karena manajemen dapat mengembangkan usahanya sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan sebagai besar kecilnya perusahaan dengan berbagai cara antara lain dengan total aset perusahaan, *log size*, nilai pasar saham, dan lain-lain. Selain itu, ukuran perusahaan juga dapat digambarkan melalui total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata penjualan aset dan rata-rata total aktiva perusahaan (Novari dan Putu Vivi Lestari, 2016).

Faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. Dimana perusahaan sebagai entitas ekonomi biasanya memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Dalam jangka pendeknya perusahaan bertujuan memperoleh laba yang dihasilkan dari kegiatan penjualan dan investasi perusahaan secara maksimal sementara dalam jangka panjangnya tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Tentunya dengan semakin tinggi perusahaan dalam menghasilkan laba, maka semakin besar *return* yang diharapkan investor. Sehingga menjadikan nilai perusahaan menjadi lebih baik. Semakin tinggi tingkat profitabilitas yang dicapai perusahaan maka semakin tinggi nilai perusahaan, sehingga untuk meningkatkan nilai perusahaan, maka harus meningkatkan pula kinerja perusahaan tersebut.



Sumber : Data Diolah, 2017

Gambar 1.3

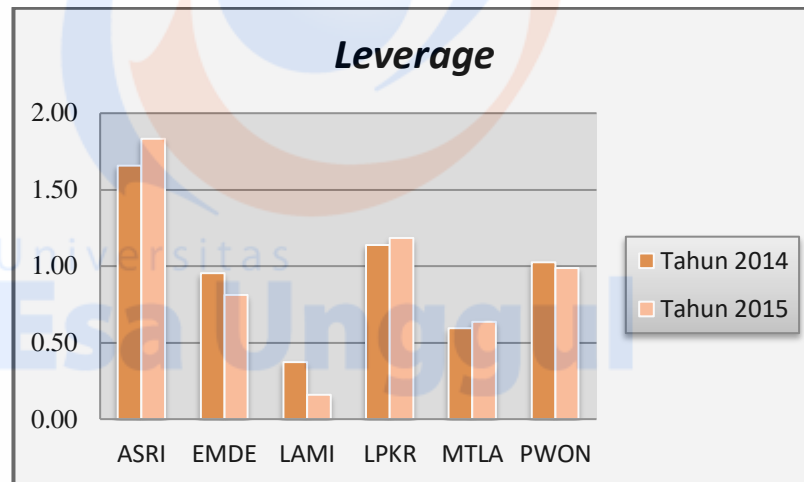
Profitabilitas Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Gambar 1.3 grafik profitabilitas diatas merupakan grafik perhitungan profitabilitas yang diproksikan dengan *Net Profit Margin* (NPM) pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang secara acak dipilih oleh penulis. Dicantumkan 6 perusahaan dari total 45 perusahaan yang dijadikan sampel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 sampai dengan 2015. Dari data tersebut dapat dijelaskan bahwa profitabilitas pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami naik turun dari tahun sebelumnya. Dimana ada satu perusahaan yang memiliki nilai NPM yang meningkat dari tahun sebelumnya, hal itu menunjukkan bahwa perusahaan berhasil mengefisiensi dan efektif dalam melakukan penjualan produk perusahaan, karena ada beberapa faktor – faktor yang dapat mempengaruhi turun atau naiknya profit

suatu perusahaan, salah satunya ialah naik turunnya penjualan produk perusahaan.

Profitabilitas adalah keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasinya (Hardiyanti, 2012). Dengan melihat laba yang dihasilkan suatu perusahaan, jika perusahaan mampu membuat laba yang meningkat, hal itu mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut mampu berkinerja dengan baik sehingga dapat menciptakan tanggapan positif dari investor dan juga meningkatkan harga saham dari perusahaan tersebut.

Faktor pendukung lainnya yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yakni hutang yang terdapat di suatu perusahaan, dan para investor cenderung berhati-hati atau mungkin tidak akan berinvestasi pada perusahaan yang cenderung memiliki banyak hutang dibanding profit yang diperoleh. Penggunaan hutang (*external financing*) memiliki resiko yang cukup besar atas tidak terbayarnya hutang, sehingga penggunaan hutang perlu diperhatikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (Prasetyorini, 2013).



Sumber : Data Diolah, 2017

Gambar 1.4

Grafik *Leverage* pada perusahaan property dan *real estate*

Gambar 1.4 grafik *leverage* di atas merupakan grafik perhitungan *leverage* yang di proksikan dengan *Debt To Equity Ratio* (DER) pada beberapa perusahaan property dan *real estate* yang secara acak dipilih oleh penulis. Dicantumkan 6 perusahaan dari total 45 perusahaan yang dijadikan sampel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 sampai dengan 2015. Dari data yang diperoleh menunjukkan fenomena yang sama yaitu terjadinya naik turun nilai *leverage* yang dihitung dengan menggunakan hutang dan modal sebagai perhitungannya, pada beberapa perusahaan property dan real estate yang terdapat digambar atas ada tiga perusahaan yang mengalami kenaikan pada rasio *leverage*, dan tiga lainnya mengalami kenaikan.

Leverage adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang atau untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai oleh hutang (Wiagustini, 2010). Rasio *leverage* merupakan proporsi total hutang terhadap rata – rata ekuitas pemegang saham. Rasio tersebut digunakan untuk mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh dana pinjaman (Wiagustini, 2010:77).

Tabel 1.1

Rata – Rata Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, *Leverage*, Dan Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2014 – 2015

	Ukuran Perusahaan	Profitabilitas	<i>Leverage</i>	Nilai Perusahaan
Tahun 2014	28.7516	-0.0898	0.7173	1.7629
Tahun 2015	28.8661	0.5224	0.7191	1.5677

Sumber: Data Diolah, 2017

Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa nilai rata-rata nilai perusahaan yang dihitung dengan menggunakan rumus *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan *property* dan *real estate* di bursa efek Indonesia pada tahun 2014 hingga 2015 mengalami penurunan dibanding tahun sebelumnya. Pada variabel ukuran perusahaan yang di hitung dengan menggunakan *logaritma natural* total aset bahwa kenaikan ukuran perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Hal ini sesuai yang dinyatakan oleh Ayu Sri Mahatma Dewi dan Ary Wirajaya (2013), bahwa ukuran perusahaan. Hal ini menyatakan bahwa jika perusahaan sensitif

terhadap variasi ukuran perusahaan. Ada berdasarkan asumsi bahwa perusahaan besar sensitifitasnya lebih besar dan transfer kekayaan secara relatif besar dibebankan diantaranya daripada perusahaan yang lebih kecil. Transfer kekayaan yang secara langsung dengan sistem perpajakan.

Pada variabel profitabilitas yang di hitung dengan *Net Profit Margin (NPM)* dapat dilihat kenaikan rasio profitabilitas dari tahun sebelumnya. Kenaikan nilai profitabilitas tidak mempengaruhi nilai perusahaan sama halnya dengan ukuran perusahaan yang mengalami kenaikan tetapi nilai perusahaan tidak naik. Hal ini sesuai yang dinyatakan oleh Ainun jariah (2016) bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pada variabel *leverage* yang di hitung dengan *Debt Equity Ratio (DER)* yang merupakan perbandingan antara total hutang dengan modal sendiri atau ekuitas. dapat dipahami sebagai penaksir dari resiko yang melekat pada suatu perusahaan. artinya *leverage* yang semakin besar menunjukkan resiko investasi yang semakin besar pula. Perusahaan dengan rasio *leveragenya* yang rendah memiliki resiko yang lebih kecil pula. Pada tabel di atas dapat dijelaskan bahwa dengan turunnya rasio *leverage*, nilai perusahaan mengalami penurunan juga pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014 sampai dengan 2015. Hal ini sesuai yang dinyatakan I Gusti Bagus Angga Pratama dan I Gusti Bagus Wiksuana (2016) bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal

dari hutang maka semakin tinggi pula nilai perusahaan yang dimiliki perusahaan.

Masyarakat umum sering menyebutkan "*real estate*" memiliki makna yang sama dengan "*property*". Padahal, kedua istilah tersebut memiliki arti yang berbeda. *Real estate* yang telah diindonesiakan menjadi real estate didefinisikan sebagai "*land and all improvement made both on and to land*" atau tanah dengan segala perbaikan dan perkembangannya. Perbaikan yang dimaksudkan adalah semua buatan manusia yang dilekatkan pada tanah.

Dengan demikian, *real estate* bisa diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lain-lain yang berada di luar bangunan). Di sisi lain, *property* didefinisikan sebagai "*the interest, benefits, and rights inherent in the ownership of real estate*". Dengan kata lain, *property* adalah kepentingan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya. Jadi, *property* adalah istilah yang menyangkut hubungan hukum antara obyek (*real estate*) dengan subyek (pemilik). Istilah *real estate* hanya menyangkut obyek tanah dan bangunan. (www.rumah.com, Anto Erawan, 2/12/2013).

Bisnis *property* saat ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang mempengaruhinya antara lain: pengadaan rumah selalu kurang dibanding kebutuhan masyarakat akan rumah. Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu

kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis *real estate* di Indonesia. Fenomena yang berkembang pada saat ini menggambarkan bahwa sektor *property* dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang cukup berkembang.

Alasan pemilihan perusahaan *property* dan *real estate* adalah karena Perusahaan *property* dan *real estate* memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, maka akan semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung - gedung perkantoran yang membuat investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga prospek perdagangan saham diperkirakan akan terus meningkat. karena masyarakat pasti akan terus membutuhkan kehadiran *property* dan *real estate* dalam keseharian hidup mereka. Khususnya perumahan yang merupakan kebutuhan dasar (*primer*) manusia, disamping kebutuhan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari *property* dan *real estate* satu ini. Bagaimana perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah tempat mereka tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya.

Karena alasan tersebut, perusahaan yang bergerak di sektor ini semakin berambisi untuk terus meningkatkan kinerjanya dan berkompetisi untuk menguasai pasar *property* dan *real estate* di Indonesia. Peningkatan kinerja yang dilakukan oleh perusahaan *property* dan *real estate* dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah dengan terus melakukan berbagai inovasi dengan produknya. Sudah selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga *property* tersebut, dan dengan keuntungan yang diperoleh dari para investor maka perusahaan pengembang akan memperbaiki kinerja keuangannya sehingga dapat menaikkan harga saham, kenaikan harga saham akan mempengaruhi nilai suatu perusahaan, maka semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaannya.

Perusahaan dengan ukuran yang besar cenderung memiliki suatu kemudahan dalam aksesnya menuju pasar modal. Ukuran perusahaan dianggap pula sebagai salah faktor pendukung peningkatan nilai perusahaan. Sebab perusahaan yang memiliki ukuran atau skala yang cukup besar akan mempermudah memperoleh sumber pendanaan. Tentu saja hal tersebut mempengaruhi fleksibilitas perusahaan besar tersebut dalam memperoleh dana dalam jumlah besar.

Meningkatkan laba dan memaksimalkan nilai perusahaan merupakan tujuan perusahaan yang saling berkaitan untuk meningkatkan kesejahteraan

para pemegang saham, sehingga tujuan tersebut akan menjadi kriteria penting untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan. Dalam rasio keuangan profitabilitas juga penting dalam usaha mempertahankan kelangsungan hidupnya dalam jangka panjang. Laba yang diperoleh perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan itu sendiri artinya apabila perusahaan mengalami laba maka nilai perusahaan akan naik atau meningkat, tetapi apabila sebaliknya yaitu apabila perusahaan mengalami rugi maka nilai perusahaan akan turun.

Penggunaan hutang pada perusahaan bisa digunakan untuk mengukur nilai perusahaan karena dengan adanya hutang yang tinggi menyebabkan nilai perusahaan turun. Kondisi tersebut terjadi karena investor mempertimbangkan bahwa hutang yang tinggi menyebabkan resiko yang besar pula terhadap pengembalian atas investasi yang mereka tanamkan karena hutang akan menciptakan beban berupa bunga yang harus dibayarkan perusahaan sehingga laba menjadi menurun.

Nilai perusahaan dapat mencerminkan nilai aset yang dimiliki oleh perusahaan dan semakin tinggi nilai perusahaan maka perusahaan akan memiliki citra yang semakin baik. Dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti dengan oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham akan semakin tinggi juga nilai perusahaannya. Tingginya harga saham disebabkan oleh tingginya permintaan saham, dimana adanya permintaan maka penawaran harga saham semakin meningkat. Karena tujuan

utama perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan (Permanasari, 2010). Perusahaan yang baik harus mampu mengontrol potensi finansial maupun potensi non finansial di dalam meningkatkan nilai perusahaan untuk menjaga eksistensi perusahaan dalam jangka panjang (Agustina, 2013).

Penelitian terdahulu yang di lakukan oleh Bhekti Fitri Prasetyorini (2013) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian Ayu Sri Mahatma Dewi dan Ary Wirajaya (2013) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Mareta Nurjin Sambora, Siti Ragil Handayani dan Sri Mangesti Rahayu (2014) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal senada juga di nyatakan oleh Dewi Ernawati (2015) yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan I Gusti Bagus Angga Pratama dan I Gusti Bagus Wiksuana 2016 yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari (2016) yang mengatakan bahwa leverage tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan persoalan - persoalan tersebut maka timbul permasalahan yang perlu dikaji yang berhubungan dengan faktor - faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan. Maka dari itu peneliti ingin mengkaji lebih dalam mengenai ***“Pengaruh Ukuran Perusahaan,***

Profitabilitas, dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014 - 2015”.

1.2 Identifikasi Masalah

- a. Nilai perusahaan menunjukkan perubahan setiap tahun yang sangat bervariasi dan menunjukkan naik turun di tiap tahun yang berbeda.
- b. Adanya *Agency Conflict* yakni konflik yang timbul antara pemilik, karyawan dan manajer perusahaan adanya perbedaan tujuan antara manajer sebagai agent dengan pemilik perusahaan sebagai principal. dimana ada kecenderungan manajer lebih mementingkan tujuan individu dari pada tujuan perusahaan, dan manajer mementingkan tujuannya mendapatkan bonus.
- c. Berkompetisi untuk menguasai pasar *property* dan *real estate* di Indonesia.

1.3 Pembatasan Masalah

- a. Variable yang dibahas dalam penelitian ini adalah variable dependent nilai perusahaan yang di proksikan dengan *Price to Book Value* (PBV), variable independent ukuran perusahaan yang diproksikan dengan *Logaritma natural* Total Aset, profitabilitas yang di proksikan dengan *Net*

- Profit Margin* (NPM), dan *leverage* yang di proksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER).
- b. Teori yang dipakai dalam penelitian ini adalah *Signaling Theory* dan *Agency Theory*.
 - c. Perusahaan yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
 - d. Tahun penelitian dari 2014 – 2015.
 - e. Penelitian menggunakan data sekunder sebanyak 90 sampel dengan metode *purposive sampling*.
 - f. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan regresi linier berganda.

1.4 Perumusan Masalah

- a. Apakah terdapat pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas dan *Leverage* secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 - 2015 ?
- b. Apakah terdapat pengaruh Ukuran Perusahaan secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 - 2015 ?

- c. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 - 2015 ?
- d. Apakah terdapat pengaruh *Leverage* secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 - 2015 ?

1.5 Tujuan Masalah

- a. Untuk menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas dan *Leverage* secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 – 2015.
- b. Untuk menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 – 2015.
- c. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 – 2015.
- d. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014 - 2015.

1.6 Manfaat Penelitian

a. Investor

Dengan adanya bahan kajian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan pada saat melakukan investasi.

b. Perusahaan

Sebagai pertimbangan bagi perusahaan dalam mengaplikasikan variable – variable penelitian ini untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan dan dapat meningkatkan kinerja untuk mengelola perusahaan dengan lebih efektif dan efisien. Dan terus berinovasi dalam mengembangkan produknya.

c. Pemerintah

Agar lebih mengawasi keberlangsungan usaha perusahaan dan melindungi hak - hak perusahaan maupun investor.

d. Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai ukuran perusahaan, profitabilitas, dan *leverage* yang diterapkan pada suatu perusahaan serta pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

e. Untuk penelitian yang akan datang

Semoga penelitian ini dapat menjadi referensi atau bahan wacana dibidang keuangan sehingga dapat bermanfaat penelitian selanjutnya mengenai nilai perusahaan.

