

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Persaingan bisnis di Indonesia saat ini telah mengalami kemajuan yang pesat. Semakin bertambahnya jumlah perusahaan baru dari hari ke hari membuat persaingan dunia bisnis di Indonesia menjadi ketat. Persaingan yang semakin ketat membuat perusahaan dituntut untuk selalu mempertahankan keunggulan bisnisnya. Guna mempertahankan keunggulan bisnisnya perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan, hal ini dilakukan karena nilai perusahaan yang tinggi akan memberikan jaminan kesejahteraan dan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga pemegang saham akan semakin percaya untuk tetap menanamkan modalnya. Indikator pengukuran nilai perusahaan dapat dilihat dengan besarnya laba yang diperoleh perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Besarnya laba perusahaan merupakan salah satu hal penting yang harus dipertimbangkan oleh calon investor sebelum memutuskan untuk menanamkan modalnya. Karena laba yang dihasilkan dapat memprediksi kinerja perusahaan mempunyai prospek yang baik atau tidak di masa mendatang (Yustisia, 2011).

Menurut Mulianti (2010), untuk meningkatkan nilai perusahaan dapat dilakukan dengan tata kelola perusahaan yang baik dan pelaksanaan fungsi manajemen keuangan secara optimal, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan. Nilai perusahaan dianggap sangat penting karena mencerminkan

kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, dimana semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang saham juga meningkat. Dengan kata lain apabila harga saham naik maka nilai perusahaan mengalami kenaikan juga dan sebaliknya apabila harga saham mengalami penurunan maka nilai perusahaan mengalami penurunan sehingga akan berdampak bagi pemegang saham perusahaan.

Meningkatnya nilai perusahaan menurut Helmayunita dan Sari (2013,112) dapat menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya. Bagi investor yang tertarik untuk berinvestasi tentunya tingkat return atau keuntungan yang akan diperoleh dari investasi yang ditanamkannya berupa *capital gain* dan dividen yang merupakan bagian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham.

Nilai perusahaan merupakan cerminan terhadap harga yang harus dibayar oleh investor untuk suatu perusahaan, harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan. Maksimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai bila perusahaan memperhatikan para pemangku kepentingan (*stakeholder*). Keseimbangan pencapaian tujuan *stakeholder* perusahaan, dapat menjadikan perusahaan berpeluang mendapatkan keuntungan optimal sehingga kinerja perusahaan akan dinilai baik oleh investor (Ika Fanindya, 2013). Kekayaan pemegang saham dan

perusahaan direpresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset.

Ada beberapa fenomena mengenai penurunan nilai perusahaan yang terjadi pada beberapa perusahaan yang terdapat di sektor properti dan *real estate*. Berikut ini adalah beberapa di antaranya.

Dalam berita *online* yang ditulis oleh Safrezi Fitra (2016), Pada tahun 2014 saham properti menjadi pendorong pertumbuhan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sampai menjadi yang tertinggi di dunia. Dari semua sektor di lantai bursa, indeks sektoral yang menguat paling tinggi adalah sektor properti. Indeks sektor ini mampu tumbuh hingga 29,02% sejak awal tahun 2014. Dari 164 perusahaan dengan rekomendasi beli terbanyak, sektor properti merupakan kontributor terbesar. Jika melihat laporan keuangan kuartal III/2013, dari seluruh emiten properti yang melantai, sebagian emiten menunjukkan kinerja yang positif.

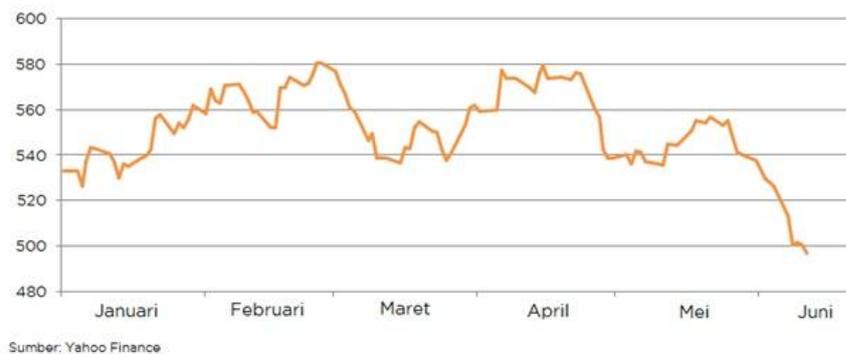
Hal berbeda terjadi pada tahun berikutnya, penjualan unit properti (*marketing sales*) dari emiten anjlok cukup besar pada kuartal I tahun 2015 lalu. PT Summarecon Agung Tbk mencatat penurunan penjualan hingga 50 persen dibandingkan kuartal I-2014, dan penjualan PT Agung Podomoro Land Tbk turun 31,9 persen. Sementara pra penjualan PT Alam Sutera Tbk juga turun 29 persen. *Vice President Corporate Marketing* Agung Podomoro Land Indra W. Antono mengatakan dari hitungan penjualan terlihat hanya Rp 1,1 triliun atau meleset 12 persen dari target selama kuartal I. Rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham properti pada

Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir Februari ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan saat itu. Ketua Umum Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) Eddy Hussy mengatakan, perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, imbas dari kondisi ekonomi saat ini. Beliau mengatakan bahwa perkiraan kondisi ini berlangsung sepanjang tahun 2015. Selain itu, ada juga dampak dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar. Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia (BI) juga dianggap berdampak pada penundaan rencana ekspansi pengembang pada tahun 2015.

Salah satunya suku bunga perbankan yang masih tinggi, yang membuat perusahaan kesulitan mendapat modal. REI juga beranggapan bahwa pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPnBM) bagi rumah di atas Rp 5 miliar akan melemahkan sektor properti pada tahun 2015. Padahal BI telah menurunkan batas down payment rumah dari 30 persen menjadi 20 persen, kata Wakil Ketua Umum Rei Djoko Slamet Utomo. Ketua Umum *Indonesia Property Watch* (IPW) Ali Tranghanda mengatakan, penurunan penjualan properti terbesar dialami segmen apartemen dan rumah tapak (*landed house*) kelas atas (*high end*) dengan harga di atas Rp 1,5 miliar. Pantauan IPW, penjualan rumah kelas atas ini di wilayah DKI Jakarta dan Banten hanya berkontribusi sebesar 15 persen dari total penjualan rumah. Padahal di penjualan kuartal sebelumnya sektor ini menyumbang 45 persen. Data Bank Indonesia menunjukkan penjualan properti

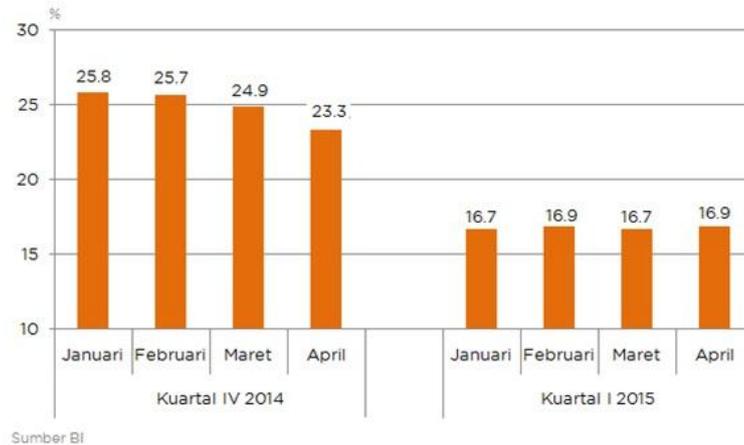
residensial pada kuartal I tahun 2016 mengalami perlambatan. Penjualan properti tersebut tumbuh hingga 40,07 persen pada kuartal IV-2014, setelah itu turun menjadi 26,62 persen di kuartal I- 2015. Dalam tiga bulan pertama tahun 2015, BI mencatat pertumbuhan kredit properti rata-rata 16,7 persen. Lebih rendah dari periode yang sama tahun 2014 yang mencapai 25 persen. Hingga pertengahan Mei 2015, Bank Rakyat Indonesia (BRI) misalnya, baru menyalurkan KPR sebesar Rp 14,7 triliun. Angka ini tak jauh bergerak dari pencapaian di kuartal I yang tumbuh tipis 2,04 persen atau melambat dari pertumbuhan 4,32 persen di kuartal IV-2014. Padahal, sepanjang tahun 2014, KPR BRI tumbuh 20,8 persen secara tahunan.

#### Indeks Harga Saham Properti 2015



**Gambar 1.1 Indeks Harga Saham Properti 2015**

### Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah Perbankan



**Gambar 1.2 Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah Perbankan**

Dari beberapa fenomena di atas dapat diketahui bahwa indeks harga saham properti mampu tumbuh hingga 29,02% sejak awal tahun 2014. Pada tahun berikutnya, penjualan unit properti (*marketing sales*) dari emiten anjlok cukup besar pada kuartal I tahun 2015 lalu. Rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun, seperti yang terlihat pada grafik di atas. Menurut Mulianti (2010), nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham, dimana semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang saham juga meningkat. Dengan kata lain apabila harga saham naik maka nilai perusahaan mengalami kenaikan juga dan sebaliknya apabila harga saham mengalami penurunan maka nilai perusahaan mengalami penurunan sehingga akan berdampak bagi pemegang saham perusahaan. Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli andai perusahaan tersebut dijual. Menurut Nurlala dan Islahuddin dalam Tjandrakirana dan Monika (2014), *Enterprise value* (EV) atau *firm value* (nilai perusahaan) merupakan

konsep penting bagi investor, karena merupakan indikator bagi pasar menilai perusahaan secara keseluruhan.

Dewi dan Tarnia (2011) berpendapat bahwa, untuk mengetahui perusahaan tersebut baik dan sehat dapat dilihat seberapa besar nilai perusahaannya. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun pada prospek perusahaan di masa depan. Menurut Sianturi (2015), indikator yang digunakan sebagai parameter untuk mengukur nilai perusahaaan adalah *Tobin's Q* yang merupakan salah satu rasio yang paling rasional dan rasio ini dinilai bisa memberikan informasi yang paling baik, karena rasio ini bisa menjelaskan berbagai fenomena dalam kegiatan perusahaan yang membandingkan nilai pasar saham suatu perusahaan yang terdaftar di pasar keuangan dengan nilai penggantian aset. *Tobin's Q* memasukkan semua unsur hutang dan modal saham perusahaan, tidak hanya ekuitas perusahaan yang dimasukkan namun seluruh aset perusahaan.

Dalam berita yang ditulis oleh Angga Aliya (2015), ekonomi Indonesia tumbuh lambat di kuartal I-2015 dan perlambatan ini diprediksi berlanjut ke kuartal berikutnya. Banyak kinerja perusahaan terbuka (emiten) yang terkena imbas ekonomi lesu, di antaranya adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang mencatat penjualan Rp 2,4 triliun, turun dari sebelumnya Rp 3,3 triliun, labanya pun ikut turun, dari Rp 2,5 triliun menjadi hanya Rp 1,4 triliun. Kinerja

yang melambat juga dialami oleh PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) dengan pendapatan yang turun dari sebelumnya Rp 1,9 triliun menjadi Rp 1,7 triliun. Labanya ikut turun jadi hanya Rp 536 miliar dari sebelumnya Rp 580 miliar.

Dari fenomena di atas menunjukkan bahwa terjadi penurunan terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* yang dilihat dari laba yang turun pada tahun 2015. Kinerja yang melambat sehingga pendapatan dan labanya pun ikut menurun. Menurut Susilawati (2012), profitabilitas sangatlah penting untuk perusahaan dalam rangka mempertahankan kelangsungan usahanya dalam jangka panjang, hal ini dikarenakan profitabilitas menunjukkan apakah perusahaan mempunyai prospek yang bagus di masa yang akan datang atau tidak. Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang, dan lain sebagainya. Tingginya profitabilitas perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan itu tergantung dari bagaimana persepsi investor terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan. Profitabilitas merupakan indikator yang sering digunakan investor untuk melihat nilai dari sebuah perusahaan. Menurut Anindyati (2011), profitabilitas salah satunya dapat diukur dengan menggunakan *Return On Asset* (ROA). ROA merupakan rasio untuk mengukur kemampuan aktiva perusahaan memperoleh laba dari kegiatan operasi perusahaan. ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi *earning powers* semakin efisien perputaran asetnya dan *profit margin* yang diperoleh perusahaan juga semakin tinggi, sehingga berdampak secara langsung pada peningkatan nilai perusahaan. ROA (*return on*

*asset*) berfungsi untuk mengukur tingkat pengembalian atas total aktiva yang dimiliki perusahaan.

Dalam berita yang ditulis oleh Hendra Kusuma (2013), manajemen PT Bakrieland Development Tbk (ELTY) saat ini tengah fokus untuk bisa melunasi hutang-hutangnya. Beberapa aset perusahaan telah dijual untuk menutupi hutang tersebut. "Kita memang betul-betul akan melakukan divestasi untuk mengurangi hutang-hutang. Kita menjual beberapa aset" kata direktur utama Bakrieland, Ambono Janurianto. Ambono menyebutkan beberapa aset yang telah dijual menurut pengakuan Ambono yaitu Bakrie *Toll Road* dan lahan di Sentul Nirwana Bogor. Dia merinci, pihaknya telah menjual ruas tol seharga Rp 2,1 triliun. Penjualan tol tersebut sebagian besar uangnya digunakan untuk membayar hutang di jalan tol itu sendiri dan utang sindikasi senilai Rp 1,3 triliun. Bakrieland saat ini tengah terlilit pelunasan utang US\$ 155 juta (Rp 1,5 triliun). Hutang berupa obligasi dari anak usahanya yaitu BLD *Investment Pte Ltd* ini tengah dituntut untuk dibayar oleh krediturnya. Bakrieland meminta perpanjangan 60 hari untuk pembayaran utang-tersebut. Namun, *Bank of New York Mellon* selaku kreditur menolak rencana ini.

Dari fenomena di atas dapat diketahui bahwa, PT Bakrieland Development Tbk menutupi hutang-hutangnya dengan menjual aset-aset perusahaan. Ini menunjukkan bahwa, aset memiliki peran yang besar di perusahaan dan berkaitan dengan rasio *debt to total asset* yang masuk dalam kelompok rasio solvabilitas. Menurut Sutrisno (2013: 224), rasio solvabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya baik kewajiban jangka

pendek maupun jangka panjangnya. Salah satu yang termasuk dalam rasio solvabilitas seperti yang dijelaskan di atas yaitu *Debt to Total Asset (DTA)* yang merupakan rasio total hutang dengan total aktiva yang biasa disebut rasio hutang (*debt ratio*) yang mengukur presentase besarnya dana yang berasal dari hutang. Perusahaan tidak selalu memiliki dana yang cukup untuk memenuhi kebutuhan dan anggaran yang telah ditetapkan, oleh karena itu hutang adalah alternatif yang paling sering digunakan perusahaan untuk memenuhi kebutuhannya. Semakin tinggi rasio ini, akan mengakibatkan semakin besar tingkat ketergantungan perusahaan terhadap pihak eksternal dan semakin besar pula beban biaya hutang yang harus dibayar oleh perusahaan.

Dalam salah satu berita *online* yang ditulis oleh Safrezi Fitra (2016), diulas mengenai rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir Februari ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan saat itu. Ketua Umum Persatuan Perusahaan *real estate* Indonesia (REI) Eddy Hussy mengatakan, perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat, imbas dari kondisi ekonomi saat ini. Beliau mengatakan bahwa perkiraan kondisi ini berlangsung sepanjang tahun 2015. Selain itu, ada juga dampak dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dolar. Kebijakan pemerintah dan Bank Indonesia (BI) juga dianggap berdampak pada penundaan rencana ekspansi pengembang pada tahun 2015. Di tengah

mendungnya penjualan tempat tinggal ini, segmen hunian kelas menengah ternyata membuktikan diri tetap dapat diandalkan pada tahun ini. Kebutuhan perumahan di segmen harga antara Rp 500 juta hingga Rp 2 miliar masih tetap dianggap sebagai kebutuhan primer yang diyakini tidak akan sepi peminat. Meski pertumbuhannya melambat, PT Agung Podomoroland Tbk (APLN) masih tetap bisa mengantisipasi perlambatan ini dengan fokus bermain di segmen menengah. Segmen menengah dianggap masih bisa berkontribusi besar terhadap penjualan properti perseroan, demi mengejar target pertumbuhan penjualan tahun 2015 sebesar 10 persen.

Dari fenomena di atas diketahui bahwa rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor properti ini turun. Menurunnya harga saham tersebut menyebabkan nilai perusahaan menjadi turun. Nilai perusahaan yang turun juga menyebabkan deviden tunai perusahaan menjadi turun. Menurut Sutrisno (2013:275), deviden tunai merupakan deviden yg diberikan oleh perusahaan kepada para pemegang saham dalam bentuk uang tunai (*cash*) Semakin besar *cash* deviden yang diperoleh perusahaan maka semakin besar nilai perusahaannya, sebaliknya semakin kecil deviden tunai yang diperoleh maka semakin kecil pula nilai perusahaan karena banyaknya *cash* deviden yang diterima mencerminkan besarnya nilai saham yang dijual oleh perusahaan tersebut. Maka dapat dikatakan bahwa pembayaran deviden dilihat sebagai sinyal bahwa perusahaan memiliki prospek yang baik. Sebaliknya penurunan pembayaran deviden akan dilihat sebagai prospek perusahaan yang buruk. Presentase dari laba yang akan dibagikan sebagai deviden disebut sebagai *Dividend payout ratio*.

Dengan semakin tingginya *dividend payout ratio* semakin kecil porsi dana yang tersedia untuk ditanamkan kembali ke perusahaan sebagai laba ditahan. rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor properti ini turun pada fenomena di atas juga menyebabkan ukuran perusahaan menjadi turun, begitu pun sebaliknya karena ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang menjadi tolak ukur nilai perusahaan. Menurut Permana sari (2012) dalam Putri (2014), ukuran perusahaan adalah besar kecilnya perusahaan. Ukuran perusahaan bisa diukur dengan total aktiva, penjualan atau modal dari perusahaan tersebut. Semakin besar total aktiva, penjualan dan kapitalisasi pasar maka semakin besar pula ukuran perusahaan itu. Ketiga variabel ini digunakan untuk menentukan ukuran perusahaan karena dapat mewakili seberapa besar perusahaan tersebut. Menurut Susilo (2010) dalam Putri (2014) Salah satu tolak ukur yang menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap kedewasaan dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu relatif stabil dan mampu menghasilkan laba dibandingkan perusahaan dengan total aktiva yang kecil.

Berbagai penelitian telah dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel ROA, DTA, Deviden Tunai, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian Dwipayana dan Agus (2016) yang menyatakan bahwa ROA (*Return On Aseet*) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian sebelumnya dari Kayobi dan Desy (2015) mengenai pengaruh *Debt to Total Asset* (DTA), deviden tunai dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. *Debt to Total Asset* (DTA) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai

perusahaan. Deviden tunai secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Dan selanjutnya ukuran perusahaan secara parsial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini meneliti perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016. Alasan peneliti mengambil perusahaan properti dan *real estate* dalam penelitian ini karena properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki kemampuan untuk menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi. Di dalam sektor properti setidaknya ada 135 sektor turunan yang memengaruhi ekonomi masyarakat, Kemudian perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu perusahaan yang paling banyak dan dominan di Indonesia sehingga persaingan bisnisnya menjadi lebih ketat (Eko Supriadi, 2017).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “ **Pengaruh *Return On Asset (ROA)*, *Debt to Total Asset (DTA)*, Deviden Tunai, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2016**”.

## **1.2 Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka beberapa pokok masalah yang akan diteliti, dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana *Return On Asset (ROA)* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

2. Bagaimana *Debt to Total Asset* (DTA) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
3. Bagaimana Deviden Tunai pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
4. Bagaimana Ukuran Perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
5. Bagaimana Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
6. Seberapa besar pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
7. Seberapa besar pengaruh *Debt to Total Asset* (DTA) terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
8. Seberapa besar pengaruh Deviden tunai terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
9. Seberapa besar pengaruh Ukuran perusahaan terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
10. Seberapa besar pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt to Total Asset* (DTA), Deviden tunai dan Ukuran perusahaan, secara simultan terhadap

Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui *Return On Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui *Debt to Total Asset* (DTA) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
3. Untuk menganalisis dan mengetahui Deviden Tunai pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
4. Untuk menganalisis dan mengetahui Ukuran Perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
5. Untuk menganalisis dan mengetahui Nilai Perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

6. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
7. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Debt to Total Asset* (DTA) terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
8. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Deviden tunai terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
9. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Ukuran perusahaan terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.
10. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt to total asset* (DTA), Deviden tunai dan Ukuran perusahaan, secara simultan terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Adapun pihak-pihak yang kiranya dapat memanfaatkan hasil penelitian ini adalah :

### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

#### 1. Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran positif yang berarti bagi mahasiswa akuntansi untuk memperluas wawasan dan memberikan gambaran secara nyata mengenai Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt to Total Asset* (DTA), Deviden Tunai, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

#### 2. Bagi Institusi

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat menambah data dan informasi sebagai masukan pada mata kuliah yang bersangkutan serta menambah literatur di perpustakaan Universitas Pasundan mengenai hasil penelitian Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt to Total Asset* (DTA), Deviden Tunai, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. dan juga dapat dijadikan sebagai referensi bagi mahasiswa program studi akuntansi.

### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

#### 1. Bagi Penulis

Penelitian ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat sidang skripsi guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi serta diharapkan bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan mengenai bagaimana analisis Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt to Total Asset* (DTA), Deviden Tunai, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

dan sebagai sarana bagi peneliti untuk menerapkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang diperoleh peneliti di bangku kuliah khususnya mengenai *Return On Asset* (ROA), *Debt to Total Asset* (DTA), Deviden Tunai, Ukuran Perusahaan, dan Nilai Perusahaan.

## 2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman pengelola keuangan atas Pengaruh *Return On Asset* (ROA), *Debt to Total Asset* (DTA), Deviden Tunai, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

## 3. Bagi Investor

Penelitian ini dapat memberi informasi yang dapat dijadikan pertimbangan para investor dalam menanamkan modal mereka. Setelah mereka mengetahui kinerja keuangan pada perusahaan yang mereka tanamkan apakah mereka akan terus menanamkan modal mereka atau menghentikan atau membatalkan penanaman modal mereka ke perusahaan.

### **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan suatu studi pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016, dimana data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan website perusahaan. Waktu yang dibutuhkan dalam penelitian adalah sejak bulan September 2017 hingga selesai.