

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dipercayakan kepadanya yang sering dihubungkan dengan harga saham (Indrarini, 2019). Pada dasarnya konsep nilai perusahaan dapat dilihat dari berbagai aspek termasuk dari kinerja keuangan maupun ukuran perusahaan. Oleh sebab itu, informasi nilai perusahaan diberbagai sektor sangat diperlukan, termasuk pada sektor properti dan *real estate*.

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan kontribusi yang cukup baik bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Berdasarkan pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) sektor ini mampu memperlihatkan trend yang positif pada periode 2019-2022 yang di mana pada tahun 2019 memperoleh pertumbuhan positif sebesar 5,76%, akan tetapi pada tahun 2020 pertumbuhan tersebut mulai melambat dengan pertumbuhan 2,32% seiring dengan adanya kasus *covid-19*, akan tetapi pada tahun 2021 sektor ini kembali bangkit dan menunjukkan trend yang positif dengan laju pertumbuhan sebesar 2,78% (Kusnandar, 2022).

Kondisi pertumbuhan sektor properti dan *real estate* juga dilihat dari 76 sampel data yang digunakan pada nilai perusahaan berdasarkan nilai harga saham terhadap nilai buku per saham (PBV) pada sektor properti dan *real estate* di tahun 2019 adalah sebesar 154,71% kemudian mengalami penurunan sebesar 105,44%

pada tahun 2020, dan 100,98% pada tahun 2021 atau setelah pemerintah Indonesia menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) di Indonesia. Selanjutnya, nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* kembali mengalami penurunan hingga 99,26% pada tahun 2022. Berikut ini dijelaskan data-data nilai perusahaan jika ditinjau berdasarkan rasio *Price to Book Value* (PBV) dari 76 sampel data pada 19 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

**Tabel 1.1**

**Pertumbuhan Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan *Real estate***

<b>Tahun</b>	<b>Nilai Perusahaan (PBV)</b>	<b>Keterangan</b>
2019	154,51%	-
2020	105,44%	Turun
2021	100,98%	Turun
2022	99,26%	Turun

Sumber: Data diolah berdasarkan sampel penelitian, (2022)

Tabel 1.1 di atas memperlihatkan bahwa nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan selama 5 tahun terakhir seiring dengan berakhirnya insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) setelah adanya *covid-19* dan kenaikan suku bunga pinjaman per bulan Oktober 2022 mengakibatkan investor lebih banyak memilih untuk menunda pembelian properti dan *real estate* (Arief, 2022).

Selain penurunan nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang disebabkan berakhirnya insentif PPN DTP, adanya isu tekanan resesi global juga memberikan peran yang cukup memberikan dampak terhadap pertumbuhan industri properti dan *real estate* kedepannya. Salah satu contoh kasus yang mengakibatkan resesi global adalah dalam beberapa waktu terakhir warga Amerika Serikat yang diketahui membatasi pengeluarannya, pasar perumahan (properti) yang dulu pernah

berjaya mulai melambat dan membuat ekuitas yang terkunci di sektor properti menjadi tak pasti (Fleury, 2022). Penjualan rumah baru tertunda di Amerika Serikat (AS) pada Juli 2022 turun ke posisi terendah dalam beberapa tahun; sementara itu di Australia, merosotnya penjualan rumah telah meningkatkan resiko resesi; kondisi yang sama juga terjadi di London, harga rumah stabil cenderung menurun di hampir seluruh wilayah kota. Sedangkan di negara China penurunan pasar properti sedang menguji apakah bank sentralnya dapat mempertahankan kebijakan yang minim stimulus (Hutauruk, 2022). Berdasarkan adanya resesi di beberapa negara tersebut maka tidak menutup kemungkinan fenomena resesi global ini akan berdampak pula pada penurunan nilai perusahaan properti dan *real estate* yang ada di Indonesia.

Walaupun demikian, pada dasarnya berbisnis di sektor properti dan *real estate* merupakan aktivitas bisnis yang memiliki risiko yang kecil karena pada keyataannya harga rumah tidak pernah turun dari tahun ke tahun tetapi terus naik. Kondisi pada risiko penurunan harga yang rendah, mengakibatkan tidak sedikit para investor menanamkan modalnya melalui penyertaan langsung dalam bentuk properti atau melalui saham perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Namun tidak sedikit pula para investor menginvestasikan dananya melalui pasar saham tetap berhati-hati dalam mengambil keputusan investasi. Salah satu acuan investor dalam menentukan keputusan untuk berinvestasi adalah dengan melihat kondisi nilai perusahaan melalui laporan kinerja keuangan.

Laporan kinerja keuangan akan sangat berguna bagi para investor sebagai pemilik sama dan manajemen yang bertindak atas nama pemegang saham sehingga

sangat terkait dengan *Agency theory*. Berdasarkan subyeknya, konsep *agency theory* di antara dua hubungan penting yaitu antara pemilik perusahaan (para pemegang saham) dan manajemen/manajer (yang bertindak atas nama pemegang saham) dan pemberi kredit (pemegang utang). Teori ini juga menjelaskan kesenjangan antara manajemen sebagai agent dan para pemegang saham sebagai principal atau pendelegtor. Prinsipal dimaksudkan sebagai para pemegang saham sedangkan yang dimaksud agen adalah manajemen yang mengelola perusahaan dengan demikian principal adalah manajemen yang mendelegasi (mewakikan) pekerjaan kepada pihak lain sebagai agen untuk melaksanakan tugas pekerjaan (Brigham & Houston, 2018).

Berdasarkan kondisi tersebut teori yang paling relevan dengan penelitian yang dilakukan adalah teori agensi karena teori ini memberikan kerangka pemahaman tentang konflik kepentingan antara manajemen dan pemilik saham, serta upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut dalam rangka meningkatkan kinerja perusahaan. Melalui aspek profitabilitas *agency theory* dapat menunjukkan bahwa profitabilitas perusahaan properti dan real estate dapat menjadi salah satu indikasi kinerja manajemen dalam memaksimalkan nilai perusahaan. Berdasarkan aspek *leverage*, *agency theory* dapat membantu memahami apakah keputusan *leverage* perusahaan properti dan *real estate* tersebut didasarkan pada kepentingan manajemen atau kepentingan pemegang saham. Sedangkan dari aspek ukuran perusahaan, perusahaan yang lebih besar seperti pada perusahaan-perusahaan yang ada di BEI dapat dipastikan memiliki lebih banyak kekuatan untuk mengambil keputusan yang tidak menguntungkan pemegang saham

sehingga teori ini dapat membantu memahami apakah ukuran perusahaan mampu memberikan dampak bagi nilai perusahaan properti dan *real estate* melalui interaksi antara manajemen dan pemegang saham dari ketiga faktor tersebut.

Faktor pertama yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua sumber yang ada, penjualan, kas, aset, dan modal (Mulyawan, 2015). Profitabilitas pada penelitian ini diukur dengan menggunakan *Return on Equity* (ROE), rasio ini digunakan karena ROE mampu menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih, sehingga ROE dapat menggambarkan seberapa efektif perusahaan properti dan *real estate* dalam mengelola modal yang diperoleh dari investor untuk menciptakan laba bersih (Putra & Gantino, 2021). Tidak bisa dipungkiri bahwa adanya *covid-19* cukup memberikan dampak terhadap penurunan profitabilitas terutama bagi perusahaan properti dan *real estate* karena banyak investor yang menahan untuk membeli rumah karena keadaan ekonomi yang semakin memburuk. Berikut ini gambaran seberapa efektif kontribusi ekuitas perusahaan properti dan *real estate* dalam menghasilkan laba yang disajikan berdasarkan fakta data profitabilitas (ROE) pada 76 sampel data dari 19 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI:

**Tabel 1.2**

**Rata-rata Pertumbuhan Profitabilitas pada Sektor Properti dan *Real estate***

<b>Tahun</b>	<b>Profitabilitas (ROE)</b>	<b>Keterangan</b>
2019	7,70%	-
2020	5,35%	Turun
2021	4,49%	Turun
2022	6,75%	Naik

Sumber: Data diolah berdasarkan sampel penelitian (2022)

Tabel 1.1 di atas menjelaskan bahwa selama 4 (tiga) tahun menunjukkan adanya fluktuasi. Pada tahun 2019 perusahaan properti dan *real estate* mampu menciptakan keuntungan dari ekuitas perusahaan sebesar 7,70%. Sangat disayangkan pertumbuhan profitabilitas tersebut mengalami penurunan hingga sebesar 5,35% pada tahun 2020 dan 4,49% pada tahun 2021. Meski demikian sektor ini kembali mengalami peningkatan hingga 6,75% pada tahun 2022 seiring dengan adanya kelonggaran Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB). Penurunan profitabilitas yang terjadi pada tahun 2020 serta 2021 sejalan dengan adanya *Covid-19* yang membuat daya beli masyarakat pada properti dan *real estate* yang juga menurun.

Pada dasarnya profitabilitas yang diperoleh sebuah perusahaan akan mempengaruhi besarnya jumlah dividen yang akan dibayarkan kepada para pemegang saham. Jika perusahaan memperoleh profitabilitas dalam jumlah besar, maka kemampuan untuk membayar dividen semakin besar, dan besarnya profitabilitas tersebut dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Azhar & Wijayanto, 2018). Pada hasil penelitian yang dilakukan penelitian sebelumnya (Dang & Do, 2021) menemukan bahwa profitabilitas berdampak signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdapat di negara Vietnam artinya kemampuan perusahaan dalam membayar dividen semakin kecil dan akan dapat menurunkan nilai perusahaan. Namun jika ditinjau dari sumber data yang ada di Indonesia menunjukkan hasil yang cukup identik. Pada penelitian yang dilakukan oleh Himawan (2020) yang menemukan bahwa profitabilitas yang diprosikan dengan ROE mampu memberikan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada

perusahaan properti dan *real estate* yang *go public* di BEI (Himawan, 2020). Artinya, setiap peningkatan profitabilitas maka akan meningkatkan nilai perusahaan.

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah *leverage*. *Leverage* atau yang lebih sering dikenal dengan istilah solvabilitas atau rasio hutang modal yang berfungsi untuk mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang, pada dasarnya penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam katagori *extreme leverage* (utang ekstrem) yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit melepaskan beban utang tersebut (Fahmi, 2018). Pada penelitian ini rasio *leverage* menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER merupakan kemampuan perusahaan dalam membayar hutang dengan modal yang dimilikinya dan sangat berkaitan dengan suatu struktur modal yang dapat mempengaruhi kebijakan pendanaan perusahaan yang tepat guna memaksimalkan nilai perusahaan (Brigham & Houston, 2018). Berikut ini fakta pada data rata-rata pertumbuhan *leverage* brdasarkan nilai DER pada 76 sampel data dari 19 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2019-2022:

**Tabel 1.3**  
**Rata-rata Pertumbuhan *Leverage* pada Sektor Properti dan *Real estate***

<b>Tahun</b>	<b><i>Leverage</i> (DER)</b>	<b>Keterangan</b>
2019	68,24%	-
2020	72,08%	Naik
2021	70,42%	Naik
2022	66,45%	Turun

Sumber: Data diolah berdasarkan sampel penelitian (2022)

Tabel 1.2 di atas memperlihatkan bahwa rata-rata pertumbuhan *leverage* pada 76 sampel dari sektor properti dan *real estate* di tahun 2019 adalah 68,24%. Pertumbuhan *leverage* memperlihatkan peningkatan di tahun 2020 dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 72,08%. Namun rata-rata pertumbuhan *leverage* pada sektor properti dan *real estate* menunjukkan penurunan pada tahun 2021 hingga sebesar 70,42%. Namun kembali menurun pada tahun 2022 hingga 66,45%. Penurunan ini merupakan hal yang baik bagi sektor properti dan *real estate* karena pada dasarnya *leverage* dapat dipahami sebagai penaksir dari resiko yang melekat pada nilai perusahaan. *Leverage* yang semakin besar menunjukkan risiko investasi yang semakin besar pula, perusahaan dengan rasio *leverage* yang rendah memiliki risiko *leverage* yang lebih kecil, tingginya rasio *leverage* menunjukkan bahwa perusahaan tidak mampu membayar kewajiban jangka pendeknya namun bisa membayar kewajiban jangka panjangnya (Sutama & Lisa, 2018).

Kondisi ini didukung oleh penelitian sebelumnya Al-Slehat (2020) yang menemukan bahwa DER memberikan dampak negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor industri yang terdapat di negara Yordania. Hasil yang berbeda terjadi pada penelitian sebelumnya (Ispriyahadi & Abdulah, 2021) menemukan bahwa rasio *leverage* (DER) memberikan dampak positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, hasil ini membuktikan bahwa setiap penambahan hutang modal belum tentu memberikan dampak yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian yang tidak konsisten dan adanya fluktuasi nilai *leverage* pada 76 sampel data dari 19 perusahaan properti dan *real* pada periode 2019-2022 menjadi hal sangat menarik untuk diteliti lebih mendalam.

Faktor berikutnya yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Selain profitabilitas dan *leverage*, ukuran perusahaan juga merupakan salah satu aspek yang memiliki dampak terhadap nilai perusahaan karena setiap peningkatan ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal (Putra & Gantino, 2021). Dari kondisi tersebut maka penelitian ini juga menggunakan ukuran perusahaan (*firm size*) untuk melihat kondisi besar kecilnya perusahaan dapat diukur dengan total aset atau besar harta perusahaan dengan menggunakan perhitungan nilai logaritma total aset (Hartono, 2014). Hal ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan sangat berguna untuk melihat seberapa baik perusahaan properti dan *real estate* yang ada di BEI mengelola asetnya untuk meningkatkan nilai perusahaan. Adapun fakta-fakta data yang terjadi pada ukuran perusahaan berdasarkan nilai rata-rata total aset dari pada 76 sampel data dari 19 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2019-2022 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 1.4**  
**Rata-rata Pertumbuhan Ukuran Perusahaan pada Sektor Properti**  
**dan *Real estate***

<b>Tahun</b>	<b>Total Aset (Miliar Rupiah)</b>	<b>Keterangan</b>
2019	12.184	-
2020	12.746	Naik
2021	13.294	Naik
2022	13.954	Naik

Sumber: Data diolah berdasarkan sampel penelitian (2022)

Tabel 1.3 di atas memperlihatkan bahwa dari 76 sampel data pada 19 sektor properti dan *real estate* memperoleh nilai total aset sebesar 12.184 miliar rupiah

pada tahun 2019, pada tahun 2020 secara keseluruhan sektor ini mengalami peningkatan hingga 12.746 miliar rupiah. Kondisi tersebut kembali terjadi pada tahun 2021 yang di mana sektor properti dan *real estate* mengalami peningkatan total aset hingga sebesar 13.294 miliar rupiah dan 13.954 miliar rupiah pada tahun 2022. Pada dasarnya ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal (Novari & Lestari, 2016)..

Kondisi tersebut di dukung padapenelitian yang dilakukan oleh Dang & Do (2021) dalam hasil penelitian tersebut menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di perusahaan industri yang terdapat di Vietnam. Artinya, industri yang terdapat di Vietnam tersebut memiliki nilai aset yang besar sehingga semakin mudah dalam memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hasil yang berbeda terjadi pada dua penelitian sebelumnya Ispriyahadi & Abdulah, (2021) dan Harianto & Hendrani (2022) yang menemukan bahwa ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa setiap peningkatan ukuran total aset perusahaan perusahaan akan menurunkan nilai perusahaan dan akan sulit memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Kondisi ukuran perusahaan ini tentu saja dapat berguna bagi investor, terutama bagi investor yang ingin melihat prospek di sektor properti dan *real estate* dimasa yang akan datang. Kedua hasil penelitian tersebut berbeda

dengan adanya perbedaan diantara penelitian tersebut tentu saja disebabkan oleh sumber data obyek data yang berbeda. Meski pada kenyataannya berdasarkan pada fakta data yang dari 76 sampel yang digunakan atau pada 19 perusahaan di sektor properti dan *real estate* sektor properti dan *real estate* di Indonesia mengalami peningkatan pada tahun 2022.

Seperti yang dijelaskan pada rincian sebelumnya bahwa faktor kinerja keuangan faktor profitabilitas, *leverage* dan ukuran per dalam penelitian ini menggunakan rasio *Return On Equity* (ROE) untuk mengukur profitabilitas dan *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai rasio *leverage* untuk mengukur kemampuan perusahaan properti dan *real estate* untuk membayar seluruh kewajiban atau utangnya. Penelitian ini juga ukuran perusahaan (*firm size*) yang berfungsi untuk melihat kondisi besar kecilnya perusahaan dapat diukur dari total aset yang dimiliki perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penggunaan rasio-rasio yang tersebut juga merupakan bentuk sinyal-sinyal yang diberikan kepada para investor dan para pemegang saham dapat melihat nilai dari suatu perusahaan dan prospek dari suatu perusahaan serta tidak menunda pembeliannya melalui pergerakan kinerja keuangan di sektor properti dan *real estate*, sehingga pemberian informasi-informasi kinerja pada keuangan tersebut diharapkan agar terjadi peningkatan nilai perusahaan sesuai dengan *stakeholder theory*.

Selain dari faktor profitabilitas, *leverage* dan ukuran perusahaan, pada dasarnya juga nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Beberapa *review* terhadap penelitian sebelumnya menjelaskan bahwa nilai

perusahaan dapat dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Dari faktor internal, nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor finansial dalam laporan keuangan seperti struktur modal dan lain sebagainya, sedangkan dari faktor eksternal seperti suku bunga dan inflasi tidak dapat memberikan dampak yang positif dan signifikan bagi nilai perusahaan (Japhar dkk., 2020). Selain dari kedua faktor tersebut, *research* sebelumnya juga meninjau beberapa faktor non finansial terhadap nilai perusahaan seperti pada kondisi *Good Corporate Governance* (GCG) perusahaan yang terdiri dari kepemilikan institusional pada perusahaan, kepemilikan asing, kepemilikan publik yang dimana pada penelitian tersebut, sebagian besar pada aspek-aspek yang terdapat pada (GCG) tersebut tidak dapat memberikan dampak yang positif dan signifikan bagi nilai perusahaan (Oktapiani, 2020). Walaupun terdapat banyak faktor yang dapat memberikan pengaruh terhadap nilai perusahaan, tidak sedikit penelitian sebelumnya yang tetap menggunakan laporan keuangan untuk mengontrol variabel-variabel diluar faktor finansial seperti pada penelitian yang dilakukan penelitian sebelumnya (Vu & Le, 2021). Oleh sebab itu aspek finansial pada laporan kinerja keuangan seperti profitabilitas, *leverage* dan ukuran perusahaan merupakan salah satu instrumen penting untuk menarik minat investor dalam melihat kondisi nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate*.

Populasi pada penelitian ini dapat dilihat dari sudut pandang 19 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2022 atau yang menjadi sampel dalam penelitian ini sehingga demikian nilai perusahaan pada sektor tersebut dapat dilihat dari nilai saham perusahaan yang

bersangkutan. Bisa dikatakan nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan dan nilai perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi juga membuat nilai perusahaan menjadi tinggi, begitupun sebaliknya. Harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat harga saham diperjualbelikan di pasar saham dengan beberapa pendekatan ratio seperti *Price Earning Ratio*, *Price Book Value Ratio* (Brigham & Houston, 2018). Penelitian ini menggunakan rasio *Price Book Value Ratio* (PBV) sebagai proksi untuk menggambarkan keadaan nilai perusahaan dalam populasi sektor properti karena data dari rasio ini sangat mudah ditemukan.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan pada Tabel 1.1, secara keseluruhan nilai perusahaan berdasarkan harga saham dengan nilai buku per saham atau yang dikenal dengan *Price Book Value Ratio* (PBV) pada perusahaan properti dan *real estate* yang masih aktif di Bursa Efek Indonesia menunjukkan penurunan dari tahun ke tahun (yoy) selama periode 2019-2022. Menurunnya nilai perusahaan tersebut juga sejalan isu *Covid-19* yang membuat daya beli properti dan *real estate* menurun (resesi) dan prediksi bahwa industri ini akan mengalami kontraksi yang telah dijelaskan pada fenomena sebelumnya. Apabila hal ini tidak ditangani secara tepat, maka tidak menutup kemungkinan hal ini akan berlanjut di tahun berikutnya dan akan menimbulkan fenomena *panic selling*, dimana para investor akan segera melepas sahamnya dan hal ini tentu saja sangat berdampak pada pertumbuhan nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* dikemudian hari.

Dari kondisi tersebut, maka kegunaan penelitian ini adalah untuk menggambarkan secara empiris apakah nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* dapat secara maksimal oleh para investor dengan cara memberikan informasi bagi para calon investor tersebut melalui keadaan laporan kinerja keuangan profitabilitas (ROE), *Leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) dan seberapa besar dampak ketiga aspek tersebut dalam memengaruhi nilai perusahaan (PBV) sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan 4 (empat) tahun periode pencatatan dimulai dari tahun 2019 hingga tahun 2022. Periode 2019-2020 dipilih karena pada periode ini merupakan periode yang terdampak oleh pandemi *covid-19* yang terjadi secara global, sehingga sangat penting untuk mengetahui dampak-dampak nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang dimulai saat pandemi *covid-19* pada tahun 2019 hingga pada kelonggaran Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang terjadi di Indonesia hingga tahun 2022. Pemilihan periode tersebut secara tidak langsung juga sekaligus dapat memprediksi peran insentif Pajak Pertambahan Nilai ditanggung pemerintah (PPN DTP) selama pandemi *covid-19* dalam meningkatkan nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* jika ditinjau dari 3 (tiga) aspek variabel profitabilitas, *leverage*, dan ukuran perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan temuan beberapa *research gap* tersebut maka judul yang diajukan dalam penelitian ini adalah: **Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.**

## 1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan kondisi yang telah dikemukakan pada latar belakang, maka rumusan masalah yang diajukan pada penelitian ini meliputi:

1. Apakah profitabilitas (ROE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.
2. Apakah *Leverage* (DER) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.
3. Apakah ukuran perusahaan (SIZE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diajukan sebelumnya maka penelitian ini memiliki beberapa tujuan yaitu:

1. Untuk menganalisis dan menguji pengaruh profitabilitas (ROE) terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.
2. Untuk menganalisis dan menguji pengaruh *Leverage* (DER) terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.

3. Untuk menganalisis dan menguji pengaruh ukuran perusahaan (SIZE) terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini terbagi atas manfaat teoritis dan manfaat praktis.

Adapun 2 (dua) manfaat penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis; Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan referensi mengenai nilai perusahaan dan mempelajari hal-hal yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan.
2. Manfaat Praktis;
  - a. Bagi Obyek Penelitian; penelitian ini dapat memberikan manfaat dan wawasan mengenai pengaruh profitabilitas (ROE), *Leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) terhadap nilai suatu perusahaan yang dapat memberikan informasi untuk pengambilan keputusan dalam suatu perusahaan di sektor properti.
  - b. Bagi Investor; Penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai nilai suatu perusahaan di sektor properti dan *real estate* setelah mempertimbangkan beberapa hal yang terdapat dalam akuntansi keuangan seperti profitabilitas (ROE), *Leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih lanjut.