

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam beberapa tahun terakhir, perekonomian global mengalami banyak tantangan dan perubahan yang berdampak pada stabilitas ekonomi di berbagai negara, termasuk di Indonesia. Banyak faktor yang dapat menyebabkan perlambatan ekonomi global antara lain dampak pandemi COVID-19, konflik geopolitik seperti perang di Ukraina dan Palestina serta tekanan inflasi dan kenaikan suku bunga di berbagai negara, hal ini menyebabkan gangguan pada rantai pasok global, penurunan permintaan serta tekanan pada pertumbuhan ekonomi.¹ Indonesia sebagai negara berkembang juga menghadapi berbagai tantangan tersebut, namun tetap menunjukkan ketahanan ekonomi melalui kebijakan dan strategi pembangunan yang dijalankan. Untuk menilai perkembangan tersebut, salah satu indikator penting yang digunakan adalah Produk Domestik Bruto (PDB) yang mencerminkan kinerja ekonomi suatu negara dan digunakan untuk mengevaluasi efektivitas kebijakan ekonomi yang diterapkan.

Pertumbuhan ekonomi suatu negara diukur melalui Produk Domestik Bruto (PDB) yang mencerminkan nilai total barang dan jasa yang dihasilkan dalam suatu periode tertentu dengan menggunakan harga pasar saat ini. Di Indonesia, perkembangan Produk Domestik Bruto (PDB) menjadi salah satu indikator utama

¹ Mutmainnah dan Siti Indah Purwaning Yuwana, 'Strategi Ekonomi Syariah Dalam Meningkatkan Stabilitas Ekonomi Indonesia', *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (Jebi)*, No 1 (2024), 2.

dalam mengevaluasi kinerja perekonomian nasional serta efektivitas kebijakan fiskal dan moneter yang diterapkan oleh pemerintah. Tahun 2020 hingga 2024 merupakan masa penting dalam perkembangan perekonomian Indonesia. Pada tahun 2020, ketika pandemi COVID-19 melanda dan menyebabkan penurunan tajam aktivitas ekonomi. Setelah itu, pemerintah melakukan berbagai upaya pemulihan ekonomi yang terus berlangsung hingga tahun 2024.

Tabel 1. 1
Pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Tahun 2020 – 2024

Tahun	Pertumbuhan PDB (%)
2020	-2,07 %
2021	3,69 %
2022	5,31 %
2023	5,05 %
2024	5,03 %

Sumber : Badan Pusat Statistik, diolah (2024)

Pada awal tahun 2020, Pandemi COVID-19 yang melanda dunia mengakibatkan penurunan yang besar terhadap kegiatan ekonomi di Indonesia, tercermin dari pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar -2,07 % pada tahun 2020.² Namun demikian, pemerintah berhasil mendorong pemulihan ekonomi dengan berbagai kebijakan, seperti peningkatan belanja negara pemerintah dan penurunan suku bunga berhasil membantu pertumbuhan ekonomi Indonesia kembali positif. Pada tahun 2021, ekonomi Indonesia tumbuh sebesar 3,69% dan meningkat menjadi

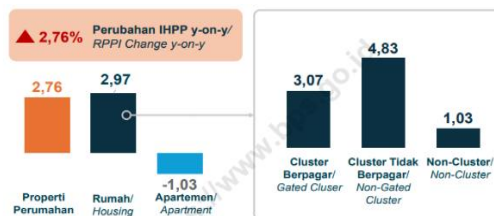
² Badan Pusat Statistik, 'Laporan Perekonomian Indonesia (Dampak Adanya Program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) Terhadap Perekonomian Indonesia Di Masa Pandemi)', 2021. <https://www.bps.go.id/id/publication/2021/09/17/f3ece7157064514772b18335/laporan-perekonomian-indonesia-2021.html>, diakses pada 10 Mei 2024

5,31 % pada tahun 2022.³ Pada tahun 2023, pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia mencapai 5,05 %.⁴ Meskipun sedikit lebih lambat daripada tahun 2022 yang mencapai 5,31%, seluruh lapangan usaha masih mencatatkan pertumbuhan yang positif. Perlambatan laju pertumbuhan ekonomi pada tahun 2023 dipengaruhi oleh melambatnya pertumbuhan pada sejumlah lapangan usaha yang memiliki kontribusi terhadap perekonomian nasional. Beberapa sektor utama yang mengalami perlambatan pertumbuhan antara lain sektor pertanian, industri pengolahan dan perdagangan. Pada tahun 2024, Produk Domestik Bruto (PDB) tumbuh sebesar 5,03 % yang melambat dibandingkan di tahun 2023 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,05 %. Kontribusi sub sektor properti terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) tercermin dari tingginya kebutuhan masyarakat akan hunian. Permintaan rumah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan tempat tinggal, sementara ketersediaan rumah masih terbatas. Kondisi tersebut menyebabkan harga properti perumahan di Indonesia cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Bahkan ketika pandemi COVID-19 melanda pada 2020 dan 2021, harga properti tetap mengalami kenaikan. Faktor pendorong lainnya adalah kenaikan harga tanah dan material bangunan. Salah satu indikator yang dapat menggambarkan kondisi sektor properti adalah Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP).

³ Badan Pusat Statistik, 'Laporan Perekonomian Indonesia 2023'. <https://www.bps.go.id/id/publication/2023/09/21/a62efbad86d18bc35581c33a/laporan-perekonomian-indonesia-2023.html>, diakses pada 10 Mei 2024

⁴ Badan Pusat Statistik, 'Laporan Perekonomian Indonesia 2024'. <https://www.bps.go.id/id/publication/2024/09/20/3f6dbcd515737b5c8e40d497/laporan-perekonomian-indonesia-2024.html>, diakses pada 10 Mei 2024

Gambar 1. 1
Pertumbuhan Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP)
di Indonesia Tahun 2024



Gambar 5 Pertumbuhan Indeks Harga Properti Perumahan (y-on-y), 2024
Figure 5 Residential Property Price Index Change (y-on-y), 2024

Sumber : Badan Pusat Statistik

Pada data diatas menunjukkan bahwa harga rumah berdasarkan jenisnya mengalami peningkatan sebesar 2,97%, sedangkan harga apartemen justru menurun sebesar 1,03%. Sedangkan segmen rumah berdasarkan klasifikasi menunjukkan bahwa tipe cluster berpagar naik 3,07%, cluster tidak berpagar mencatat kenaikan tertinggi sebesar 4,83%, sementara non cluster hanya naik 1,03%.⁵ Data tersebut menunjukkan bahwa harga properti perumahan masih tumbuh positif, namun pertumbuhan tersebut tidak merata pada setiap jenis properti. Kenaikan harga yang lebih tinggi pada segmen rumah, terutama cluster tidak berpagar mengindikasi adanya dinamika permintaan dan penawaran yang berbeda pada tiap kategori properti. Hal ini menunjukkan bahwa sektor properti tetap menjadi bagian penting dalam perekonomian nasional, meskipun menghadapi tantangan seperti perlambatan pertumbuhan harga pada beberapa segmen tertentu.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sektor properti masih memiliki daya tarik untuk investasi jangka panjang, meskipun pertumbuhannya tidak selalu stabil

⁵ Badan Pusat Statistik, 'Indeks Harga Properti Perumahan', 2024. <https://www.bps.go.id/id/publication/2024/12/20/adf684ebfadf6b11627eaac9/indeks-harga-properti-perumahan-2024.html> , diakses pada 11 Mei 2024

pada semua jenis hunian. Fluktuasi harga yang terjadi akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan dan berdampak pada persepsi investor terhadap nilai perusahaan. Dalam konteks inilah faktor profitabilitas menjadi penting karena kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, mencerminkan seberapa baik perusahaan dapat mengelola biaya dan menjaga keberlanjutan usaha propertinya. Oleh karena itu, perusahaan lebih cepat menyampaikan laporan keuangannya agar dapat menarik calon investor.⁶ Perusahaan yang besar seringkali lebih menarik bagi investor karena dianggap lebih stabil dan memiliki prospek jangka panjang yang baik.

Profitabilitas dalam penelitian ini diukur menggunakan *Return on Equity* (ROE) yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari modal sendiri. Rasio profitabilitas mengukur efisiensi manajemen secara keseluruhan yang dinyatakan dengan jumlah laba yang diperoleh. Semakin tinggi laba yang di hasilkan, maka semakin baik nilai profitabilitas tersebut. Nilai profitabilitas yang tinggi mencerminkan kinerja keuntungan perusahaan yang baik.⁷ Semakin tinggi nilai *Return on Equity* (ROE), semakin besar tingkat pengembalian yang diperoleh pemegang saham, sehingga akan berdampak positif terhadap nilai perusahaan. ROE yang tinggi dapat meningkatkan nilai perusahaan karena memberikan sinyal positif mengenai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan

⁶ Yessicha Videsia, R Ery Wibowo Agung, dan Nurcahyono, "Pengaruh Profitabilitas Dan Opini Audit Terhadap Ketepatan Waktu Pelaporan Keuangan", *Review of Applied Accounting Research (Raar)*, Vol.2 No.1 (2022), 2 .

⁷ Friska Syalomytha dan Maria Natalia, "Pengaruh Profitabilitas Dan Sales Growth Terhadap Financial Distress Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Di BEI" , *Journal of UKMC National Seminar on Accounting Proceeding*, Vol.2 No.1 (2023) , 253.

keuntungan dan menjaga keberlanjutan usahanya. Sinyal yang positif dapat menumbuhkan kepercayaan investor yang berdampak pada peningkatan permintaan terhadap saham dan menaikkan nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan cerminan dari besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinilai melalui berbagai indikator. Seperti total aset, beban pajak, total penjualan, jumlah laba dan indikator keuangan lainnya.⁸ Perusahaan yang lebih besar pasti memiliki sumber daya yang lebih banyak juga. Hal ini memberikan perusahaan besar keunggulan dalam menghadapi resiko bisnis. Selain itu, perusahaan besar seringkali lebih menarik bagi investor karena dianggap lebih stabil dan memiliki prospek jangka panjang yang baik. Oleh karena itu, ukuran perusahaan dianggap faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Nilai perusahaan mencerminkan bagaimana investor menilai keberhasilan suatu perusahaan yang tercermin melalui harga sahamnya. Ketika harga saham tinggi, maka pasar memiliki kepercayaan tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saja, tetapi juga terhadap potensi pertumbuhan dan keberlanjutan perusahaan di masa yang akan datang.⁹ Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar kepercayaan investor terhadap kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan di masa mendatang. Salah satu ukuran yang sering digunakan adalah

⁸ Fifta Dian Fitiriawati, Retno Wulandari, dan Ati Retna Sari, "Analisis Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2016-2019)", *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi (Jrma)*, Vol.4 No.1 (2021), 4.

⁹ Munandar A. Septian and Solihin Anip, "Pengaruh Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Food and Beverage Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2021", *Jurnal Arastirma Universitas Pamulang*, Vol.3 No.1 (2023), 75.

Price to book value (PBV), karena dinilai lebih praktis dan memberikan gambaran yang jelas mengenai seberapa tinggi pasar menilai perusahaan dibandingkan nilai bukunya. Nilai perusahaan menjadi salah satu perhatian investor dalam menilai investasi, terutama pada sektor industri yang memiliki peran dalam pembangunan ekonomi. Salah satu sektor yang memberikan kontribusi penting terhadap perekonomian adalah sektor properti dan real estate.

Tabel 1. 2
Laporan Keuangan Tahunan Sektor Properti dan Real Estate yang
Ada di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2020-2024

Kode	Tahun	Profitabilitas (ROE)		Ukuran Perusahaan		Nilai Perusahaan (PBV)
PWON	2020	0.06		30.91		1.40
	2021	0.08	↓	30.99	↓	1.17
	2022	0.09	↓	31.05	↓	1.06
	2023	0.10	↓	31.12	↓	0.96
	2024	0.10	↓	31.20	↓	0.77
CTRA	2020	0.08		31.30		1.05
	2021	0.11	↓	31.34	↓	0.93
	2022	0.10	↑	31.37	↓	0.83
	2023	0.08	↓	31.42	↑	0.96
	2024	0.09	↓	31.48	↓	0.74
BSDE	2020	0.01		31.74		0.75
	2021	0.04	↓	31.75	↓	0.60
	2022	0.07	↓	31.81	↓	0.51
	2023	0.05	↓	31.83	↑	0.55
	2024	0.10	↓	31.96	↓	0.42
AMAN	2020	0.03		27.41		1.64
	2021	0.05	↓	27.48	↑	1.64
	2022	0.05	↓	27.60	↑	4.19
	2023	0.08	↓	27.71	↓	0.66
	2024	0.08	↓	27.92	↓	0.52
MTLA	2020	0.07		29.41		0.81
	2021	0.09	↓	29.49	↓	0.80
	2022	0.09	↓	29.54	↓	0.62
	2023	0.10	↓	29.61	↓	0.60
	2024	0.09	↓	29.64	↑	0.66

DMAS	2020	0.24		29.54		2.14
	2021	0.13	↑	29.44	↑	1.72
	2022	0.21	↓	29.52	↓	1.34
	2023	0.21	↓	29.54	↓	0.82
	2024	0.18	↑	29.74	↓	0.67
SMRA	2020	0.03		30.85		1.46
	2021	0.05	↓	30.89	↓	1.23
	2022	0.07	↓	30.98	↓	0.85
	2023	0.09	↓	31.07	↓	0.77
	2024	0.13	↓	31.14	↓	0.58
RDTX	2020	0.09		28.72		0.05
	2021	0.07	↓	28.78	↑	0.05
	2022	0.09	↓	28.85	↑	0.05
	2023	0.10	↑	28.87	↑	1.33
	2024	0.09	↑	28.87	↑	1.30

Sumber: Laporan Keuangan Tahunan (Data Diolah), Data Lengkap Lampiran I

Berdasarkan data pada beberapa perusahaan subsektor properti dan real estate di BEI pada periode 2020-2024, dapat diketahui bahwa tingkat profitabilitas perusahaan menunjukkan perbedaan yang cukup signifikan antar perusahaan. Beberapa perusahaan seperti REAL, DADA, DMAS, MKPI dan PANI yang menunjukkan nilai ROE yang relatif tinggi yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bagi pemegang saham. Tetapi nilai ROE yang relatif tinggi tersebut cenderung berfluktuasi dan tidak menunjukkan kestabilan kinerja selama periode penelitian. Sebagian perusahaan juga menunjukkan tingkat profitabilitas yang rendah, bahkan mengalami nilai ROE yang negatif seperti TRIN, BAPA, BKSL, MDLN, DART dan EMDE. Kondisi ini mencerminkan bahwa perusahaan sub sektor properti dan real estate menghadapi tekanan profitabilitas yang cukup besar selama periode penelitian. Berdasarkan ukuran perusahaan yang diukur menggunakan logaritma natural total aset, terlihat bahwa perusahaan dengan total aset relatif besar selama periode penelitian adalah perusahaan BSDE, PWON,

SMRA, CTRA dan DILD. Perusahaan-perusahaan tersebut menunjukkan aset yang lebih besar dibandingkan perusahaan lainnya dalam sub sektor properti dan real estate. Tetapi, besarnya ukuran perusahaan tidak selalu diikuti oleh peningkatan nilai perusahaan. Seperti perusahaan PWON dan CTRA menunjukkan peningkatan profitabilitas, tetapi nilai perusahaan yang tercermin dari *Price to Book Value* (PBV) yang mengalami penurunan. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa peningkatan profitabilitas dan besarnya ukuran perusahaan tidak selalu direspons secara positif di pasar, sehingga nilai perusahaan tidak selalu meningkat.

Nilai perusahaan (PBV) cenderung menurun dan berada dibawah 1 pada beberapa tahun, yang menunjukkan bahwa pasar menilai harga saham lebih rendah daripada nilai bukunya. Hal ini menunjukkan bahwa tingginya profitabilitas tidak selalu diikuti dengan meningkatnya penilaian pasar. Hal ini dapat terjadi karena penilaian investor yang tidak hanya melihat laba, tetapi juga mempertimbangkan kondisi industri, risiko bisnis serta sentimen pasar. Dengan demikian, meskipun kinerja internal perusahaan terlihat baik dilihat dari nilai ROE, hal tersebut belum cukup untuk meningkatkan kepercayaan pasar sehingga nilai perusahaan masih rendah.¹⁰

Sektor properti dan real estate memiliki peran penting dalam perekonomian Indonesia karena berkaitan erat dengan berbagai industri lain seperti konstruksi, bahan bangunan dan perbankan.¹¹ Perkembangannya tidak hanya mendorong

¹⁰ Fahmi Irham, *Pengantar Manajemen Keuangan* (alfabeta, 2020).

¹¹ Bella Mustika Ratnaningtyas dan Rahman Amrullah Suwaidi, "Analisis Kinerja Keuangan Sebelum dan Sesudah Akuisisi pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat yang Terdaftar Di Bei", *Jurnal Sosial Ekonomi Dan Politik*, Vol.2 No.2 (2021), 42.

pertumbuhan sektor-sektor yang terkait saja, tetapi juga membuka lapangan pekerjaan dan meningkatkan aktivitas ekonomi secara keseluruhan. Kondisi ini memberikan dampak positif bagi nilai perusahaan di sektor properti, karena perusahaan yang terlibat dalam industri ini dapat merasakan peningkatan kinerja finansial melalui kenaikan permintaan properti dan proyek-proyek infrastruktur. Kegiatan usaha yang dilakukan oleh perusahaan properti dan real estate meliputi penjualan apartemen, perkantoran, penjualan ruko, perumahan, hotel, lahan industri serta pendapatan yang diperoleh dari kegiatan penyewaan properti.¹² Perusahaan properti dan real estate memiliki peran penting dalam perekonomian karena berkaitan dengan pertumbuhan ekonomi nasional melalui penciptaan lapangan kerja. Pertumbuhan jumlah penduduk juga membuat permintaan terhadap properti dan real estate semakin tinggi, sehingga menjadikan sektor ini tetap berkembang. Beberapa contoh perusahaan yang tergolong dalam sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) antara lain, PT Bumi Serpong Damai (BSDE), PT. Ciputra Development Tbk (CTRA), PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON), PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dan perusahaan properti dan real estate lainnya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, penting untuk meneliti bagaimana pengaruh profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, terutama pada perusahaan di sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Profitabilitas yang diukur menggunakan *Return on Equity* (ROE)

¹² Gilbert Alexander, Njo Anastasia, dan Christiono Utomo, "Speed of Adjustment Pada Perusahaan Properti Dan Real Estat Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia", *Dimensi Utama Teknik Sipil*, Vol.9 No.1 (2022), 50.

yang mana menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari modal yang dimiliki, sedangkan ukuran perusahaan yang dikaitkan dengan total aset mencerminkan kapasitas perusahaan dalam mempertahankan usahanya. Namun, pada fenomena yang terjadi menunjukkan ketidaksesuaian dimana perusahaan dengan profitabilitas tinggi tidak selalu memiliki PBV yang tinggi. Selain itu, apakah hasil empiris nya sejalan dengan teori signaling yang digunakan sebagai dasar penelitian. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat faktor lain, sehingga menarik untuk diteliti. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah periode penelitian tahun 2020-2024 yang mencakup masa pandemi dan pasca pandemi Covid-19, serta objek penelitian yang difokuskan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dengan adanya perbedaan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris terbaru dan memberikan pemahaman mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2020-2024)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana profitabilitas pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
2. Bagaimana ukuran perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?

3. Bagaimana nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
5. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
6. Bagaimana pengaruh profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan profitabilitas pada perusahaan sub sektor propeerti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.
2. Untuk menjelaskan ukuran perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024
3. Untuk menjelaskan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.
4. Untuk menjelaskan pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.

5. Untuk menjelaskan pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.
6. Untuk menjelaskan pengaruh profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang manajemen keuangan, khususnya terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian ini juga dapat menambah referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai hubungan antara profitabilitas, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan, khususnya pada perusahaan sub sektor properti dan real estate di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi manajemen perusahaan dalam menyusun strategi yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Dengan mengetahui pengaruh profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai

perusahaan, manajemen dapat lebih fokus dalam mengelola sumber daya dan mengoptimalkan kinerja keuangan untuk meningkatkan kepercayaan investor serta daya saing pasar.

b. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi tambahan dan wawasan bagi investor dalam membuat keputusan investasi, khususnya di sektor properti dan real estate.

E. Telaah Pustaka

1. Penelitian oleh Septian Aris Munandar dan Anip Solihin yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Food And Beverage* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2021” bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh dari profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI tahun 2017-2021.¹³ Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif. Metode analisis data menggunakan regresi data panel. Teknik sampling yang digunakan adalah non probability sampling. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2021 yang mana menggunakan sampel 14 perusahaan. Hasil dari penelitian ini adalah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan makanan dan

¹³ Eduardus Yemri Tanapuan, Rizal Rinofah, dan Alfiatul Maulida, "Analisis Pengaruh Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia", *Jurnal Bisnisman : Riset Bisnis Dan Manajemen*, Vol.3 No.3 (2022).

minuman yang terdaftar di BEI tahun 2017-2021 dengan nilai probability $0.0000 < 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI tahun 2017-2021 dengan nilai probability $0.0153 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI tahun 2017-2021 dengan nilai probability lebih kecil yaitu $0.000000 < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

Penelitian ini relevan dengan penelitian saya yang berjudul “pengaruh profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sub sektor properti dan real estate tahun 2020-2024)” karena menggunakan variabel yang sama yaitu profitabilitas, ukuran perusahaan dan nilai perusahaan. Tetapi pada objek nya pada penelitian terdahulu menggunakan perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021 sedangkan dalam penelitian saya menggunakan perusahaan sub sektor properti dan real estate tahun 2020-2024. Pada penelitian terdahulu dan penelitian saya, sama-sama menggunakan sumber data sekunder yang mana data diperoleh dari laporan keuangan yang terdaftar di BEI. Teknik analisis data pada penelitian terdahulu menggunakan analisis regresi data panel yang mana menggabungkan data time series dan cross section, sedangkan pada penelitian saya menggunakan uji regresi linier berganda.

2. Penelitian ini oleh Eduardus Yemri Tannapuan, Rizal Rinofah, Alfiatul Maulida yang berjudul “Analisis Pengaruh Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia” bertujuan untuk menganalisis pengaruh variabel profitabilitas yang diproporsikan dengan *Return on Equity* (ROE) dan *Return on Asset* (ROA) dan variabel likuiditas yang diproporsikan dengan rasio lancar (CR) dan rasio cepat (QR) terhadap nilai perusahaan.¹⁴ Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif. Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder dan sumber data bersifat time series yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) melalui *Indonesia Stock Exchange* (IDX) berupa laporan keuangan tahunan perusahaan manufaktur sektor makanan dan minuman periode 2015-2019. Teknik pengumpulan data menggunakan metode dokumenter, yaitu menggunakan laporan keuangan tahunan perusahaan sektor makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2019. Populasi penelitian ini adalah perusahaan manufaktur sektor makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebanyak 28 perusahaan. Sampel yang digunakan adalah 12 perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019. Hasil penelitian ini adalah profitabilitas yang diproksi dengan *Return on Equity* (ROE) memiliki nilai sebesar 0,719 dan nilai signifikan 0,001, maka profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas

¹⁴ Tanapuan, Rinofah, dan Maulida, "Analisis Pengaruh Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia". *Jurnal Bisnisman : Riset Bisnis dan Manajemen*, Vol. 3 No.3 (2022)

yang diproksi dengan *Return on Asset* (ROA) memiliki nilai sebesar 0,450 dan nilai signifikan 0,037, maka profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Likuiditas yang diproksi dengan CR memiliki nilai sebesar 0,476 dengan nilai $p\text{-value} = 0,476 > \alpha = 0,05$, maka likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Likuiditas yang diproksi dengan QR memiliki nilai sebesar 0,233 dan nilai signifikan 0,0623 dengan nilai $p\text{-value} = 0,623 > \alpha = 0,05$. Maka likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini relevan dengan penelitian saya yang berjudul “ Pengaruh Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2020-2024) karena sama-sama menggunakan variabel X1 yaitu profitabilitas dan variabel Y yaitu nilai perusahaan. Dalam penelitian terdahulu, profitabilitas dihitung menggunakan 2 proksi yaitu *Return On Asset* (ROA) dan *Return On Equity* (ROE). Sedangkan dalam penelitian saya hanya menggunakan *Return On Equity* (ROE). Nilai perusahaan dalam penelitian terdahulu proksi nya menggunakan *Price Earning Ratio* (PER) sedangkan dalam penelitian saya menggunakan *Price To Book Value* (PBV). Objek dalam penelitian terdahulu adalah perusahaan manufaktur sektor makanan dan minuman di Bursa Efek Indonesia (BEI), dan dalam penelitian saya adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada penelitian terdahulu dan penelitian saya, sama-sama menggunakan sumber

data sekunder yang mana data diperoleh melalui laporan keuangan tahunan di Bursa Efek Indonesia (BEI).

3. Penelitian oleh Imam Hidayat dan Khusnul Khotimah yang berjudul “ Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor Kimia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Periode 2018-2020 ” bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.¹⁵ Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang mana berupa laporan keuangan yang didapat melalui *Indonesia Stock Exchange (IDX)* . Populasi dalam penelitian ini menggunakan purposive sampling yang mana diperoleh sampel sebanyak 13 perusahaan. Hasil penelitian ini adalah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas memiliki nilai t sebesar 2,821 dan nilai sig. sebesar 0,009, maka variabel profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini relevan dengan penelitian saya yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Properti Dan Real Estate Tahun 2020-2024) karena sama-sama menggunakan variabel yang sama baik itu profitabilitas (X1), ukuran perusahaan (X2) dan nilai perusahaan (Y) nya. Pada variabel

¹⁵ Imam Hidayat dan Khusnul Khotimah, "Pengaruh Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor Kimia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Periode 2018-2020", *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, Vol.10 No.1 (2022).

profitabilitas diproksi menggunakan *Return On Asset* (ROA) sedangkan dalam penelitian saya menggunakan *Return On Equity* (ROE). Nilai perusahaan sama-sama diproksi menggunakan *Price To Book Value* (PBV). Tahun yang diteliti dalam penelitian terdahulu adalah tahun 2018-2020 yang mana sebelum masa pandemi dan mendekati pandemi, sedangkan dalam penelitian saya adalah tahun 2020-2024 yang mana saat pandemi dan pasca pandemi. Teknik analisis data sama-sama menggunakan uji asumsi klasik.

4. Penelitian oleh Rizki Mardiyah Harahap dan Edyanus Herman Halim yang berjudul “ Analisis Pengaruh Lverage dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi” yang bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan yang dilihat dari harga saham perusahaan.¹⁶ Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan *food and baverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2020. Populasi dalam penelitian ini adalah 24 perusahaan selama 3 tahun. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa laporan keuangan perusahaan *food and beverage* tahun 2018-2020. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan SEM Warp PLS yaitu indikator-indikator tidak saling berkorelasi dalam suatu model struktural. Hasil dari penelitian ini adalah leverage tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *food and beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode

¹⁶ Rizki Mardiyah Harahap, Edyanus Herman Halim, dan Novita Indrawati, "Analisis Pengaruh Lverage dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Mediasi", *Jurnal Administrasi Bisnis Terapan*, Vol.5 No.7 (2022).

2018-2020. Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *food and beverage* yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2018-2020. Profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *food and beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020. Leverage berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *food and beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020. Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *food and beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020. Profitabilitas merupakan variabel moderasi antara leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *food and beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020. Profitabilitas merupakan variabel moderasi antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *food and beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

Penelitian ini relevan dengan penelitian saya yang berjudul “ Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2002-2024)” karena sama-sama meneliti pengaruh ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan *price to book value* (PBV) sebagai proksinya. Dalam penelitian terdahulu, variabel profitabilitas sebagai mediasi sedangkan dalam penelitian saya profitabilitas sebagai variabel independen (X1). Objek dalam penelitian terdahulu adalah perusahaan manufaktur sub sektor *food and beverage*, sedangkan dalam penelitian saya

menggunakan perusahaan properti dan real estate. Metode penelitian dalam penelitian terdahulu menggunakan SEM-PLS, sedangkan dalam penelitian saya menggunakan regresi linier berganda.

5. Penelitian oleh Ria Susanti Johan dan Desy Septariani yang berjudul “ Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Farmasi Yang Terdaftar Di BEI Periode 2014 Sampai 2018” yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan yang di proksi *Price To Book Value* (PBV) pada perusahaan farmasi yang terdaftar di BEI periode 2014 hingga 2018.¹⁷ Data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa laporan keuangan perusahaan farmasi. Penelitian ini menggunakan populasi semua perusahaan yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018 dengan sampel 8 perusahaan farmasi. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *Cluster Sampling* yang menyatakan bahwa *populasi* bukan terdiri dari individu tapi kesatuan atau kelompok. Hasil dari penelitian ini adalah profitabilitas yang diproksi dengan *Return On Equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang di proksi dengan *Price To Book Value* (PBV) dengan nilai signifikannya $0,900 > 0,05$ dengan nilai $t = -0,126$ dan $t \text{ tabel} = 1,686$ ($-0,126 < 1,686$).

Penelitian ini relevan dengan penelitian saya karena sama-sama menggunakan *Return On Equity* (ROE) sebagai indikator profitabilitas dan *Price*

¹⁷ Ria Susanti Johan dan Desy Septariani, "Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Farmasi yang Terdaftar Di Bei Periode 2014 Sampai 2018", *JABE (Journal of Applied Business and Economic)*, Vol.7 No.2 (2021).

To Book Value (PBV) sebagai ukuran nilai perusahaan. Pada penelitian terdahulu hanya menggunakan variabel independen 1 saja yaitu profitabilitas saja, sedangkan dalam penelitian saya menggunakan 2 variabel independen yaitu profitabilitas dan ukuran perusahaan. Objek dalam penelitian terdahulu yaitu perusahaan farmasi, sedangkan dalam penelitian saya menggunakan perusahaan properti dan real estate. Periode dalam penelitian terdahulu adalah tahun 2014-2018 atau sebelum pandemi, sedangkan dalam penelitian saya adalah tahun 2020-2024 yang mana pada masa pandemi dan pasca pandemi. Metode yang digunakan dalam penelitian terdahulu adalah model regresi sederhana, sedangkan dalam penelitian saya menggunakan regresi berganda.