

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

“Perusahaan merupakan suatu organisasi yang didirikan oleh seseorang atau sekelompok orang yang kegiatannya adalah melakukan produksi dan distribusi guna memenuhi kebutuhan ekonomis manusia”.<sup>1</sup> Perusahaan, tergolong kedalam beberapa sektor salah satunya yaitu sektor *property* dan *real estate*, sektor *property* dan *real estate* merupakan jenis usaha yang berkaitan dengan kepentingan banyak masyarakat. Kebutuhan masyarakat terhadap produk *property* dan *real estate*, khususnya tempat tinggal, guna memenuhi kebutuhan dasar mereka. Sektor *property* dan *real estate* juga merupakan salah satu sektor yang sangat diminati, karena pada beberapa tahun terakhir ini perkembangannya sangat pesat.

Hal tersebut, menunjukkan bahwa bisnis *property* dan *real estate* di Indonesia berkembang dengan pesat selama beberapa tahun terakhir ini dan menggambarkan meningkatnya nilai perusahaan. Nilai perusahaan sendiri diartikan sebagai cerminan dari nilai aset perusahaan yang sebenarnya. “Nilai perusahaan dapat menggambarkan situasi atau keadaan suatu perusahaan”.<sup>2</sup> Peningkatan nilai perusahaan merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai perusahaan, karena

---

<sup>1</sup> Ely Suhayati dan Sri Dewi Anggadini, *Akuntansi Keuangan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), 9.

<sup>2</sup> Ni Kadek Ayu Suidani dan Ni Putu Ayu Darmayanti, “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan, Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan,” *E-Jurnal Manajemen* 5, 7 (Juli, 2016), 4546.

semakin baik nilai perusahaan maka semakin baik pula pandangan masyarakat terhadap suatu perusahaan.

Peneliti menggunakan objek penelitian, yaitu perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI), karena “pada zaman sekarang, sesuatu yang berbau syariah sedang *booming* dan populer, mulai dari pakaian syariah, perbankan syariah hingga saham syariah”.<sup>3</sup> Selain itu, “saham syariah dinilai memiliki keuntungan yang lebih dibandingkan saham konvensional, Bursa Efek Indonesia (BEI), menyebutkan terdapat sejumlah keuntungan yang akan didapatkan investor jika berinvestasi pada saham syariah, karena pada saat ini saham syariah selalu bisa menjadi pilihan para investor<sup>4</sup>, terbukti jika dilihat dari data investor terbaru saham syariah pada September, 2019 berjumlah 61.130 investor”<sup>5</sup>. sehingga peneliti tertarik untuk menggunakan objek penelitian pada saham syariah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI).

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa variabel yang dianggap akan memberikan pengaruh terhadap nilai perusahaan. Beberapa variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu variabel profitabilitas, *investment opportunity set* dan *sales growth*. Variabel pertama yang digunakan dalam penelitian ini yaitu profitabilitas, “profitabilitas merupakan rasio yang digunakan

---

<sup>3</sup>Detik, “Investasi Syariah, Harta Tenang Hati pun Senang,” diakses dari <https://finance.detik.com/portofolio/d-3929999/investasi-syariah-harta-tenang-hati-pun-senang>, pada tanggal 19 April 2020

<sup>4</sup>Detik, “BEI: Saham Syariah Untungnya Dunia Akhirat,” diakses dari <https://finance.detik.com/bursa-dan-valas/d-3745844/bei-saham-syariah-untungnya-dunia-dan-akhirat>, pada tanggal 19 April 2020

<sup>5</sup> Kontan, “Per September 2019, BEI Mencatat 61.130 Investor Retail Saham Syariah,” diakses dari <https://investasi.kontan.co.id/news/per-september-2019-bei-mencatat-61130-investor-retail-saham-syariah>, pada tanggal 19 April 2020

untuk mengukur kemampuan perusahaan di dalam mencari keuntungan, Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektifitas manajemen suatu perusahaan, yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi”.<sup>6</sup>

Variabel kedua yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *investment opportunity set*, “*investment opportunity set* merupakan suatu pilihan kesempatan investasi masa depan, yang dapat mempengaruhi pertumbuhan aktiva perusahaan atau proyek yang memiliki *net present value positif*. *Investment opportunity set* memiliki peranan yang sangat penting untuk perusahaan, karena *investment opportunity set* adalah keputusan investasi dalam bentuk kombinasi dari aktiva yang dimiliki dan opsi investasi di masa yang akan datang”.<sup>7</sup>

Variabel ketiga yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *sales growth*, *sales growth* (pertumbuhan penjualan), “Menurut Weston dan Brigham penjualan memiliki pengaruh yang strategis untuk sebuah perusahaan, karena penjualan yang dilakukan harus di dukung dengan harta atau aktiva dan apabila penjualan ditingkatkan maka aktivapun harus ditambah”.<sup>8</sup> Pertumbuhan penjualan berperan penting bagi perusahaan, karena dengan mengetahui pertumbuhan penjualan maka keuntungan perusahaan dapat diprediksi oleh perusahaan.

Peneliti menggunakan variabel profitabilitas, karena jika di lihat dari penelitian-penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian Sri Ayem dan Ragil

---

<sup>6</sup> kasmir, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014), 196.

<sup>7</sup> Nurul Hidayah, “Pengaruh Investment Opportunity Set (Ios) Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estat Di Bursa Efek Indonesia,” *Jurnal Akuntansi* 19, 3 (September, 2015), 421.

<sup>8</sup> Andri Mandalika, “Pengaruh Struktur Aktiva, Struktur Modal, Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Publik Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Studi Pada Sektor Otomotif),” *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* 16, no. 1 (22 Januari 2016): 209, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/view/10629>.

Nugroho, di dapatkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>9</sup>, pada penelitian Choirul Lutwihajib, Rina Arifati dan Kharis Raharjo, didapatkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>10</sup>, pada penelitian I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda, di dapatkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>11</sup>, pada penelitian Isabella Permata Dhani dan A,A Gde Satia Utama, di dapatkan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan<sup>12</sup> dan pada penelitian Maryati Rahayu dan Bida Sari, di dapatkan hasil bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan<sup>13</sup>. Sehingga dengan adanya perbedaan hasil penelitian tersebut, peneliti tertarik untuk menggunakan variabel profitabilitas untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

Peneliti menggunakan variabel *investment opportunity set*, karena jika dilihat dari penelitian-penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian Ni Kadek Ayu Sudiani dan Ni Putu Ayu Darmayanti, didapatkan hasil bahwa *investment opportunity set*

---

<sup>9</sup> Sri Ayem dan Ragil Nugroho, "Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Deviden, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia) Periode 2010 - 2014," *Jurnal Akuntansi* 4, 1 (Juni, 2016), 39.

<sup>10</sup> Choirul Lutwihajib, Rina Arifati, dan Kharis Raharjo, "Pengaruh Profitability, Ukuran Perusahaan, Hutang, dan Growth Opportunity terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bei Tahun 2009 – 2014," *Journal Of Accounting* 2, no. 2 (12 Maret 2016): 5, <http://jurnal.unpand.ac.id/index.php/AKS/article/view/461>.

<sup>11</sup> I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda, "Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti," *E-Jurnal Manajemen Unud* 6, 3 (Maret, 2017), 1271.

<sup>12</sup> Isabella Permata Dhani dan A. A. Gde Satia Utama, "Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan," *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis Airlangga* 2, no. 1 (5 Juni 2017): 144, <https://doi.org/10.31093/jraba.v2i1.28>.

<sup>13</sup> Maryati Rahayu dan Bida Sari, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan," *IKRA-ITH HUMANIORA: Jurnal Sosial dan Humaniora* 2, 1 (Maret, 2018), 74.

berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>14</sup>, pada penelitian Nurul Hidayah, di dapatkan hasil bahwa *investment opportunity set* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>15</sup>, pada penelitian Gita Syardiana, Ahmad Rodoni dan Zuwesty Eka Putri, di dapatkan hasil bahwa *investment opportunity set* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>16</sup>, pada penelitian Wachidah Fauziyanti dan Enny Puji Astuti, di dapatkan hasil bahwa *investment opportunity set* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan<sup>17</sup> dan pada penelitian Umar Prabowo, Patricia Diana P dan Abrar Omar, di dapatkan hasil bahwa *investment opportunity set* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>18</sup>. Sehingga dengan adanya perbedaan hasil penelitian tersebut, peneliti tertarik untuk menggunakan variabel *investment opportunity set* untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

Peneliti menggunakan variabel *sales growth* (pertumbuhan penjualan), karena jika dilihat dari penelitian-penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian Ida Ayu Puspita Trisna Dewi dan I Ketut Sujana, di dapatkan hasil bahwa pertumbuhan

---

<sup>14</sup> Sudiani dan Darmayanti, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan, Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan," 4567.

<sup>15</sup> Hidayah, "Pengaruh Investment Opportunity Set (Ios) Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estat Di Bursa Efek Indonesia," 430.

<sup>16</sup> Gita Syardiana, Ahmad Rodoni, dan Zuwesty Eka Putri, "Pengaruh Investment Opportunity Set, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan," *Akuntabilitas* 8, no. 1 (1 April 2015): 44, <https://doi.org/10.15408/akt.v8i1.2760>.

<sup>17</sup> Wachidah Fauziyanti dan Enny Puji Astuti, "Pengaruh Der Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan," *JURNAL STIE SEMARANG* 10, no. 2 (13 Juli 2018): 73, <https://doi.org/10.33747/stiesmg.v10i2.199>.

<sup>18</sup> Umar Prabowo, Patricia Dhiana Putri, dan Abrar Oemar, "Pengaruh Profitabilitas dan Investment Opportunity Set (Ios) terhadap Nilai Perusahaan dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode 2012-2016)," *Journal Of Accounting* 4, no. 4 (1 April 2018): 15, <http://jurnal.unpand.ac.id/index.php/AKS/article/view/979>.

penjualan mempunyai pengaruh positif terhadap nilai perusahaan<sup>19</sup>, pada penelitian Regina Devi Endarwati dan Sri Hermuningsih, didapatkan hasil bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan<sup>20</sup>, pada penelitian Mawar Sharon R. Pantow, Sri Murni dan Irvan Trang, didapatkan hasil bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>21</sup>, pada penelitian Andri Mandalika, didapatkan hasil bahwa pertumbuhan penjualan tidak memiliki hubungan yang signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>22</sup> dan pada penelitian Lusiana Veronika Sinaga, Antonia Masriani Nababan, Annisa Nauli Sinaga, Thomas Firdaus Hutahean dan Siti Tiffany Guci, di dapatkan hasil bahwa *sales growth* tidak berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan<sup>23</sup>. Sehingga dengan adanya perbedaan hasil penelitian tersebut, peneliti tertarik untuk menggunakan variabel *sales growth* (pertumbuhan penjualan) untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

---

<sup>19</sup> Ida Ayu Puspita Trisna Dewi dan I. Ketut Sujana, “Pengaruh Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Dan Risiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan,” *E-Jurnal Akuntansi*, 14 Januari 2019, 105, <https://doi.org/10.24843/EJA.2019.v26.i01.p04>.

<sup>20</sup> Regina Devi Endarwati dan Sri Hermuningsih, “Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2013-2017,” *SEGMEN Jurnal Manajemen Dan Bisnis* 15, no. 1 (29 Januari 2019): 68, <http://ejournal.umpwr.ac.id/index.php/segmen/article/view/5440>.

<sup>21</sup> Mawar Sharon R. Pantow, Sri Murni, dan Irvan Trang, “Analisa Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, Return On Asset, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Yang Tercatat Di Indeks Lq 45,” *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 3, no. 1 (2 Mei 2015): 97, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/7801>.

<sup>22</sup> Mandalika, “Pengaruh Struktur Aktiva, Struktur Modal, Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Publik Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Studi Pada Sektor Otomotif),” 216.

<sup>23</sup> Lusiana Veronika Sinaga dkk., “Pengaruh Sales Growth, Firm Size, Debt Policy, Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia,” *COSTING: Journal of Economic, Bussines and Accounting* 2, no. 2 (23 Juni 2019): 353, <https://doi.org/10.31539/costing.v2i2.664>.

Berdasarkan berita yang di paparkan di laman asriman.com, di katakan bahwa, “Di Indonesia pada saat ini bisnis *property* ternilai sangat baik dan menarik, terhitung sejak awal tahun 2016-2017, meskipun di tahun ini belum terjadi pertumbuhan penjualan, namun adanya kebijakan tentang relaksasi *loan to value* (LTV) atau plafon kredit yang di keluarkan pemerintah diperkirakan pada awal tahun 2017 akan terjadi peningkatan penjualan properti dan akan mencapai puncaknya pada tahun 2018-2019”<sup>24</sup> dan berdasarkan berita yang di paparkan di laman kompas.com, “Sekretaris jendral dewan pimpinan pusat *real estate* Indonesia (REI) yaitu bapak paulus totok lusida, dalam acara *property outlook* 2019 di Jakarta, beliau mengatakan bahwa pada tahun 2019, bisnis *property* diperkirakan akan tumbuh 10 %”. Sehingga dengan adanya pernyataan ini dapat dikatakan bahwa penjualan *property* berkembang dengan pesat dan apabila penjualan perusahaan meningkat, maka akan mempengaruhi terhadap nilai perusahaan. Karena perusahaan yang tingkat penjualannya tinggi, berarti nilai perusahaannya baik.

“Optimisme ini seiring dengan berbagai macam pengembangan infrastruktur yang gencar di bangun dan beberapa diantaranya dijadwalkan akan beroperasi pada tahun ini. Seperti *Mass Rapid Transit* (MRT) Jakarta dan *Light Rail Transit* (LRT) Jabodetabek. Kehadiran MRT dan LRT ini memacu maraknya pembangunan hunian berkonsep *transit oriented development* (TOD),” konsep TOD merupakan hunian yang terintegrasi dengan pusat kegiatan perekonomian dan sarana transportasi umum. Selanjutnya, beliau juga menuturkan bahwa proyek

---

<sup>24</sup> Asriman, “Begini Siklus Bisnis Properti Di Indonesia – Asriman.Com,” diakses dari <http://asriman.com/begini-siklus-bisnis-properti-di-indonesia>, pada tanggal 25 Oktober 2019

TOD tersebut yang akan terus berkembang akan menarik minat pasar, terutama konsumen milenial yang membutuhkan gaya hidup praktis. Dan juga berbagai kebijakan pemerintah lainnya yang mendukung terhadap pengembangan nilai bisnis *property*, “terutama terkait dengan adanya rencana dari kementerian keuangan tentang penghapusan pajak penghasilan (PPh 22) dan pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM) pada *property*”.

Hal ini dilakukan dengan tujuan mengurangi beban biaya pengembang dan membangkitkan kembali bisnis *property* di Indonesia.<sup>25</sup> Karena, jika beban perusahaan seperti beban pajak dapat ditekan nilainya, maka akan menambah keuntungan dari perusahaan tersebut, yang akan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, karena perusahaan yang memiliki tingkat keuntungan yang tinggi berarti nilai perusahaannya baik. Apabila perusahaan memiliki tingkat keuntungan yang baik, maka hal ini akan mendorong perusahaan untuk melakukan kegiatan investasi dengan tujuan untuk memperkaya perusahaan. berdasarkan fenomena tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang **Pengaruh Profitabilitas, Investment Opportunity Set, dan Sales Growth terhadap Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di ISSI Periode 2017-2019.**

---

<sup>25</sup> Kompas Cyber Media, “Bisnis Properti Diprediksi Tumbuh 10 Persen Tahun Ini,” KOMPAS.com, diakses dari <https://properti.kompas.com/read/2019/01/24/190000121/bisnis-properti-diprediksi-tumbuh-10-persen-tahun-ini> pada tanggal 25 Oktober 2019



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah pengaruh profitabilitas, *investment opportunity set* dan *sales growth* terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah pengaruh *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah pengaruh *Sales growth* terhadap nilai perusahaan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Atas dasar rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas, *investment opportunity set* dan *sales growth* terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *sales growth* terhadap nilai perusahaan.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini, di harapkan mampu memberikan manfaat bagi semua pihak yang bersangkutan, baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis.

### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, peneliti berharap hasil dari penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan serta dapat memberikan kontribusi dalam bidang akuntansi. Khususnya, mengenai peran profitabilitas, *investment opportunity set* dan *sales growth* terhadap nilai perusahaan, agar terwujud nilai perusahaan yang baik. Peneliti, juga berharap hasil dari penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan bagi para penulis selanjutnya yang akan melakukan penelitian yang sejenis.

### **2. Manfaat Praktis**

#### **a. Bagi Perusahaan**

Peneliti, berharap hasil dari penelitian ini dapat membantu pihak perusahaan untuk mengevaluasi, memperbaiki dan memaksimalkan fungsi laporan keuangan, untuk dapat memaksimalkan nilai perusahaan dan menjaga nama baik perusahaan di mata masyarakat dan para investor.

#### **b. Bagi Investor**

Peneliti, berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan pengetahuan serta pandangan yang lebih luas mengenai pengaruh profitabilitas, *investment opportunity set* dan *sales growth* terhadap nilai perusahaan. Agar para investor bisa mendapat keputusan yang paling tepat serta mampu menekan resiko yang mungkin muncul dari investasi yang dilakukan.

### **c. Bagi Perpustakaan IAIN Madura**

Peneliti, berharap hasil dari penelitian ini dapat menambah koleksi referensi yang telah ada di perpustakaan IAIN Madura, sehingga hasil dari penelitian ini nantinya dapat digunakan sebagai bahan rujukan bagi para peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian yang sejenis.

### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan-batasan terhadap variabel-variabel yang akan diteliti, populasi, sampel dan periode yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, terdapat batasan mengenai variabel yang digunakan, dimana variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu profitabilitas, *investment opportunity set* dan *sales growth*. Perusahaan yang akan dijadikan sebagai objek penelitian adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia (ISSI) dan periode yang digunakan adalah periode 2017-2019.

### **F. Asumsi Penelitian**

Asumsi penelitian adalah anggapan dasar mengenai suatu hal berkenaan dengan masalah penelitian yang kebenarannya sudah diterima oleh peneliti. Pada penelitian ini, peneliti memiliki asumsi bahwa Nilai perusahaan di pengaruhi oleh profitabilitas<sup>26</sup>, struktur modal<sup>27</sup>, kebijakan dividen<sup>28</sup>, keputusan investasi<sup>29</sup>,

---

<sup>26</sup> Ayem dan Nugroho, "Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Dividen, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia) Periode 2010 - 2014"; Lutwihajib, Arifati, dan Raharjo, "Pengaruh Profitability, Ukuran Perusahaan, Hutang, dan Growth Opportunity terhadap Nilai

ukuran perusahaan<sup>30</sup>, hutang<sup>31</sup>, *growth opportunity*<sup>32</sup>, *leverage*<sup>33</sup>, pertumbuhan perusahaan<sup>34</sup>, *size*<sup>35</sup>, kualitas laba<sup>36</sup>, likuiditas<sup>37</sup>, *investment opportunity set*<sup>38</sup>,

---

Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bei Tahun 2009 – 2014”); Suwardika dan Mustanda, “Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti”; Dhani dan Utama, “Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan”; Rahayu dan Sari, “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan”; Sudiani dan Darmayanti, “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan, Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan”; Prabowo, Putri, dan Oemar, “Pengaruh Profitabilitas dan Investment Opportunity Set (Ios) terhadap Nilai Perusahaan dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode 2012-2016).”

<sup>27</sup> Ayem dan Nugroho, “Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Deviden, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia) Periode 2010 - 2014”); Dhani dan Utama, “Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan”; Syardiana, Rodoni, dan Putri, “Pengaruh Investment Opportunity Set, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan”; Pantow, Murni, dan Trang, “Analisa Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, Return On Asset, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Yang Tercatat Di Indeks Lq 45”); Mandalika, “Pengaruh Struktur Aktiva, Struktur Modal, Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Publik Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Studi Pada Sektor Otomotif)”); Endarwati dan Hermuningsih, “Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2013-2017.”

<sup>28</sup> Ayem dan Nugroho, “Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Deviden, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia) Periode 2010 - 2014.”

<sup>29</sup> Ayem dan Nugroho.

<sup>30</sup> Lutwihajib, Arifati, dan Raharjo, “Pengaruh Profitability, Ukuran Perusahaan, Hutang, dan Growth Opportunity terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bei Tahun 2009 – 2014”); Suwardika dan Mustanda, “Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti”; Pantow, Murni, dan Trang, “Analisa Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, Return On Asset, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Yang Tercatat Di Indeks Lq 45.”

<sup>31</sup> Lutwihajib, Arifati, dan Raharjo, “Pengaruh Profitability, Ukuran Perusahaan, Hutang, dan Growth Opportunity terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bei Tahun 2009 – 2014.”

<sup>32</sup> Lutwihajib, Arifati, dan Raharjo.

<sup>33</sup> Suwardika dan Mustanda, “Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti”; Rahayu dan Sari, “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan.”

<sup>34</sup> Suwardika dan Mustanda, “Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti”; Dhani dan Utama, “Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan”; Sudiani dan Darmayanti, “Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan, Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan”; Syardiana, Rodoni, dan Putri, “Pengaruh Investment Opportunity Set, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan.”

kepemilikan manajerial<sup>39</sup>, *ROA*<sup>40</sup>, *DER*<sup>41</sup>, pertumbuhan penjualan<sup>42</sup>, struktur aktiva<sup>43</sup>, resiko bisnis<sup>44</sup> dan *debt policy*.<sup>45</sup> Tetapi pada penelitian ini peneliti menggunakan variabel independennya yaitu profitabilitas, *investment opportunity*

---

<sup>35</sup> Rahayu dan Sari, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan"; Sinaga dkk., "Pengaruh Sales Growth, Firm Size, Debt Policy, Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia."

<sup>36</sup> Rahayu dan Sari, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan."

<sup>37</sup> Sudiani dan Darmayanti, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan, Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan"; Dewi dan Sujana, "Pengaruh Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Dan Risiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan."

<sup>38</sup> Sudiani dan Darmayanti, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan, Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan"; Hidayah, "Pengaruh Investment Opportunity Set (Ios) Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estat Di Bursa Efek Indonesia"; Syardiana, Rodoni, dan Putri, "Pengaruh Investment Opportunity Set, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan"; Prabowo, Putri, dan Oemar, "Pengaruh Profitabilitas dan Investment Opportunity Set (Ios) terhadap Nilai Perusahaan dengan Harga Saham sebagai Variabel Intervening (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode 2012-2016)"; Fauziyanti dan Astuti, "Pengaruh Der Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan."

<sup>39</sup> Hidayah, "Pengaruh Investment Opportunity Set (Ios) Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estat Di Bursa Efek Indonesia."

<sup>40</sup> Syardiana, Rodoni, dan Putri, "Pengaruh Investment Opportunity Set, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan"; Pantow, Murni, dan Trang, "Analisa Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, Return On Asset, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Yang Tercatat Di Indeks Lq 45"; Sinaga dkk., "Pengaruh Sales Growth, Firm Size, Debt Policy, Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia."

<sup>41</sup> Fauziyanti dan Astuti, "Pengaruh Der Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan."

<sup>42</sup> Pantow, Murni, dan Trang, "Analisa Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, Return On Asset, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Yang Tercatat Di Indeks Lq 45"; Mandalika, "Pengaruh Struktur Aktiva, Struktur Modal, Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Publik Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Studi Pada Sektor Otomotif)"; Dewi dan Sujana, "Pengaruh Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Dan Risiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan"; Sinaga dkk., "Pengaruh Sales Growth, Firm Size, Debt Policy, Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia"; Endarwati dan Hermuningsih, "Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2013-2017."

<sup>43</sup> Mandalika, "Pengaruh Struktur Aktiva, Struktur Modal, Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Publik Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Studi Pada Sektor Otomotif)."

<sup>44</sup> Dewi dan Sujana, "Pengaruh Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Dan Risiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan."

<sup>45</sup> Sinaga dkk., "Pengaruh Sales Growth, Firm Size, Debt Policy, Return On Asset Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia."

*set* dan *sales growth*, sedangkan variabel lainnya yang tidak digunakan dalam penelitian ini nilainya di anggap konstan.

### **G. Hipotesis Penelitian**

Hipotesis penelitian merupakan jawaban sementara terhadap masalah penelitian yang kebenarannya masih harus di uji secara empiris. Hipotesis merupakan jawaban terhadap masalah penelitian yang secara teoritis dianggap paling mungkin dan paling tinggi tingkat kebenarannya. Terdapat dua macam hipotesis, yaitu hipotesis nol ( $H_0$ ) dan hipotesis alternatif ( $H_a$ ). Hipotesis nol adalah rumusan hipotesis yang menyatakan, “tidak adanya saling hubungan antara dua variabel atau lebih” atau hipotesis yang menyatakan, “tidak adanya perbedaan antar kelompok yang satu dengan kelompok lainnya” sedangkan hipotesis alternatif adalah rumusan hipotesis yang menyatakan, “adanya saling hubungan antara dua variabel atau lebih” atau hipotesis yang menyatakan, “adanya perbedaan dalam hal tertentu pada kelompok-kelompok yang berbeda”. Hipotesis dalam penelitian ini adalah:

1.  $H_1$ : Profitabilitas, *Investment opportunity set* dan *Sales growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia
2.  $H_2$ : Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia

3. H<sub>3</sub>: *Investment opportunity set* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia
4. H<sub>4</sub>: *Sales growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di indeks saham syariah Indonesia

## H. Definisi Istilah

Definisi istilah diperlukan supaya tidak terjadi perbedaan pengertian atau kurang jelas makna. Istilah yang perlu di jelaskan adalah istilah-istilah yang berhubungan dengan konsep-konsep pokok. Istilah-istilah tersebut yaitu:

1. Profitabilitas merupakan salah satu rasio keuangan yang berfungsi untuk mengukur tingkat keuntungan perusahaan. Profitabilitas dilakukan untuk mengetahui tingkat efektifitas perusahaan yang dapat dilihat dari jumlah laba yang dihasilkan oleh perusahaan.<sup>46</sup>
2. *Investment opportunity set* merupakan suatu pilihan investasi di masa depan. Pihak manajemen biasanya melakukan *investment opportunity set* untuk meramalkan investasi yang akan dilakukan di masa depan, dengan tujuan untuk memperkaya perusahaan.<sup>47</sup>
3. *Sales growth* (pertumbuhan penjualan) merupakan perubahan tingkat penjualan perusahaan dari tahun sebelumnya. *Sales growth* dilakukan untuk mengetahui apakah penjualan perusahaan meningkat atau

---

<sup>46</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, 196.

<sup>47</sup> Hidayah, "Pengaruh Investment Opportunity Set (Ios) Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estat Di Bursa Efek Indonesia," 421.

menurun, karena hal ini dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan dengan tingkat penjualan yang baik, maka perusahaan tersebut akan dapat melanjutkan serta meningkatkan nilai perusahaan..<sup>48</sup>

4. Nilai perusahaan merupakan suatu nilai dari harga pasar perusahaan. Ketika penjual dan pembeli melakukan transaksi, maka pada saat itu dapat terbentuk nilai perusahaan. Nilai perusahaan menunjukkan keadaan suatu perusahaan dimata publik, karena perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang baik dapat menarik banyak pihak seperti pihak investor yang akan menanamkan modalnya.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Dewi dan Sujana, "Pengaruh Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Dan Risiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan," 88.

<sup>49</sup> Sudiani dan Darmayanti, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan, Dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan," 4546.