

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Pemerintah Indonesia saat ini berfokus pada meningkatkan investasi, baik investasi publik maupun swasta, untuk menaikkan ekspansi ekonomi Indonesia. Khususnya investasi di bidang infrastruktur dan industri manufaktur disambut baik dalam rangka meningkatkan konektivitas di seluruh nusantara (untuk mengurangi biaya logistik dan meningkatkan kualitas iklim investasi dan daya saing nasional) serta mengurangi ketergantungan tradisional Indonesia pada ekspor komoditas (mentah). Maka pemerintah Indonesia telah menunjukkan semangatnya untuk memperbaiki iklim investasi - misalnya dengan memotong birokrasi, deregulasi dan dengan menawarkan insentif pajak di sektor-sektor tertentu kepada investor yang memenuhi kriteria tertentu - dalam upaya untuk menarik investasi swasta.

Meskipun pemerintah Indonesia di bawah kepemimpinan Presiden Joko Widodo telah secara signifikan meningkatkan anggaran untuk investasi publik (sebagian dimungkinkan karena telah mengurangi belanja publik untuk subsidi energi) dan semakin mendorong pemerintah daerah untuk berinvestasi lebih banyak dalam infrastruktur fisik, pemerintah tidak memiliki dana yang cukup untuk membiayai semua proyek yang diperlukan. Oleh karena itu, investor swasta dipertimbangkan untuk membiayai bagian terbesar dari kebutuhan investasi pada tahun-tahun mendatang.

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Asosiasi REI (Real Estate Indonesia), perkembangan investasi properti di Indonesia meningkat hingga 30 persen. REI memprediksi bahwa bisnis di bidang properti ini akan terus mengalami peningkatan hingga tahun 2018. Perkembangan investasi properti ini didorong adanya faktor LTV (Loan to Value) yang ada kaitannya dengan besaran DP yang harus dibayarkan oleh pembeli properti di awal pembelian. Bahkan, angka cicilan kedua dan ketiga juga turut mempengaruhi jumlah permintaan konsumen.

Pertumbuhan di sektor properti ini mulai terdorong dan mulai terlihat sejak paruh kedua 2016. Kini ditambah kebijakan Bank Indonesia yang menurunkan suku bunga acuan hingga BI 7-Days Reverse Repo Rate berada di level 4,50%, dengan adanya kebijakan ini, akan membuat masyarakat kelas menengah ke bawah mendapatkan kemudahan dalam membeli properti. Karena akan adanya beragam subsidi dari pemerintah. Selain itu, dampak dari tumbuhnya ekonomi secara pesat, apartemen kelas menengah ke bawah juga ikut bangkit.

Ada banyak faktor yang mendorong perkembangan di sektor properti bakal semakin melejit di tahun 2018. Pertama Permintaan Properti Semakin Meningkat, Masih banyak masyarakat di Indonesia yang belum memiliki hunian, hal itu lantaran mahalnya properti yang disediakan oleh para pengembang. Namun, dewasa ini, pebisnis properti mengatakan melemahnya pasar properti semenjak 2014 lalu, bukanlah dikarenakan ketidakmampuan masyarakat Indonesia dalam membeli properti ataupun berinvestasi properti. Tetapi, dikarenakan masyarakat Indonesia kini lebih teliti dalam memilih properti untuk dibeli dan dijadikan sebagai investasi guna mempertahankan kondisi keuangan di masa yang akan

datang. Kedua, Masyarakat lebih cerdas dalam mengelola keuangan, kini banyak masyarakat Indonesia yang memilih untuk berinvestasi sebagai upaya mempertahankan keuangan mereka di masa yang akan datang. Ada banyak jenis investasi yang dapat Anda geluti. Tetapi, banyak juga dari masyarakat Indonesia yang memilih investasi properti sebagai pilihan tepat dalam menggunakan dana mereka sebagai investasi. Selain memiliki resiko yang kecil, untuk melakukan prospek investasi properti di Indonesia ini juga tidak memerlukan pengetahuan yang canggih. Hanya dibutuhkan ilmu khusus untuk memahaminya seperti pada instrumen investasi yang lainnya.

Hal ini bisa dilihat dari sejarah perkembangan properti yang ada di Indonesia. Sejauh ini belum pernah terdapat developer atau pengembang yang menawarkan penurunan harga propertinya khususnya rumah. Bagi para investor tidak ada panduan khusus dalam berinvestasi di sektor properti. Karena yang terpenting adalah harus jeli dalam menentukan lokasi tanah yang baik dan strategis. Mencari harga properti yang murah dan memilih developer atau pengembang yang kredibel serta berpengalaman. Namun, perlu diingat juga dalam berinvestasi di sektor properti, Anda harus jeli dan bijaksana dalam menjalankannya. Agar keuntungan yang Anda peroleh menjadi sangat menguntungkan hasilnya.

Investasi di properti paling banyak dilakukan oleh masyarakat. Membeli sebuah properti berarti mendapatkan sesuatu yang *real*. Juga bisa langsung dinikmati. Membeli properti memang pilihan pas, karena berinvestasi di sektor properti itu nilainya semakin meningkat. Itu terjadi karena jumlah penduduk yang terus meningkat, sementara luas tanah semakin langka. APBN yang ada saat ini

sebagian besar digunakan untuk membiayai sektor pendidikan dan kesehatan, dan hanya sebagian kecilnya saja yang digunakan untuk pemberian subsidi perumahan kepada masyarakat. Sampai akhir tahun 2013, tercatat permintaan rumah yang mencapai 900.000 unit per tahun, padahal pasokan rumah hanya 80.000 unit dalam setahun. Hal ini membuat investasi properti di Indonesia terus naik nilainya.

Selain itu juga penurunan suku bunga, populasi meningkat dan ledakan jumlah bangunan mengubah Indonesia menjadi tempat favorit di dunia untuk investasi saham properti. Pengembang di Bursa Efek Jakarta, termasuk PT Lippo Cikarang dan PT Alam Sutera Realty, memiliki peringkat analisis rata-rata tertinggi di antara yang lainnya. The Jakarta Construction, Property & Real Estate Index menunjukkan lonjakan lebih dari 25 persen selama 12 bulan terakhir. Hal tersebut didorong aksi Bank Indonesia (BI) yang telah memangkas dana pinjaman pada bulan Februari untuk pertama kalinya dalam kurun waktu tiga tahun, dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi terbesar, yaitu 7 persen di bawah pimpinan Presiden Joko Widodo.

Sistem pensiun di Indonesia juga diharapkan bisa meningkatkan investasi di pasar properti nasional sebagai upaya untuk meningkatkan infrastruktur dan memenuhi kebutuhan masyarakat. Harga naik Beberapa produk properti mulai menunjukkan kenaikan harga. Di Alam Sutera, harga rumah naik 0,8 persen sementara Lippo Cikarang naik 0,4 persen. Rating konsensus rerata perusahaan properti di Indonesia 4,32 skala pada skala 5 setara dengan rating kesepakatan pembelian. Di Amerika Serikat, angkanya menunjukkan 4,13 dan Tiongkok adalah

4,1. Saham dalam indeks properti Jakarta mungkin akan naik 14 persen selama 12 bulan ke depan.

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan tinggi dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini tapi juga pada prospek perusahaan di masa mendatang. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan, karena memaksimalkan nilai perusahaan berarti memaksimalkan tujuan utama perusahaan. Perusahaan berharap manajer keuangan akan melakukan tindakan terbaik bagi perusahaan dengan memaksimalkan nilai perusahaan sehingga kemakmuran (kesejahteraan) pemilik atau pemegang saham dapat tercapai (Nugroho, 2014). Berdirinya sebuah perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas. Ada tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang. Dalam jangka pendek perusahaan bertujuan untuk mencapai keuntungan maksimal dengan menggunakan sumber daya yang ada, sementara dalam jangka panjang tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat memberi kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham tersebut meningkat. Semakin banyak peningkatan harga saham sebuah perusahaan, maka makin maksimum pula kemakmuran pemegang saham. Firm value (nilai perusahaan) merupakan konsep penting bagi investor, karena merupakan indikator bagi pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual. Kinerja keuangan perusahaan merupakan

salah satu faktor yang dilihat oleh calon investor untuk menentukan investasi saham. Bagi sebuah perusahaan, menjaga dan meningkatkan kinerja keuangan adalah suatu keharusan agar saham tersebut tetap eksis dan tetap diminati oleh investor.

Namun yang terjadi pergerakan indeks sektor properti turun cukup dalam dibandingkan dengan indeks sektor lainnya. Mengutip data Bursa Efek Indonesia (BEI), indeks sektor properti terkoreksi 0,77 persen ke level 491,948. Daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai biang keladi lambatnya investasi sektor properti. Hal ini juga mengindikasikan masyarakat tidak terlalu optimis dengan kondisi ekonomi di Indonesia. Lemahnya kemampuan beli masyarakat ini membuat investasi properti tidak bergerak. Dengan kata lain, banyak investor yang tidak dapat menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi dari posisi beli.

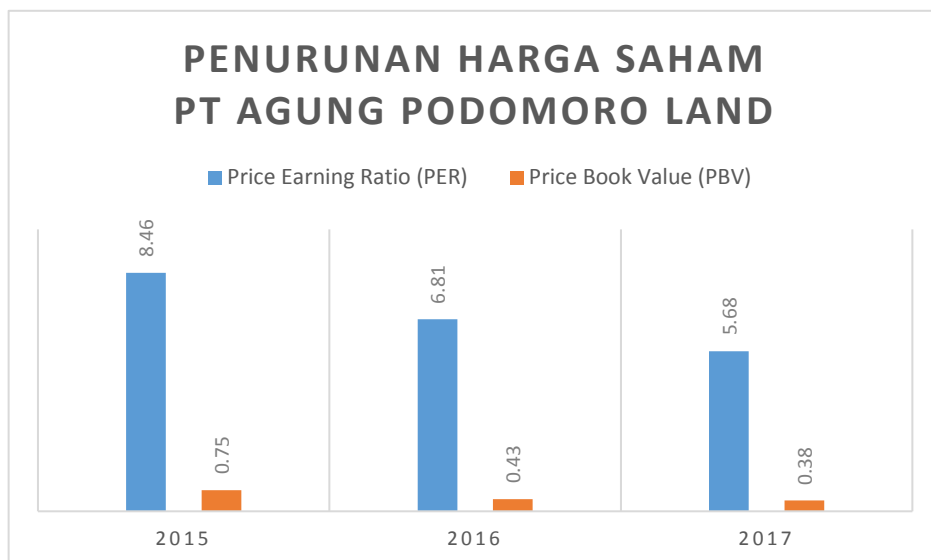
Di tengah industri yang masih negatif, mayoritas investor banyak yang melepas sahamnya di sektor properti dan mengalihkan investasinya di saham sektor lain, Terbukti, indeks sektor properti terjun bebas jika dilihat sejak awal tahun hingga saat ini. Pada Januari 2017, indeks sektor berada di level 521,547. Artinya, indeks sektor properti melorot sebesar 5,67 persen hingga kini. Harga saham beberapa emiten properti mengalami penurunan. 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 Rp24.500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp825 per saham. Sementara, Summarecon Agung bergerak

stagnan di level Rp1.210 per saham. (<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20170717112025-92-228306/daya-beli-lemah-indeks-sektor-properti-melempem>).

Di sisi lain salah satu saham properti yang sangat menarik dari sisi valuasi dan fundamental, yaitu saham PT. Agung Podomoro Land (APLN). PT. Agung Podomoro Land merupakan salah satu konsorsium dari tujuh pengembang properti terkemuka yang sukses membangun proyek di Indonesia. Secara fundamental kondisi saham APLN memiliki kinerja yang baik, tetapi disisi lain harga saham APLN dinilai buruk.

**Tabel 2. Market Ratio APLN (2015-2017)**

Market Ratio	2017	2016	2015
EPS	35.19	30.82	39.46
PER	5.68 x	6.81 x	8.46 x
BVPS	525.43	486.36	442.55
PBV	0.38 x	0.43 x	0.75 x

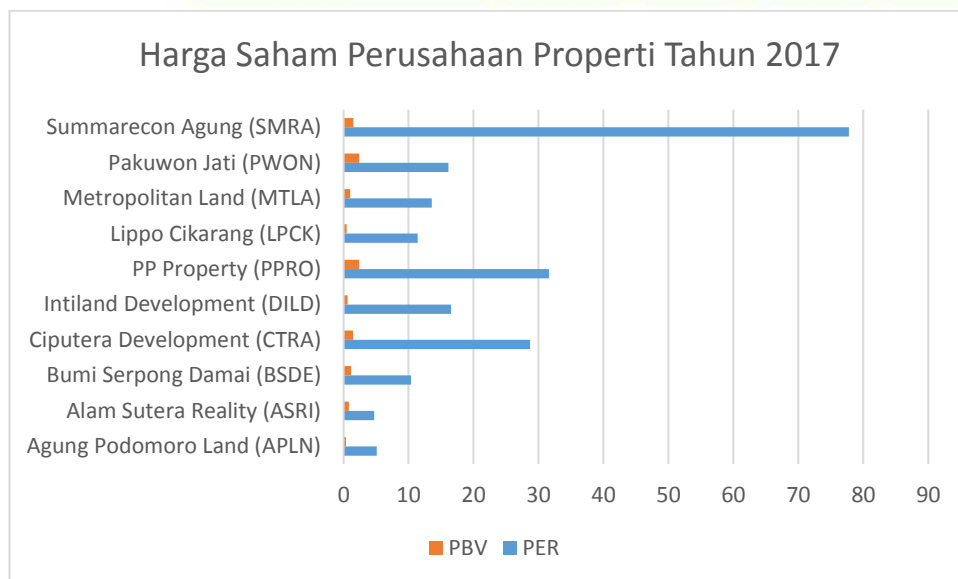


**Gambar 1.1**  
**Diagram Penurunan Harga Saham**  
**PT Agung Podomoro Land**

Dapat dilihat dari rasio diatas, dari sisi profitabilitas APLN berkinerja baik dan selalu mengalami peningkatan keuntungan pada tahun 2017 dibanding tahun sebelumnya. Begitu pula kemampuan pembayaran hutang APLN cenderung baik.

**Tabel 4. Perbandingan Emiten Sektor Properti dan Real Estate**

No	Stock Code	Stock Name	PER	PBV	ROA	ROE
1	APLN	Agung Ponomoro Land	5.1 x	0.38 x	2.63 %	6.70 %
2	ASRI	Alam Sutera Reality	4.71 x	0.82 x	7.30 %	17.30 %
3	BSDE	Bumi Serpong Damai	10.38 x	1.17 x	7.06 %	11.27 %
4	CTRA	Ciputrea Development	28.70 x	1.43 x	2.35 %	5.00 %
5	DILD	Intiland Development	16.53 x	0.61 x	1.77 %	3.72 %
6	PPRO	PP Properti	31.61 x	2.39 x	3.23 %	7.55 %
7	LPCK	Lippo Cikarang	11.42 x	0.47 x	2.08 %	4.09 %
8	MTLA	Metropolitan Land	13.55 x	1.02 x	4.84 %	7.58 %
9	PWON	Pakuwon Jati	16.14 x	2.41 x	8.41 %	14.95 %
10	SMRA	Summarecon Agung	77.80 x	1.50 x	0.76 %	1.92 %
		<b>INDUSTRI</b>	<b>67.47 x</b>	<b>2.61 x</b>	<b>5,43%</b>	<b>12.39 %</b>



**Gambar 1.2**  
**Perbandingan Harga Saham Sektor Properti**

Namun jika dilihat PBV (*price to book value*), saham ini relatif murah dibanding emiten sejenis pada sektor industri yang sama. Apabila nilai PBV ini lebih kecil dari satu ( $PBV < 1$ ), maka dapat dikatakan bahwa saham ini buruk.



Berdasarkan tabel fundamental tabel diatas memberikan penjelasan bahwa emiten APLN berada pada keadaan *bad stock*. Jika dilihat bahwa PBV dari APLN sebesar 0,38. Jika dibandingkan dengan PBV dengan emiten sejenis dan industri, APLN memiliki harga saham yang paling murah. Selain itu PER dari APLN sebesar 5,1 x dimana keadaan tersebut menjelaskan bahwa harga saham APLN tergolong murah jika dibandingkan dengan emiten sejenis. Dapat disimpulkan bahwa harga saham APLN berada pada posisi *undervalued*, atau harga sahamnya berada dibawah nilai fundamentalnya. Ini yang mengidentifikasi bahwa APLN tergolong dalam keadaan *bad stock* karena kinerja harga sahamnya yang buruk dibandingkan rata-rata sektor dan sub-sektor sejenisnya, sedangkan secara fundamental kinerja APLN tergolong baik.

Kenaikan nilai PBV yang dialami APLN mengindikasikan persepsi pasar yang berlebihan terhadap nilai perusahaan APLN. Namun dibanding emiten sejenis, Mandom Indonesia masih memiliki nilai PBV dibawah rata-rata industri sebesar, sehingga menjadi sinyal kesempatan investasi yang baik untuk jangka panjang.

Nilai PER memungkinkan investor memiliki ekspektasi kurang baik terhadap APLN dibandingkan dengan emiten sejenis. Nilai PER APLN tahun 2017 menjadi salah satu yang paling rendah dalam industri sejenis. Hal ini menandakan secara rata-rata investor tidak akan bersedia membeli saham APLN dengan harga yang tinggi. (<https://www.kompasiana.com/andiwicaksonoo/5a3a9240dd0fa841a25fb4c2/analisis-good-company-bad-stock-pt-agung-podomoro-land-tbk-apln?>)

Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini disebabkan perusahaan yang mengalami peningkatan laba mencerminkan bahwa

perusahaan mempunyai kinerja yang baik, sehingga menimbulkan sentimen positif dari investor dan dapat membuat harga saham perusahaan mengalami peningkatan, meningkatnya harga saham di pasar berarti meningkat pula nilai perusahaan di mata investor. (Bayu Irfandi Wijaya dan I.B Panji Sendana, 2015:21).

Profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Dengan kata lain, profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk mencapai laba. Profitabilitas merupakan faktor yang seharusnya mendapat perhatian penting karena untuk dapat melangsungkan hidupnya, suatu perusahaan harus berada dalam keadaan yang menguntungkan (*profitable*). Tanpa adanya keuntungan (*profit*), maka akan sangat sulit bagi perusahaan untuk menarik modal dari luar. Para kreditur, pemilik perusahaan, dan terutama sekali dari pihak manajemen perusahaan akan berusaha meningkatkan keuntungan karena disadari benar betapa pentingnya arti dari profit terhadap kelangsungan dan masa depan perusahaan. Oleh karena itu perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi akan diminati sahamnya oleh para investor. Dengan demikian profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Investasi pada sekuritas juga bersifat liquid (mudah dirubah). Oleh karena itu, penting bagi perusahaan untuk selalu memperhatikan kepentingan para pemilik modal dengan jalan memaksimalkan nilai perusahaan, karena nilai perusahaan merupakan ukuran keberhasilan atas pelaksanaan fungsi - fungsi keuangannya. Salah satu aspek yang dinilai oleh investor dalam mengambil keputusan berinvestasi adalah kinerja keuangan. Pada prinsipnya semakin baik prestasi perusahaan maka akan meningkatkan permintaan saham perusahaan tersebut,

sehingga pada gilirannya akan meningkatkan pula harga saham perusahaan. Harga pasar saham merupakan ukuran indeks prestasi perusahaan, yaitu seberapa jauh manajemen telah berhasil mengelola perusahaan atas nama pemegang saham. Dengan demikian harga saham di pasar modal merupakan indikator nilai perusahaan, yaitu bagaimana meningkatkan kekayaan pemegang saham yang merupakan tujuan perusahaan secara umum. Secara ringkas dapat dikatakan bahwa harga saham ditentukan oleh nilai perusahaan. Apabila kinerja perusahaan baik maka nilai usaha akan tinggi. Dengan nilai perusahaan yang tinggi membuat para investor lebih tertarik untuk berinvestasi, yang akan membuat permintaan akan saham perusahaan meningkat dan tentunya diikuti dengan meningkatnya harga saham.

Pada umumnya tujuan investor melakukan investasi saham adalah untuk mendapat keuntungan yaitu capital gain ataupun dividen. Dividen merupakan sebagian dari laba bersih perusahaan yang dibayarkan kepada pemegang saham. Dalam hal ini pemegang saham berharap untuk mendapat dividen dalam jumlah yang besar atau minimal relatif sama setiap tahun. Perusahaan juga menginginkan laba ditahan dalam jumlah relatif besar agar leluasa melakukan reinvestasi. Perusahaan harus dapat mengalokasikan laba bersihnya dengan bijaksana untuk memenuhi dua kepentingan yang berbeda. Pembuatan keputusan yang tepat dalam kebijakan pembayaran dividen dapat memaksimalkan nilai perusahaan dan nilai para pemegang saham. Dividen memiliki atau mengandung informasi sebagai syarat prospek perusahaan. Semakin besar dividen yang dibagi kepada pemegang saham, maka kinerja perusahaan akan dianggap semakin baik, dan pada akhirnya

penilaian terhadap perusahaan yang tercermin melalui harga saham akan semakin baik pula.

Kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan kondisi tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat kebijakan dividen maka semakin tinggi nilai perusahaan yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Hal ini dikarenakan bahwa investor tertarik dengan perusahaan yang rasio dividennya tinggi, investor beranggapan bahwa perusahaan yang mampu membagikan dividen dengan nilai yang tinggi maka perusahaan tersebut sejahtera dan mampu memenuhi kebutuhan perusahaan sehingga investor tidak takut untuk menanamkan modal karena dengan dividen yang tinggi mampu mengembalikan modal dan nilai resiko rendah. (Roviqotus Suffah dan Akhmad Riduwan, 2016:16).

Perusahaan akan memaksimalkan nilai perusahaan dapat dicapai bila perusahaan memperhatikan stakeholder atau pemegang saham. Keseimbangan pencapaian tujuan stakeholder perusahaan berpeluang mendapat keuntungan optimal sehingga kinerja perusahaan akan dinilai baik oleh investor. Perusahaan dapat memenuhi kebutuhan dananya dengan mengutamakan sumber – sumber dari dalam perusahaan, akan tetapi adakalanya juga kebutuhan dana sudah sedemikian meningkat karena pertumbuhan perusahaan, dan dana internal telah digunakan semua, maka tidak ada pilihan lain selain menggunakan dana yang berasal dari luar perusahaan yang berupa hutang (debt).

Kebijakan hutang berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Hasil riset variabel ini konsisten dengan temuan Modigliani and Miller pada tahun 1963 bahwa dengan memasukan pajak penghasilan perusahaan,

maka penggunaan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan. Disamping itu dengan hutang dapat digunakan untuk mengendalikan penggunaan free cash flow secara berlebihan. Para manajer telah terpengaruh oleh adanya hutang, namun masih perlu dukungan pengendalian manajer misalnya melalui institutional ownership agar terhindar dari penggunaan free cash flow yang sia-sia. (I Wayan Purwanta Suta, Putu Ayu Anggya Agustina dan I nyoman Sugiarta, 2007:17).

Hutang adalah instrumen yang sangat sensitif terhadap perubahan nilai perusahaan. Semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi harga saham (Umi Mardiyati : 2012) namun pada titik tertentu peningkatan hutang akan menurunkan nilai perusahaan karena manfaat yang diperoleh dari penggunaan hutang lebih kecil daripada biaya yang ditimbulkannya. Para pemilik perusahaan lebih suka perusahaan menciptakan hutang pada tingkat tertentu untuk menaikkan nilai perusahaan. Agar harapan pemilik dapat dicapai, Perilaku manajer dan komisaris harus dapat dikendalikan melalui keikutsertaan dalam kepemilikan saham perusahaan. Dengan demikian perimbangan kepemilikan dapat menciptakan kehati-hatian para insider dalam mengelola perusahaan. Kebangkrutan perusahaan bukan hanya menjadi tanggungan pemilik utama, namun juga para insider ikut menanggungnya. Konsekuensinya para insider akan bertindak hati-hati termasuk dalam menentukan utang perusahaan. Oleh karena itu kepemilikan oleh para manajer menjadi pertimbangan penting ketika hendak meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Dien Gusti Mayogi (2016) dengan judul penelitian: “Pengaruh Profitabilitas,

Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan”. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya dimana penelitian sebelumnya menggunakan perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011 – 2013, sedangkan penelitian ini menggunakan perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013 – 2017.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Properti yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013–2017”**

## **1.2 Perumusan Masalah**

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

1. Bagaimana tingkat profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Bagaimana kebijakan deviden pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Bagaimana kebijakan hutang pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Bagaimana Nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Seberapa besar pengaruh profitabilitas, kebijakan deviden dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara parsial.

6. Seberapa besar pengaruh profitabilitas, kebijakan deviden dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara simultan.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tingkat profitabilitas perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kebijakan deviden pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kebijakan hutang pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis besarnya pengaruh profitabilitas, kebijakan deviden dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara parsial.
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh profitabilitas, kebijakan deviden dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara simultan.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan kegunaan dalam dua sudut pandang, yaitu:

### **1.4.1 Manfaat Teoritis / Akademis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran guna mendukung pengembangan teori yang sudah ada dan dapat memperluas ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan disiplin ilmu ekonomi akuntansi, terutama faktor yang berpengaruh pada nilai perusahaan seperti profitabilitas, kebijakan dividen dan kebijakan hutang serta faktor yang memperkuat atau memperlemah nilai suatu perusahaan.

### **1.4.2 Manfaat Praktis / Empiris**

Berikut beberapa kegunaan praktis/empiris dari penelitian ini:

#### **1. Bagi Perusahaan**

Dapat menjadi evaluasi bagi perusahaan dalam menentukan kebijakan kebijakan yang akan diambil seiring semakin ketatnya dunia usaha.

#### **2. Bagi Peneliti**

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan khususnya mengenai profitabilitas, kebijakan kebijakan dan aspek aspek keuangan lain yang mempengaruhinya.

#### **3. Peneliti Selanjutnya**

Penelitian ini dapat menjadi acuan bagi peneliti yang ingin meneliti mengenai profitabilitas perusahaan.