

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi secara global mempengaruhi laju perekonomian dunia. Terutama terkait dengan investasi, pasar keuangan dan kebijakan makroekonomi yang diterapkan oleh beberapa Negara besar yang mampu meningkatkan ekonomi global meskipun dalam laju yang relative lambat. Di negara berkembang investasi masih belum mampu mendorong pertumbuhan ekonomi secara signifikan. Perekonomian tersebut cenderung didukung oleh konsumsi dalam negeri. Kondisi perekonomian yang semakin pesat dan persaingan yang semakin ketat dalam pasar modal merupakan suatu tantangan dan peluang bagi setiap pengusaha untuk melakukan pengembangan usahanya. Hal ini menuntut perusahaan untuk dapat terus memaksimalkan hasil usahanya agar tetap memiliki kemampuan daya saing yang kuat di dalam bisnis pasar modal.

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan real estate mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sektor properti dipilih dalam penelitian ini karena Sektor property memiliki peranan penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian Indonesia. Hal itu tidak terlepas dari keberadaan industry turunan yang ada di dalam sector tersebut. Sebagai gambaran, dalam pembangunan sebuah rumah, pengembang tentu akan bekerja sama dengan beragam industry lainnya, mulai dari semen, besi, pasir, kaca, dan lainnnya. Dimana dalam sector properti ada sekitar 170 industri turunan.

Indeks sektoral property berada pada level 532,963, sector property mengalami pertumbuhan hingga 29,02 %. Memiliki pertumbuhan tertinggi dari sector lainnya (detikFinance.com).

Tabel 1.1 Data Perkembangan Indeks Sektoral Properti Tahun 2014-2017

Tahun	Indeks Saham
2014	532,963
2015	490,933
2016	517,81
2017	495,51

Sumber: www.idx.co.id

Awal tahun 2015 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Kinerja sector properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya pun turun, bahkan mencapai 490,933 pada penutupan perdagangan Desember 2015 dan di tahun 2016 saham sektor properti masih belum pulih. Indeks sektor properti hanya naik sekitar 6 persen pada Desember 2016. Kenaikan ini tidak sebanding dengan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) yang melesat 16,1 persen dalam periode yang sama(Bareksa.com).

Pergerakan indeks sector property ditahun 2017 mengalami penurunan yang cukup dalam dari tahun sebelumnya. Perlambatan di sector property ini

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Semakin besar nilai perusahaan maka semakin besar pula kemakmuran yang didapatkan oleh pemegang saham (Pertiwi P.J,dkk;2016). kebijakan utang merupakan sumber pendanaan eksternal yang diperoleh perusahaan untuk menjalankan operasionalnya. Kebijakan hutang perusahaan merupakan tindakan manajemen perusahaan yang mendanai perusahaan dengan menggunakan modal yang berasal dari hutang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan mengenai keputusan yang diambil perusahaann untuk menjalankan operasionalnya dengan menggunakan hutang keuangan atau financial leverage (Brigham and Houston,2011).

Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Intinya adalah penggunaan rasio menunjukkan efisiensi peusahaan (Kasmir,2010).

Total asset turnover (TATO) merupakan rasio yang mengukur perputaran semua aktiva perusahaan. Semakin cepat waktu yang dibutuhkan untuk perputaran total aktiva, maka akan semakin baik (Brigham and Houston,2011).

Tabel 1.2 Data Nilai Perusahaan pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

NO	KODE SAHAM	Nilai Perusahaan (Y)			
		2014	2015	2016	2017
1	APLN	0.87	0.71	0.45	0.40
2	ASRI	1.81	1.02	0.92	0.82
3	BAPA	0.34	0.32	0.31	0.51
4	BCIP	4.56	4.77	0.52	0.49
5	BEST	1.68	0.93	0.72	0.63
6	BIPP	0,64	0,95	0,36	0,31
7	BKDP	1,19	1,15	0,93	1,06

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

NO	KODE SAHAM	Nilai Perusahaan (Y)			
		2014	2015	2016	2017
8	BKSL	0,47	0,31	0,47	0,75
9	BSDE	1,89	1,57	1,44	1,12
10	COWL	2,54	2,49	4,20	3,64
11	CTRA	1,78	1,72	1,52	1,47
12	DART	0,68	0,38	0,33	0,27
13	DILD	1,56	1,06	1,05	0,61
14	DUTI	1,48	1,73	1,48	1,20
15	EMDE	0,78	0,73	0,68	1,11
16	FMII	4,40	4,89	2,02	2,08
17	GAMA	0,48	0,50	0,46	0,63
18	GMTD	1,27	1,37	1,17	1,47
19	GPRA	1,55	0,90	0,80	0,43
20	GWSA	0,70	0,15	0,16	0,18
21	JRPT	4,74	2,47	2,61	2,23
22	KIJA	1,31	1,03	1,10	1,02
23	LPCK	2,90	1,39	0,85	0,30
24	LPKR	1,44	1,26	0,75	0,43
25	MDLN	1,26	0,97	0,70	0,52
26	MKPI	7,14	5,66	7,13	8,07
27	MTLA	1,76	0,74	1,15	1,16
28	MTSM	2,04	0,69	1,16	0,87
29	NIRO	1,88	0,88	0,69	0,60
30	MORE	1,12	0,81	0,10	0,38
31	PLIN	5,80	5,90	8,30	12,5
32	PWON	4,57	2,53	2,56	2,58
33	RBMS	0,23	0,12	0,17	0,44
34	RDTX	1,09	1,01	1,53	0,81

Tabel 1.2 Data Nilai Perusahaan pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.

NO	KODE SAHAM	Nilai Perusahaan (Y)			
		2014	2015	2016	2017
35	RODA	3,17	3,22	2,16	0,84
36	SCBD	1,65	1,49	1,39	2,50
37	SMDM	0,27	0,18	0,15	0,20
38	SMRA	4,00	3,16	2,48	1,65

Sumber: www.idx.co.id

Penelitian menemukan bahwa Tinggi rendahnya nilai perusahaan juga dapat ditentukan dari seberapa besar perusahaan mampu untuk menghasilkan laba

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

atau seberapa besar tingkat profitabilitasnya. Ketidakkonsistenan hasil penelitian mengenai profitabilitas dapat dilihat dari hasil penelitian dari Hendrik (2017) Meyriana (2016) Putri dkk (2016) Amalia (2017) Eka (2017) Ignatius (2017) menemukan hasil bahwa nilai perusahaan dipengaruhi secara signifikan oleh profitabilitas dengan arah hubungan positif.

Pengukuran profitabilitas dapat menggunakan rasio *Return on Equity* (ROE) yang menggambarkan laba bersih yang diperoleh setelah pajak terhadap total ekuitas. Pemegang saham jika ingin melihat seberapa besar pengembalian yang akan diperoleh dari investasi yang dilakukan dapat dilihat melalui rasio ini (Brigham, 2010:149). Secara umum, nilai ROE yang tinggi menyebabkan pemilik perusahaan memiliki kedudukan yang baik sehingga penilaian investor juga akan baik pada perusahaan dimana akhirnya akan meningkatkan harga saham perusahaan.

Kebijakan hutang perusahaan merupakan tindakan manajemen perusahaan yang akan mendanai perusahaan dengan menggunakan modal yang berasal dari hutang. kebijakan hutang merupakan kebijakan mengenai keputusan yang diambil perusahaan untuk menjalankan operasionalnya dengan menggunakan hutang keuangan atau *financial leverage* (Brigham and Houston ,2011). Mengenai penelitian Kebijakan Utang dapat dilihat dari penelitian Hendrik (2017) Iryaniawati (2014) Amalia (2017) menemukan bahwa kebijakan Utang berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan hasil yang berbeda ditemukan dari penelitian Putri dkk (2016) Diani AF (2017) menemukan kebijakan utang tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sedangkan dari penelitian Meyriana (2016) Ignatius (2017) Desy (2017) menemukan kebijakan utang berpengaruh negative dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa kebijakan hutang merupakan kebijakan yang diambil untuk mendanai kegiatan operasional perusahaan.

Total asset turnover (TATO) merupakan rasio yang mengukur perputaran semua aktiva perusahaan. Semakin cepat waktu yang dibutuhkan untuk perputaran total aktiva, maka akan semakin baik (Brigham and Houston,2011). Penelitian dari Mitta Putri (2017) menemukan *total asset turnover* (TATO) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Berpengaruhnya TATO terhadap nilai perusahaan karena perusahaan sangat efektif dalam memanfaatkan sumber daya perusahaan.

Berdasarkan tabel 1 dapat dilihat bahwa nilai PBV yang tertinggi yaitu 12,5 % pada PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. tahun 2017 dan yang terendah yaitu 0,10% pada PT. Indonesia Prima Property Tbk. tahun 2016.

Perusahaan yang menyumbang kenaikan terbesar pada tahun 2017 di sub sektor properti dan *real estate* yakni PT. Plaza Indonesia Tbk sebesar 12,5% dari tahun sebelumnya yang hanya 8,30%, guna mengurangi risiko pasar yang berfluktuasi, PT. Plaza Indonesia Tbk melakukan pembelian kembali (buy back) saham yang dilakukan bertahap sejak tahun lalu hingga kuartal I 2017. Jumlahnya sudah mencapai 14,43% atau setara 512,2 juta lembar saham. Harga dalam pembelian kembali saham tersebut sebesar Rp 3.208 per saham. Perusahaan mengucurkan dana senilai Rp 1,64 triliun untuk memuluskan buy back tersebut.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Selain itu perbedaannya adalah pada penelitian ini menggunakan analisis data panel sedangkan pada penelitian Hendrik E.S Samosir menggunakan metode analisis regresi linier berganda, dan perbedaan terakhir adalah sampel dan lamanya penelitian, pada penelitian ini sampel yang digunakan adalah 38 Sektor Properti dan *Real Estate* dan lama waktu penelitian yaitu selama 4 tahun (2014-2017), sedangkan pada penelitian Hendrik E.S Samosir menggunakan sampel sebanyak perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islami Index (2013-2015).

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN UTANG, DAN TOTAL ASSET TURNOVER (TATO) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (TAHUN 2014-2017)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah di atas penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah *Profitabilitas* berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah *Kebijakan Utang* berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan?
3. Apakah *Total Asset Turnover (TATO)* berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan?

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Apakah *Profitabilitas*, *Kebijakan Utang* dan *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Profitabilitas* terhadap Nilai Perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Kebijakan Utang* terhadap Nilai Perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap Nilai Perusahaan.
4. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan *Profitabilitas*, *Kebijakan Utang* dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap Nilai Perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis berharap, informasi yang diperoleh dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, diantaranya adalah:

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis dalam memahami pengaruh *Profitabilitas*, *Kebijakan Utang* dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap Nilai Perusahaan.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan pihak manajemen perusahaan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan bersangkutan dalam menilai kinerja keuangan terhadap Nilai Perusahaan dari periode ke periode dan sebagai bahan masukan dalam pengambilan keputusan.

3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh investor atau calon investor yang tertarik untuk berinvestasi dalam pasar saham agar mengetahui factor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan tepat dalam melakukan investasi.

4. Bagi pihak lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi maupun bahan kajian untuk melakukan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengaruh *Profitabilitas*, *Kebijakan Utang* dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap Nilai Perusahaan.