

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan dengan jumlah penduduk yang sangat besar, yaitu lebih dari 280 juta jiwa berdasarkan data per semester tahun 2024 dari Badan Pusat Statistik Indonesia (bps.go.id).¹ Tingginya jumlah penduduk tersebut menimbulkan beragam kebutuhan masyarakat, salah satunya adalah permintaan yang terus meningkat terhadap hunian dan fasilitas properti. Situasi ini menjadi peluang signifikan bagi perusahaan pada sektor properti dan real estate untuk berkembang serta memenuhi permintaan pasar yang kian meningkat dari tahun ke tahun.

Grafik 1.1

Pertumbuhan Jumlah Penduduk Tahun 2021-2024



(Sumber: bps.go.id, 2021-2024)

Berdasarkan data dalam grafik di atas, menunjukkan bahwa terdapat peningkatan jumlah penduduk di setiap tahunnya. Dimana terdapat pertumbuhan sekitar 200 hingga 300 ribu jiwa setiap tahunnya. Pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin cepat setiap tahunnya mendorong perkembangan dalam berbagai

¹ Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, "Laju Pertumbuhan Penduduk (Persen)," *Badan Pusat Statistik*, 2022, Diakses pada 12 Oktober 2025, dari <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NiMy/laju-pertumbuhan-penduduk.html>.

aspek kehidupan yang meliputi aspek sosial, ekonomi, politik hingga kebudayaan. Dalam hal ini, kependudukan sangat berpengaruh besar terhadap komposisi, distribusi serta tingkat perkembangan penduduk.²

Kondisi ini menjadi peluang besar bagi perusahaan sektor properti dan real estate untuk terus berkembang memenuhi permintaan pasar yang semakin meningkat setiap tahunnya. Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat cenderung mendorong permintaan akan properti dan real estate. Kebutuhan akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan bahkan fasilitas hiburan semakin meningkat sejalan dengan populasi yang semakin bertambah. Dalam hal ini, dapat dilihat bahwa sektor properti dan real estate berdampak besar dalam mendorong perekonomian sektor lainnya, terutama peluang investasi yang menarik bagi pelaku bisnis maupun investor.³

Tabel 1.1
Pertumbuhan Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP) Menurut Jenis Properti (Persen)

Jenis Properti	2021	2022	2023	2024
Perumahan	1,61	2,80	2,88	2,97
Apartemen	2,25	1,92	2,28	-1,03
Properti Perumahan	1,63	2,77	2,85	2,76

(Sumber: bps.go.id, 2026)⁴

Pertumbuhan indeks harga properti perumahan secara *year-on-year* menunjukkan tren positif pada segmen perumahan, dan properti perumahan secara keseluruhan dari 2021 sampai 2024, meskipun apartemen mengalami penurunan

² Arinda Puspita Sari et al., “Analisis Masalah Kependudukan Di Indonesia.” *Journal of Economic Education* 2, no. 1 (2023): 29-37.

³ Brilliant Bintang Philana dan R Taufik Hidayat, “Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Dilihat dari Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan,” *JAATB Jurnal Akuntansi dan Audit Tri Bhakti* 02, no. 02 (2023): 219–230.

⁴ Badan Pusat Statistik, “Pertumbuhan Indeks Harga Properti Perumahan (IHPP) Menurut Jenis Properti (Persen),” 2025, Diakses pada 11 Februari 2026, <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MjU0OSMy/pertumbuhan-indeks-harga-properti-perumahan--ihpp---tahun-ke-tahun---maret-2019-100--menurut-jenis-properti--persen-.html>.

pada 2024. Data ini mencerminkan peningkatan permintaan yang berkelanjutan, yang dapat dikaitkan dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia konsisten bertambah setiap tahunnya, sehingga mendorong kebutuhan akan hunian baru.

Tabel 1.2
Perbandingan Laju Pertumbuhan PDB

Sektor	Pertumbuhan PDB (%)			
	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	1,87	2,25	1,31	0,67
Pertambangan dan Penggalian	4,00	4,38	6,12	4,90
Industri Pengolahan	3,39	4,89	4,64	4,43
Pengadaan Listrik dan Gas	5,55	6,61	4,91	4,77
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	4,97	3,23	4,90	1,56
Konstruksi	2,81	2,01	4,91	7,02
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	4,63	5,53	4,85	4,86
Transportasi dan Pergudangan	3,24	19,87	13,96	8,69
Penyedia Akomodasi dan Makan Minum	3,88	11,94	10,00	8,56
Informasi dan Komunikasi	6,82	7,73	7,59	7,57
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,56	1,93	4,77	4,74
Real Estate	2,78	1,72	1,43	2,50

(Sumber: bps.go.id, 2026)⁵

Berdasarkan data pada tabel di atas, sektor real estate menunjukkan pertumbuhan yang relatif rendah dan fluktuatif dibandingkan dengan sektor lain, yakni turun dari 2,78% pada 2021 menjadi 1,43% pada 2023. Meskipun kembali meningkat menjadi 2,50% pada 2024. Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor properti dan real estate belum mampu tumbuh secara optimal di tengah pemulihan ekonomi, padahal sektor ini memiliki peran strategis karena berkaitan erat dengan konstruksi, perbankan, dan penyerapan tenaga kerja. Fluktuasi tersebut

⁵ Badan Pusat Statistik, "Laju Pertumbuhan PDB Seri 2010 (Persen)," 2026, Diakses pada 11 Februari 2026, <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTA0IzI=-/seri-2010--laju-pertumbuhan-pdb-seri-2010--persen-.html>.

mengindikasikan adanya tantangan dalam pengelolaan aset, pencapaian profitabilitas, serta pembangunan kepercayaan investor.

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor terpenting di sebuah negara, karena dapat dijadikan sebagai indikator untuk menganalisis kesehatan perekonomian suatu negara. Properti dan real estate meliputi tanah, bangunan (gedung maupun perumahan) maupun berupa hak kepemilikan (sertifikat) dan lain-lain. Investasi di bidang ini biasanya bersifat jangka panjang, serta dianggap sebagai salah satu pilihan menjanjikan bagi investor.⁶ Sektor properti dan real estate adalah industri yang bergerak ke arah pengembangan jasa dengan memfasilitasi pengembangan wilayah yang terpadu dan dinamis.⁷ Karena saham perusahaan di bidang properti dan real estate masih menawarkan potensi pertumbuhan, sektor ini menjadi salah satu pilihan utama bagi investor yang ingin menginvestasikan dana mereka.⁸

Pasar modal merupakan sarana pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memberikan sekuritas.⁹ Secara sempit, pasar modal adalah suatu pasar fisik berupa gedung yang disediakan untuk memperdagangkan saham, obligasi, dan surat berharga lainnya melalui jasa perantara pedagang efek.¹⁰ Dalam konteks pasar modal di Indonesia, Bursa Efek Indonesia merupakan lembaga utama yang menyelenggarakan dan

⁶ Sandy Jaya, "Pengaruh Ukuran Perusahaan (Firm Size) dan Profitabilitas (ROA) Terhadap Nilai Perusahaan (Firm Value) Pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)," *Jurnal Manajemen Motivasi* 16 (2020): 38–44.

⁷ Martini, "Struktur Modal Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI Periode 2018-2022" 26, no. 2 (2024): 229–236.

⁸ Philana dan Hidayat, "Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Dilihat dari Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan."

⁹ Eduardus Tandelilin, *Pasar Modal: Manajemen Portofolio dan Investasi* (Yogyakarta: PT Kanisius, 2018). 25.

¹⁰ Mangasi Sinurat, Didik Gunawan, dan Ari Syahputra, *Pasar Modal* (Padang Sidempuan: PT Inovasi Pratama Internasional, n.d.). 2.

memfasilitasi sistem perdagangan efek dalam pasar modal Indonesia. Bursa Efek Indonesia (BEI) bertanggung jawab atas pengelolaan dan operasional perdagangan saham di Indonesia serta menjadi tempat bertemunya penawaran dan permintaan saham serta instrumen keuangan lainnya.¹¹

Pada era modern saat ini, tingkat persaingan bisnis antar perusahaan, baik di tingkat lokal maupun global semakin ketat, kondisi ini menuntut perusahaan untuk mengambil keputusan yang lebih efektif dan efisien guna memperoleh keuntungan serta mendorong kemajuan perusahaan di masa depan.¹² Perusahaan dengan nilai perusahaan yang baik memiliki kinerja keuangan yang baik dan memiliki tingkat pengembalian yang baik pula. Nilai perusahaan sangat penting bagi suatu perusahaan, oleh karena itu, perusahaan harus memperhatikan tinggi rendahnya nilai perusahaan.¹³

Dalam dunia bisnis yang semakin kompetitif, perusahaan tidak dituntut hanya untuk mencapai keuntungan finansial semata, tetapi juga untuk membangun reputasi yang baik melalui tanggung jawab sosial dan keberlanjutan jangka panjang. Salah satu aspek utama yang menjadi perhatian para investor dan pemangku kepentingan adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan mencerminkan pandangan pasar terhadap prospek perusahaan di masa depan, yang dipengaruhi oleh beberapa faktor, baik internal maupun eksternal.

¹¹ Mi'ah et al., "Peran Bursa Efek Dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi Nasional," *PROSPEKS: Prosiding Pengabdian Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 1 (2024): 590–600.

¹² Hendik Hendrawan et al., "Pengambilan Keputusan di Bawah Kondisi Ketidakpastian Persaingan Bisnis: Strategi dan Pendekatan," *Musyari: Neraca Manajemen, Akuntansi, dan Ekonomi* 9, no. 10 (2024): 1–10.

¹³ Muhamad Gamas Aditya dan Shiwi Angelica Cindiyasari, "Pengaruh Struktur Modal, Kinerja Keuangan dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan," *Journal of Accounting and Finance Management* 5, no. 5 (2024): 983–991.

Menurut Mayangsari dalam buku Endah Prawesti Ningrum, nilai perusahaan merupakan cerminan dari kinerja perusahaan yang tercermin melalui harga saham, di mana harga tersebut terbentuk berdasarkan mekanisme permintaan dan penawaran di pasar modal yang mencerminkan penilaian publik terhadap kinerja perusahaan. Pendapat lain juga menyatakan bahwa nilai perusahaan memiliki keterikatan erat dengan harga saham. Dengan demikian, upaya memaksimalkan nilai perusahaan juga berarti memaksimalkan kesejahteraan para pemegang saham, yang merupakan tujuan utama perusahaan.¹⁴

Meningkatnya nilai perusahaan akan memberikan beberapa manfaat, di antaranya memperkuat kepercayaan pasar terhadap manajemen, memudahkan perusahaan dalam memperoleh sumber pendanaan, serta meningkatkan nilai jual apabila terjadi penggabungan atau akuisisi.¹⁵ Oleh karena itu, tujuan utama jangka panjang adalah memaksimalkan nilai perusahaan, karena tidak hanya berfokus pada laba sesaat, tetapi juga mempertimbangkan beberapa hal seperti arus kas, risiko, serta tanggung jawab sosial perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi pada akhirnya akan meningkatkan kemakmuran pemegang saham dan memberikan daya tarik lebih bagi investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut.¹⁶

Penanaman modal pada perusahaan sektor properti biasanya mempunyai jangka waktu yang panjang serta dapat berkembang seiring dengan perkembangan ekonomi serta dinilai sebagai salah satu penanaman modal yang menjanjikan.

¹⁴ Endah Prawesti Ningrum, "Nilai Perusahaan (Konsep Dan Aplikasi)" (Indramayu: CV. Adanu Abimata, 2022). 20-21.

¹⁵ Winda Rizky Amalia, Ulil Hartono, and Universitas Negeri Surabaya, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Firm Size Dan Kebijakan Dividen Terhadap," *Jurnal Ilmu Manajemen* 11, no. Idx (2023): 114–128.

¹⁶ Muhammad Burhanudin dan Wayan Cipta, "Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Perdagangan Besar Barang Produksi Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2016 - 2018," *Jurnal Akuntansi Profesi* 12, no. 1 (2021): 192-202.

Bersamaan dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk menjadikan kebutuhan akan ruang bangunan juga akan semakin meningkat sehingga perusahaan ini cenderung diminati oleh para penanam modal untuk menanamkan modalnya karena memiliki prospek yang bagus untuk kedepannya.¹⁷

Menurut Putri dan Suryanto, nilai dari suatu perusahaan tercermin dari harga sahamnya. Harga saham mencerminkan kesediaan investor membayar untuk memiliki saham perusahaan, sehingga harga saham dapat dianggap sebagai indikator nilai perusahaan. Dengan kata lain, nilai perusahaan dapat dipahami sebagai harga pasar saham perusahaan tersebut.¹⁸ Harga saham dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal meliputi kinerja keuangan perusahaan seperti profitabilitas, kinerja laba, kebijakan dividen, serta kebijakan perusahaan lainnya. Sementara itu faktor eksternal berhubungan dengan kondisi ekonomi negara, seperti inflasi, suku bunga, nilai tukar, serta regulasi pemerintah yang dapat memengaruhi persepsi risiko dan peluang investasi sehingga berdampak pada harga saham di pasar modal.¹⁹

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan telah banyak diteliti dan menunjukkan hasil yang cukup konsisten. Berdasarkan penelitian Stefani dan Elizabeth pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018, ditemukan bahwa struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai

¹⁷ LItausiil Rizqi and Muhadjir Anwar, "Analisis Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Bursa Efek Indonesia," *E-Bisnis : Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis* 14, no. 2 (2021): 30–39.

¹⁸ Deasy Putri and Suryanto Suryanto, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Non Keuangan Yang Terdapat Di Bursa Efek Indonesia," *E-Jurnal Akuntansi TSM* 2, no. 4 (2022): 451–462.

¹⁹ Iswandi Sukartaatmadja, Soei Khim, and Maulvi Novia Lestari, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham Perusahaan," *Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan* 11, no. 1 (2023): 21–40.

perusahaan.²⁰ Profitabilitas yang tinggi mencerminkan kinerja perusahaan yang baik sehingga memberikan sinyal positif kepada investor, yang pada akhirnya meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan yang baik juga dianggap sebagai indikator prospek masa depan yang cerah, sehingga mendorong kenaikan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar cenderung menunjukkan stabilitas yang lebih tinggi, menarik minat investor dan meningkatkan nilai perusahaan. Sedangkan struktur modal yang baik dapat mendukung nilai perusahaan, meskipun pengaruhnya kadang bervariasi tergantung pengelolaan utang perusahaan.

Menurut Kasmir, rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menari keuntungan atau laba dalam satu periode tertentu.²¹ Penggunaan rasio profitabilitas dilakukan melalui perbandingan antarposisi dalam laporan keuangan, khususnya laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi.²² Berikut ini merupakan beberapa jenis rasio profitabilitas, diantaranya Profit Margin (*Profit Margin on Sales*) yang digunakan untuk menilai seberapa besar laba yang diperoleh dari setiap penjualan, rasio ini dihitung dengan membandingkan laba bersih setelah pajak terhadap penjualan bersih. *Return on Assets* (ROA) yang merupakan rasio untuk menilai sejauh mana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba setelah pajak. *Return on Equity* (ROE) yang merupakan rasio untuk mengukur tingkat laba bersih setelah pajak terhadap modal sendiri. Rasio ini mencerminkan efisiensi penggunaan modal perusahaan. Semakin tinggi rasio ini,

²⁰ Stefani Santoso and Elizabeth Sugiarto Dermawan, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Manufaktur Periode 2016 – 2018," *Jurnal MultiParadigma Akuntansi* 3, no. 3 (2021): 853–861.

²¹ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan* (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2019). 114.

²² Astuti et al., *Analisis Laporan Keuangan* (Bandung: CV Media Sains Indonesia, 2021). 117.

semakin baik kinerja perusahaan dan semakin kuat posisi pemilik perusahaan, demikian pula sebaliknya. *Return on Investment (ROI)*, rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Serta Laba Per Lembar Saham (*Earning per Share*), rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham.²³

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan rasio ROA sebagai indikator profitabilitas. Alasan utamanya adalah ROA mencerminkan kemampuan perusahaan secara menyeluruh dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki, yang relevan untuk menilai efisiensi penggunaan sumber daya. ROA juga umum digunakan dalam analisis kinerja keuangan perusahaan. Dimana untuk mengetahui kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh keuntungan atas aset yang dipakai dihitung dengan menggunakan ROA.²⁴ Dengan menggunakan ROA, dapat mengaitkan bagaimana efektivitas penggunaan aset perusahaan (profitabilitas) berpengaruh terhadap harga saham atau nilai perusahaan yang tercermin pada pasar modal.²⁵

Profitabilitas dan nilai perusahaan merupakan dua indikator penting yang saling berkaitan dalam menilai kinerja suatu perusahaan. Profitabilitas, yang diartikan sebagai kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam periode tertentu, menjadi tolok ukur utama dalam menilai efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya perusahaan. Profitabilitas mencerminkan sejauh mana perusahaan mampu memaksimalkan laba melalui berbagai aktivitas dan kebijakan yang dijalankan. Tingkat profitabilitas yang tinggi tidak hanya menunjukkan

²³ Hadijah Febriana et al., *Dasar-dasar Analisis Laporan Keuangan* (Bandung: Cv. Media Sains Indonesia, 2021). 124-139.

²⁴ Sukartaatmadja, Khim, dan Lestari, "Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Saham Perusahaan."

²⁵ Muhammad Nugraha, "Pengaruh Return of Asset (ROA), Return on Equity (ROE) Terhadap Harga Saham (Studi Kasus Bank BSI Syariah Gatot Subroto)" 17, no. 1 (2025): 185–190.

keberhasilan operasional, tetapi juga berpotensi meningkatkan nilai perusahaan di mata investor dan pemangku kepentingan lainnya.²⁶

Pada konteks pasar modal, informasi kinerja keuangan seperti profitabilitas tidak hanya mencerminkan kondisi internal perusahaan, tetapi juga sebagai sinyal bagi investor. Hal ini sejalan dengan *signaling theory* yang dikemukakan oleh Brigham dan Houston, yang menyatakan bahwa terori sinyal adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh manajemen perusahaan guna memberi petunjuk terhadap investor mengenai pandangan pada prospek perusahaan di masa depan. Informasi yang disampaikan tersebut dapat menjadi sinyal positif atau negatif, yang menunjukkan apakah perusahaan memiliki prospek yang baik atau buruk, sehingga memengaruhi keputusan investor.²⁷

Selain profitabilitas, faktor internal yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan perusahaan, antara lain *Corporate Social Responsibility* (CSR). Berdasarkan penelitian Ika Neni Kristanti pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2020, ditemukan bahwasanya *Corporate Social Responsibility* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.²⁸ Menurut Jumadiah yang dikutip dalam buku Azizul Kholis, *Corporate Social Responsibility* (CSR) adalah komitmen perusahaan atau dunia usaha untuk berperan dalam pengembangan ekonomi yang berkelanjutan, dengan menekankan tanggung jawab sosial perusahaan serta menjaga keseimbangan antara perhatian

²⁶ Diyah Putri Kusumaningrum dan Ulfah Setia Iswara, "Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Food And Beverage Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia)," *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan (JIAKu)* 1, no. 3 (2022): 295–312.

²⁷ Eugene F Brigham dan Joel F Houston, *Fundamentals of Financial Management 15e* (Boston: Cengage Learning, 2019). 500.

²⁸ Ika Neni Kristanti, "Pengaruh Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Moderasi," *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan* 10, no. 3 (2022): 551–558.

terhadap aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan.²⁹ Tanggung jawab sosial dapat diartikan sebagai kewajiban perusahaan untuk merumuskan kebijakan, mengambil keputusan, dan melaksanakan tindakan yang memberikan manfaat kepada masyarakat.³⁰

CSR adalah tanggung jawab perusahaan terhadap dampak sosial dan lingkungan dari aktivitasnya, yang dijalankan melalui perilaku etis, transparan, serta memperhatikan kepentingan pemangku kepentingan dan pembangunan berkelanjutan. Indonesia mulai menerapkan CSR melalui regulasi seperti UU No. 22 Tahun 2001, UU No. 25 Tahun 2007, dan UU No. 4 Tahun 2009. Meskipun tidak secara langsung menyebut CSR, regulasi ini mengatur perusahaan agar menjamin hak masyarakat, mendorong pengembangan dan pemberdayaan masyarakat, serta secara tegas pada UU 2007 mewajibkan perusahaan melaksanakan tanggung jawab sosial.³¹

Topik mengenai *Corporate Social Responsibility* (CSR) menjadi isu hangat beberapa tahun terakhir. Kemajuan teknologi informasi dan transparansi pasar yang terjadi juga ikut mendorong entitas untuk memperhatikan isu tersebut dengan lebih serius. Pelaksanaan CSR telah menjadi bagian dari indikator penting dalam mengukur kinerja entitas secara keseluruhan dan untuk menilai kemampuan entitas dalam menjalankan usahanya secara efektif dan efisien. Jadi, apabila entitas ingin tetap tumbuh secara berkelanjutan, hendaknya tujuan entitas tidak semata-mata

²⁹ Azizul Kholis, *Corporate Social Responsibility Konsep dan Implementasi, Economic & Business Publishing* (Medan: Economic & Business Publishing, 2020). 3.

³⁰ Naning Fatmawatie, *Tanggungjawab Sosial Perusahaan, Stain Kediri Press* (Kediri: STAIN Kediri Press, 2017). 7.

³¹ Sri Anugrah Natalina, "Konsep Pengungkapan Corporate Social Responsibility Dan Kinerja Perusahaan di Indonesia dan Negara Berkembang Di Benua Asia," *Proceedings of Islamic Economics, Business, and Philanthropy* 1, no. 1 (2022): 211–227.

hanya mencari laba namun harus memperhatikan masyarakat sekitar serta menjaga kelestarian lingkungan.³²

Pengungkapan CSR ialah sebuah informasi yang disajikan dalam kebutuhan untuk operasi yang optimal dari pasar modal. Ada dua pengungkapan yaitu bersifat wajib dan sukarela. Undang-undang No 40 Tahun 2007 yang merupakan landasan Pengungkapan CSR di Indonesia telah menjelaskan bahwa setiap perusahaan wajib untuk melaksanakan tanggung jawab sosial. Pedoman bagi perusahaan terkait pengungkapan lingkungan hidup yaitu *Global Reporting Initiative (GRI)*. Tiga indikator kinerja pada standar GRI yaitu ekonomi, sosial dan lingkungan hidup. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan indikator penilaian GRI, karena GRI merupakan salah satu kerangka kerja yang paling banyak digunakan untuk pelaporan keberlanjutan.³³

Untuk menghitung skor pengungkapan CSR menggunakan GRI, dapat dilakukan dengan menetapkan kriteria yang digunakan oleh perusahaan sesuai dengan kriteria yang dinyatakan dalam laporan keberlanjutan atau yang berlaku setiap tahun, mengecek setiap indikator yang tercantum di GRI pada laporan keberlanjutan perusahaan, memberikan skor 1, jika indikator yang berkaitan telah diungkapkan oleh Perusahaan dan 0 jika tidak, serta melakukan perhitungan skor akhir dengan perhitungan jumlah item yang diungkapkan dibagi dengan jumlah item menurut standar.³⁴

³² Mustika Zuhriah and Novera Kristianti Maharani, "Pengaruh Corporate Social Responsibility Disclosure Terhadap Profitabilitas Dan Nilai Perusahaan," *Encyclopedia of Sustainable Management* 16, no. 2 (2023): 871–881.

³³ Enny Hardi et al., "Analisis Penerapan Pengungkapan Corporate Social Responsibility Pada Pt Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Banjarmasin Periode 2017 - 2019," *Dinamika Ekonomi: Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 16, no. 2 (2023): 494–513.

³⁴ Anastasia Anggarkusuma Arofah, Karunia Zuraidaning Tyas, dan Arin Laraswati, "Pengungkapan Corporate Social Responsibility (CSR) Terhadap Return Saham," *Optimal: Jurnal Ekonomi dan Manajemen* 5, no. 2 (2025): 11–22.

Pelaksanaan CSR dalam sektor properti dan real estate menjadi sangat penting karena aktivitas perusahaan berhubungan langsung dengan lingkungan dan masyarakat. Kondisi ini dapat dijelaskan melalui *legitimacy theory* yang menyatakan bahwa legitimasi suatu organisasi untuk beroperasi dalam suatu masyarakat bergantung pada kontrak implisit antara organisasi dan masyarakat. Jika organisasi tidak menghormati norma dan harapan masyarakat, maka organisasi tersebut dapat kehilangan izin beroperasi. Dengan kata lain, menurut teori legitimasi, aktivitas perusahaan seharusnya sejalan dengan norma dan nilai yang berlaku di masyarakat.³⁵

Perekonomian global mengalami penurunan akibat dari COVID-19 yang terjadi di awal tahun 2020 lalu. Hal ini menyebabkan beberapa negara termasuk Indonesia, menerapkan pembatasan seperti PSBB yang berdampak pada kinerja ekonomi khususnya di Sektor Properti dan Real Estate. Sektor ini menjadi salah satu yang paling terdampak, dengan 57 dari 97 saham mengalami penurunan. Meskipun terdampak, sektor properti tetap penting bagi perekonomian Indonesia, karena memiliki dampak langsung terhadap 177 industri turunan dan berperan dalam memulihkan ekonomi selama pandemi.

Dalam empat tahun terakhir, sektor properti dan real estate mengalami dinamika yang memengaruhi perusahaan di sektor ini. Setelah COVID-19, pemerintah menggalakkan beberapa proyek besar seperti pembangunan IKN. Meskipun pertumbuhan sektor ini tidak stabil, bisnis properti tetap diminati, terutama karena kebutuhan tempat tinggal yang tinggi di Indonesia, negara dengan lebih dari 280 juta penduduk, menjadikannya pasar properti dan real estate yang berkembang pesat dan tujuan investasi yang menarik. Bisnis properti dan real estate memiliki

³⁵ Vivi Kumalasari Subroto dan Eni Endaryati, *Kumpulan Teori Akuntansi* (Semarang: Yayasan Prima Agus, 2023). 55.

peluang bagus karena *supply* tanah tetap, sementara permintaan terus naik, menyebabkan harga dan sewa properti meningkat. Namun, sektor ini memerlukan banyak dana untuk berkembang, yang bisa berasal dari laba ditahan atau penerbitan saham di BEI. Perusahaan yang memperdagangkan saham harus mempublikasikan laporan keuangan yang relevan dan handal sebagai alat informasi bagi stakeholder (SFAC No 2, 2008:3).³⁶

Nilai perusahaan menjadi salah satu aspek penting dalam menilai kinerja dan prospek jangka panjang suatu entitas bisnis, khususnya perusahaan terbuka. Saat ini investor masih memilih properti sebagai pilihan utama dalam menginvestasikan dana, karena industri ini masih memiliki potensi pertumbuhan yang besar.³⁷ Namun, dalam beberapa tahun terakhir, terjadi fluktuasi nilai perusahaan di sektor ini yang belum sepenuhnya dapat dijelaskan oleh kinerja keuangan saja. Oleh karena itu, variabel-variabel seperti profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility (CSR)* menjadi relevan untuk diteliti dalam hubungannya dengan nilai perusahaan.

Menurut Harmono yang dikutip dalam buku Endah Prawesti Ningrum, nilai perusahaan dapat diukur melalui harga saham di pasar, yang terbentuk sebagai cerminan penilaian publik terhadap kinerja keuangan perusahaan secara nyata. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula nilai perusahaan.³⁸ Adapun jenis-jenis pengukuran nilai perusahaan, diantaranya *Earning Per Share (EPS)* atau Pendapatan Per Lembar Saham yang merupakan bentuk pemberian keuntungan yang

³⁶ Rizma Pujiastuti Pangestu, Indra Pahala, dan Dwi Handarini, "Analisis Perkembangan Tingkat Utang, Ukuran Perusahaan, dan Arus Kas Operasi pada Sektor Properti dan Real Estate Selama 5 Tahun Terakhir" 6, no. 1 (2025): 56-68.

³⁷ Nabila Sophia Dwita Pawestri dan Erma Setiawati, "Peran Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan, dan CSR dalam Mempengaruhi Nilai Perusahaan," *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Kontemporer (JAKK)* 7, no. 1 (2024): 81-93.

³⁸ Ningrum, "Nilai Perusahaan (Konsep dan Aplikasi)." 21-23.

diberikan kepada para pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimiliki. *Price Earning Ratio* (PER) atau Rasio Harga Laba, perbandingan antara *market price per share* (harga pasar per lembar saham) dengan *earning per share* (laba per lembar saham). Bagi para investor semakin tinggi *price earning ratio* maka semakin besar pula pertumbuhan laba yang diharapkan. Serta *Price Book Value* (PBV), rasio ini menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham perusahaan.³⁹

Pada penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan menggunakan *Price Book Value* (PBV). PBV dikenal oleh investor sebagai alat penting dalam menentukan nilai saham bagi perusahaan yang secara konsisten menawarkan harga wajar untuk saham yang diperjualbelikan. Pilihan ini membantu investor memprediksi potensi keuntungan maupun kerugian di masa mendatang.⁴⁰ Secara teoritis, terdapat hubungan yang erat antara profitabilitas, *Corporate Social Responsibility* (CSR), dan nilai perusahaan di mana ketiganya saling mempengaruhi.

Profitabilitas mencerminkan kondisi keuangan perusahaan dan menjadi perhatian utama bagi investor dalam menilai tingkat pengembalian dari investasi yang dilakukan.⁴¹ Profitabilitas yang meningkat menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan laba yang lebih besar dari aset dan modal yang dimiliki. Semakin tinggi kemampuan memperoleh laba, maka semakin besar *return* yang diharapkan investor, sehingga menjadikan nilai perusahaan menjadi lebih baik.⁴²

Dengan kata lain, jika profitabilitas perusahaan naik, maka nilai perusahaan yang

³⁹ Ningrum.. 23-25.

⁴⁰ Budi Dharma, Cici Winda Atila, and Amanda Damayanti Nasution, "Mengapa PBV (Price Book Value) Penting Dalam Penilaian Saham (Perusahaan Farmasi Yang Terdaftar Di BEI Periode 2021)," *Jurnal Manajemen Dan Ekonomi Kreatif* 1, no. 1 (2023): 80–89.

⁴¹ I G A Desy Arlita, Ni Putu Budiadnyani, and Putu Pande R. Aprilyani Dewi, "Profitabilitas, Nilai Perusahaan Dan Kebijakan Dividen," *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)* 7, no. 3 (2023): 1770–1781.

⁴² Kristanti, "Pengaruh Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Moderasi."

tercermin dari harga sahamnya akan meningkat pula karena investor menilai perusahaan tersebut lebih menguntungkan dan berkelanjutan. Sebaliknya, jika profitabilitas menurun, maka nilai perusahaan juga cenderung menurun karena laba yang dihasilkan mengecil dan prospek perusahaan menjadi kurang menarik bagi investor.

CSR dianggap sebagai alat untuk memenuhi harapan sosial akan mendapatkan dukungan dan penerimaan dari masyarakat. Ketika perusahaan menjalankan CSR, perusahaan dianggap berkomitmen pada kesejahteraan sosial dan lingkungan, yang membantu untuk mendapatkan status di mata publik. Strategi perusahaan dalam konteks pengelolaan sosial dan lingkungan adalah suatu usaha yang dilakukan guna membentuk kesan baik terkait tanggung jawab perusahaan pada lingkungan dan sosial.⁴³ Oleh karena itu, peningkatan pelaksanaan CSR juga akan meningkatkan nilai perusahaan. Jika perusahaan mengabaikan CSR, maka persepsi negatif dapat muncul dari masyarakat dan investor, yang dapat menurunkan kepercayaan dan nilai perusahaan.

Tabel 1.3

Rata-rata nilai ROA, CSR, dan ROE pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2021-2024

Tahun	ROA	CSR	PBV
2021	0,03	0,42	0,85
2022	0,02	0,52	0,71
2023	0,03	0,60	0,60
2024	0,05	0,64	0,49

9Sumber: Idx, Laporan keuangan, laporan keberlanjutan, 2021-2024, data diolah penulis).⁴⁴

⁴³ Chandra Dwi Setyawan and Imam Ghozali, "Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Corporate Social Responsibility Sebagai Variabel Mediasi," *Owner* 9, no. 2 (2025): 779–788.

⁴⁴ <https://www.idx.co.id/id>.

Berdasarkan tabel di atas, yang menunjukkan rata-rata nilai ROA, CSR, dan PBV pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2021-2024, terlihat adanya beberapa tren menarik. Nilai ROA menunjukkan fluktuasi dengan nilai terendah pada tahun 2022 sebesar 0,02 dan tertinggi pada tahun 2024 sebesar 0,05. Hal ini mengindikasikan adanya perubahan efisiensi penggunaan aset perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tersebut. Nilai CSR relatif naik setiap tahunnya dari 0,42 sampai dengan 0,64 pada tahun 2024. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan di sektor properti dan real estate terus mengoptimalkan dalam menjalankan program CSR mereka. Nilai PBV mengalami penurunan dari 0,85 pada tahun 2021 menjadi 0,49 pada tahun 2024, yang menandakan penurunan persepsi pasar terhadap nilai saham perusahaan dibandingkan dengan nilai buku mereka.

Penurunan PBV ini menunjukkan bahwa kenaikan profitabilitas dan CSR tidak serta merta mendorong peningkatan nilai perusahaan di mata pasar. Fenomena ini menandakan adanya gap penelitian, yaitu belum jelasnya pengaruh profitabilitas dan CSR terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021-2024. Gap inilah yang dapat dijadikan dasar untuk penelitian lebih lanjut guna mengetahui secara empiris hubungan antara profitabilitas, CSR, dan nilai perusahaan di sektor tersebut.

Pemilihan periode 2021-2024 bertujuan untuk melihat dinamika nilai perusahaan dan penerapan CSR dalam situasi yang menantang seperti pandemi COVID-19 serta fase pemulihan ekonomi. Dengan menggunakan pendekatan kuantitatif, penelitian ini bertujuan untuk menguji secara empiris sejauh mana profitabilitas dan CSR memengaruhi nilai perusahaan. Sehingga Penyusun tertarik mengambil penelitian yang berfokus pada “Pengaruh Profitabilitas Dan *Corporate*

Social Responsibility (CSR) Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2021-2024)”.
”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan di atas maka dibutuhkan beberapa pertimbangan yang menjadi fokus penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
2. Bagaimana *Corporate Social Responsibility* (CSR) pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
3. Bagaimana Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
4. Bagaimana Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
5. Bagaimana Pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?
6. Bagaimana Pengaruh Profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
2. Untuk menganalisis *Corporate Social Responsibility (CSR)* pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
3. Untuk menganalisis Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
4. Untuk menganalisis Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
5. Untuk menganalisis Pengaruh *Corporate Social Responsibility (CSR)* Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.
6. Untuk menganalisis Pengaruh Profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility (CSR)* Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memperluas wawasan dan pemahaman mengenai pengaruh Profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility (CSR)* terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memperkuat teori-teori yang berkaitan dengan manajemen keuangan, khususnya dalam konteks peningkatan nilai perusahaan melalui kinerja keuangan dan praktik tanggung jawab sosial.

2. Kegunaan Secara Praktis

a. Bagi Pelaku Usaha

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan manajerial dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan peningkatan profitabilitas serta pelaksanaan program *Corporate Social Responsibility (CSR)*, demi meningkatkan nilai perusahaan di mata investor dan pemangku kepentingan lainnya.

b. Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat serta membantu Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri, khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Serta dapat berfungsi sebagai referensi atau literatur ilmiah bagi mahasiswa, dosen, maupun akademisi yang tertarik dalam bidang keuangan, tanggung jawab sosial perusahaan, dan penilaian nilai perusahaan.

c. Bagi Peneliti

Penulis berharap penelitian ini dapat memperdalam wawasan peneliti dalam memahami hubungan antara profitabilitas, *Corporate Social Responsibility (CSR)*, dan nilai perusahaan. Penelitian ini memberikan pengalaman langsung dalam menerapkan teori-teori yang telah diperoleh selama perkuliahan ke dalam praktik analisis data keuangan dan sosial perusahaan.

d. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk peneliti selanjutnya yang tertarik dengan topik serupa, khususnya yang berkaitan dengan profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility (CSR)* terhadap nilai perusahaan. Peneliti selanjutnya diharapkan dapat mengembangkan variabel, metode penelitian atau memperluas objek penelitian pada sektor atau periode yang berbeda.

E. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian Ahmad Haris Khoironi (2025), Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Teknologi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2023.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan teknologi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2023. Hal tersebut terlihat dari uji hipotesis dimana t-hitung bernilai negatif dan lebih kecil dari t-tabel. Nilai tersebut yaitu $t\text{-hitung} < t\text{-tabel}$ ($-7.901 < 2,048$) maka H_0 ditolak, sehingga ada pengaruh antara profitabilitas dengan nilai perusahaan pada perusahaan teknologi di Bursa Efek Indonesia.⁴⁵

Perbedaan dari penelitian ini terletak pada variabel dan objek penelitian, dimana pada penelitian ini menggunakan 2 variabel independen yakni profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility*. Perbedaan pada penelitian ini juga terdapat pada objek penelitian, penelitian tersebut dilakukan pada Perusahaan Sektor Teknologi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2023. Sementara itu objek

⁴⁵ Ahmad Haris Khoironi, "Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Teknologi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2023" (Institut Agama Islam Negeri Kediri, 2025).

penelitian ini terhadap Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

2. Penelitian Muflikha Hidayati (2023), Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon. Pengaruh *Corporate Social Responsibility* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Subsektor Otomotif di BEI 2018-2020.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan uji t, *Corporate Social Responsibility* diartikan bahwa secara parsial variabel tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan untuk Profitabilitas secara parsial memiliki pengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu hasil uji simultan (uji F) disebutkan bahwa variabel CSR dan Profitabilitas memiliki pengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan.⁴⁶

Perbedaan dari penelitian ini terletak pada objek penelitian, penelitian tersebut dilakukan pada Perusahaan Subsektor Energi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020. Sementara, objek penelitian ini terhadap Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

3. Penelitian Jihan Ramadhina (2022), Universitas Medan Area. Pengaruh *Corporate Social Responsibility* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Subsektor Rokok yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Corporate Social Responsibility* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan Profitabilitas

⁴⁶ Muflikha Hidayati, "Pengaruh *Corporate Social Responsibility* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Otomotif di BEI 2018-2020" (Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon, 2023).

tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, secara simultan CSR dan ROA (sebagai indikator profitabilitas) bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.⁴⁷

Perbedaan dari penelitian ini terletak pada objek penelitian, penelitian tersebut dilakukan pada Perusahaan Manufaktur Sub-sektor Rokok yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020. Sementara, objek penelitian ini terhadap Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

4. Penelitian Aulia Afaf Darmawan (2021), Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Perumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan dengan *Good Corporate Governance* Sebagai Variabel Moderasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, pertumbuhan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, serta *Good Corporate Governance* yang tidak mampu memperkuat pengaruh profitabilitas, *leverage* dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan.⁴⁸

Perbedaan dari penelitian ini terletak pada penggunaan variabel *leverage* dan pertumbuhan perusahaan serta *Good Corporate Governance* yang digunakan sebagai variabel moderasi. Perbedaan juga terdapat pada objek penelitian yang digunakan, penelitian tersebut dilakukan pada Perusahaan yang terdaftar dalam pemrograman CGPI tahun 2015-2019. Sementara itu, objek penelitian ini terhadap

⁴⁷ Jihan Ramadhina, "Pengaruh Corporate Social Responsibility Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Rokok Yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2020" (Universitas Medan Area, 2022).

⁴⁸ Aulia Afaf Darmawan, "Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Good Corporate Governance sebagai Variabel Moderasi" (Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2021).

Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

5. Penelitian Muhammad Indra Zulfikri (2023), Universitas Medan Area. Pengaruh Profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility* Terhadap Nilai Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu, variabel *Corporate Social Responsibility* juga berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu, secara simultan profitabilitas dan *Corporate Social Responsibility* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan⁴⁹

Perbedaan dari penelitian ini terletak pada objek penelitian, penelitian tersebut dilakukan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019. Sementara, objek penelitian ini terhadap Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

6. Penelitian Desi Ratna Aminah (2023), Universitas Islam Sultan Agung. Pengaruh Pengungkapan *Corporate Social Responsibility* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Leverage dan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Kontrol.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Corporate Social Responsibility* dan Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Variabel kontrol berupa *Leverage* memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap

⁴⁹ Muhammad Indra Zulfikri, "Pengaruh Profitabilitas Dan Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia" (Universitas Medan Area, 2023).

nilai perusahaan, sedangkan untuk variabel kontrol berupa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.⁵⁰

Perbedaan dari penelitian ini terletak pada penggunaan *Leverage* dan Ukuran Perusahaan yang digunakan sebagai variabel kontrol. Perbedaan juga terdapat pada objek penelitian yang digunakan, penelitian tersebut dilakukan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2022. Sementara, objek penelitian ini terhadap Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.

⁵⁰ Desi Ratna Aminah, “Pengaruh Pengungkapan Corporate Social Responsibility dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Leverage dan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Kontrol” (Universitas Islam Sultan Agung, 2023).