

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Tujuan perusahaan dalam jangka pendek adalah mendapatkan laba maksimal dengan sumber daya yang ada, sedangkan tujuan perusahaan dalam jangka panjang adalah mengoptimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Nilai perusahaan diartikan sebagai persepsi investor terhadap tingkat kenaikan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi nilai perusahaan, sebaliknya semakin rendah nilai perusahaan harga saham juga rendah. Pada perusahaan *go public*, nilai perusahaan dapat direfleksikan melalui harga pasar saham. Menurut Silvia Indrarini (2019: 2) menyatakan nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dipercayakan kepadanya yang sering dihubungkan dengan harga saham. Oleh karena itu, banyak perusahaan yang berupaya meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan harga sahamnya karena harga saham merupakan harga yang dapat dijadikan sebagai indikator nilai perusahaan. Hal tersebut dilakukan terutama bagi perusahaan yang ada di pasar modal.

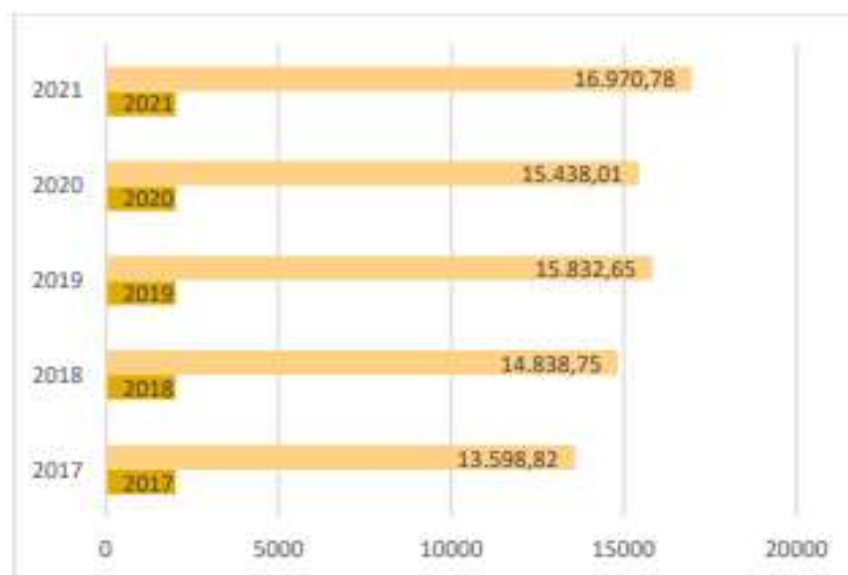
Salah satu sektor yang terdaftar di BEI yaitu sektor properti & real estate. Sektor ini berperan cukup penting bagi perekonomian suatu negara. Perkembangan sektor properti & real estate di Indonesia dapat dikategorikan mengalami pertumbuhan yang signifikan. Hal ini dapat dilihat dari semakin maraknya pembangunan rumah hunian, apartemen, perkantoran dan proyek. Perkembangan

Ema Ernayani, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

ini juga mendorong tumbuhnya pengembang-pengembang baru yang menunjukkan terus bertambahnya jumlah perusahaan setiap tahunnya pada bisnis properti & real estate. Selain kebutuhan primer masyarakat, properti merupakan produk investasi yang cukup menjanjikan, khususnya jenis properti real estate seperti rumah, tanah dan bangunan lainnya. Nilai aset yang terus meningkat, fluktuasi harga yang jarang terjadi, ditambah risiko yang relatif rendah menjadikan properti salah satu produk investasi yang diminati masyarakat. Pertumbuhan sektor properti dan real estate pada tahun 2017-2021 berpotensi untuk tumbuh dan memiliki peningkatan permintaan (djkn kemenkeu, 2021).



**Gambar 1. 1**

### **Pertumbuhan Ekonomi Indonesia berdasarkan PDB Nasional**

Laporan Pusat Statistik (BPS) tahun 2021 mencatat, PDB Indonesia kembali meningkat pada tahun 2021 yakni sebesar 9,92%. Secara tren, nilai total PDB mengalami kenaikan setiap tahunnya dalam 5 tahun terakhir. Terkecuali, pada tahun 2020 yang mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan bahwa adanya

Ema Ernayani, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

peningkatan kinerja dari setiap sektor industri yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi Indonesia. Selanjutnya, berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2021, sektor properti & real estate salah satu pendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang cukup besar, dengan kontribusi 2,74%. Kontribusi sektor properti & real estate bagi pembentukan domestik bruto (PDB) pun cukup signifikan, yakni 13,6%. Sektor properti & real estate ini dapat meningkatkan jumlah lapangan pekerjaan.

Sektor properti & real estate merupakan badan usaha yang berbentuk badan hukum dan usahanya bergerak dalam bidang pembangunan, penyediaan, pengadaan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang dibutuhkan masyarakat penghuni lingkungan sekitarnya. Hal tersebut menjadi indikasi bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate disebabkan karena harga tanah dan bangunan cenderung naik dan persediaan tanah bersifat tetap, sedangkan permintaan bertambah besar seiring dengan permintaan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelajaran, taman hiburan, dan lain-lain. Apabila pada perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga properti dan real estate tersebut maka keuntungan yang diperoleh perusahaan pengembang dapat digunakan untuk memperbaiki kinerja keuangan yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham yang mencerminkan nilai perusahaan.

Kontribusi yang cukup signifikan dari sektor properti & real estate terhadap PDB Indonesia mengindikasikan bahwa kinerja perusahaan sedang baik. Kinerja perusahaan yang baik akan mempengaruhi nilai perusahaan. Semakin baik kinerja

**Ema Ernayani, 2023**

***PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021***

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

perusahaan, maka akan mempengaruhi kepercayaan investor untuk menanamkan saham di perusahaan yang bersangkutan. Nilai perusahaan sendiri merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi (Hemastuti, 2014). Nilai perusahaan yang baik dapat menjadi *good news* dan sebaliknya nilai perusahaan yang buruk dapat menjadi *bad news* bagi investor atau calon investor terhadap perusahaan tersebut. Hal ini disebabkan bahwa tujuan investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh keuntungan, dan cenderung menghindari perusahaan yang bernilai tidak baik. Dengan kata lain investor tidak akan melakukan investasi pada perusahaan yang bernilai tidak baik.

Terdapat beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mengukur nilai perusahaan yaitu dengan menggunakan *Earning per Share* (EPS), *Price to Book Value* (PBV), dan Tobin's Q. Dalam penelitian ini, indikator yang digunakan untuk mengetahui nilai perusahaan yaitu *Price to Book Value* (PBV). Hal tersebut dikarenakan PBV banyak digunakan dalam pengambilan keputusan investasi dan digunakan sebagai alat pengukuran nilai perusahaan dalam beberapa penelitian terdahulu. Selain itu, ada beberapa keunggulan PBV yaitu nilai buku merupakan ukuran yang stabil dan sederhana yang dapat dibandingkan dengan harga saham. Kemudian, dapat dibandingkan antar perusahaan sejenis untuk menunjukkan tanda mahal atau murahnya suatu saham. Selanjutnya, rasio ini dapat memberikan gambaran potensi pergerakan harga saham sehingga dari gambaran tersebut, secara tidak langsung rasio PBV ini juga memberikan pengaruh terhadap harga saham. PBV adalah rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga pasar

Ema Ernayani, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham (Hery, 2018: 145). Dengan perbandingan tersebut maka dapat dilihat bagaimana kemampuan manajemen dalam menciptakan nilai pasar usahanya di atas biaya investasi. Semakin tinggi rasio PBV maka semakin besar nilai perusahaan yang berarti semakin berhasil perusahaan menciptakan kemakmuran bagi pemegang saham, dimana kemakmuran bagi pemegang saham merupakan tujuan utama dari perusahaan. Berikut merupakan perkembangan PBV di beberapa sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

**Tabel 1. 1**  
**Price to Book Value (PBV, x)**

No	Sektor	Tahun					Mean
		2017	2018	2019	2020	2021	
1	Barang Konsumsi	7,29	5,65	4,17	3,83	2,43	4,68
2	Aneka Industri	12,01	1,38	2,80	1,62	1,85	3,93
3	Perdagangan, Jasa, dan Investasi	1,82	2,71	2,56	2,12	3,97	2,64
4	Infrastuktur, Utilitas, dan Transportasi	1,61	1,91	2,34	1,91	1,83	1,92
5	Pertambangan	1,86	3,14	2,26	2,01	2,16	2,29
6	Keuangan	1,17	2,29	2,42	2,45	2,30	2,13
7	Pertanian	1,27	1,96	1,19	1,31	1,54	1,45
8	Industri Dasar dan Kimia	5,39	1,87	1,54	1,63	1,67	2,42
9	Properti & Real Estate	1,28	1,31	1,13	0,70	0,67	1,02

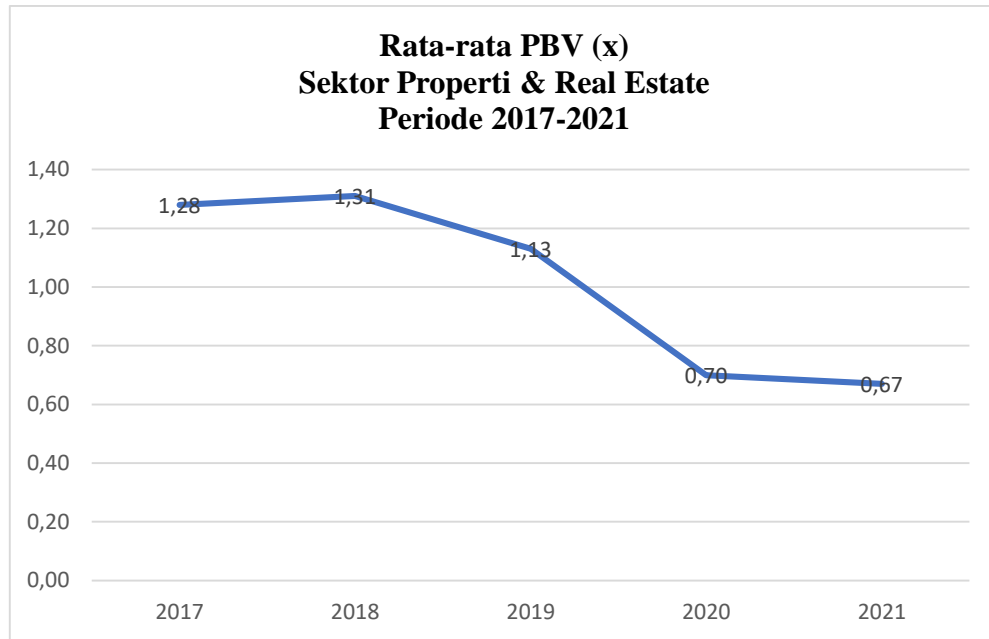
Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Tabel 1.1 menunjukkan perkembangan PBV di beberapa sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021, dimana pada sektor properti & real estate memiliki rata-rata PBV terendah dibandingkan sektor lainnya. Adapun PBV sektor properti & real estate yang ada di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

Ema Ernayani, 2023

*PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



**Gambar 1. 2**  
**Price to Book Value (PBV, x)**

**Seluruh Subsektor Saham di Sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek  
Indonesia Periode 2017-2021**

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Berdasarkan gambar 1.2, menunjukkan rata-rata PBV pada perusahaan sektor properti & real estate periode 2017-2021 yang mengalami fluktuasi cenderung menurun. Pada tahun 2017 nilai rata-rata PBV sebesar 1,20x kemudian mengalami kenaikan pada tahun 2018 sebesar 1,31x dan pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 1,13x. Selanjutnya pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 0,70x dan pada tahun 2021 mengalami penurunan kembali sebesar 0,67x.

Naik turunnya nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal perusahaan. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu kinerja manajemen aktiva, kinerja likuiditas, kinerja manajemen hutang (*leverage*), dan kinerja profitabilitas (Brigham & Houston, Ema Ernayani, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021**

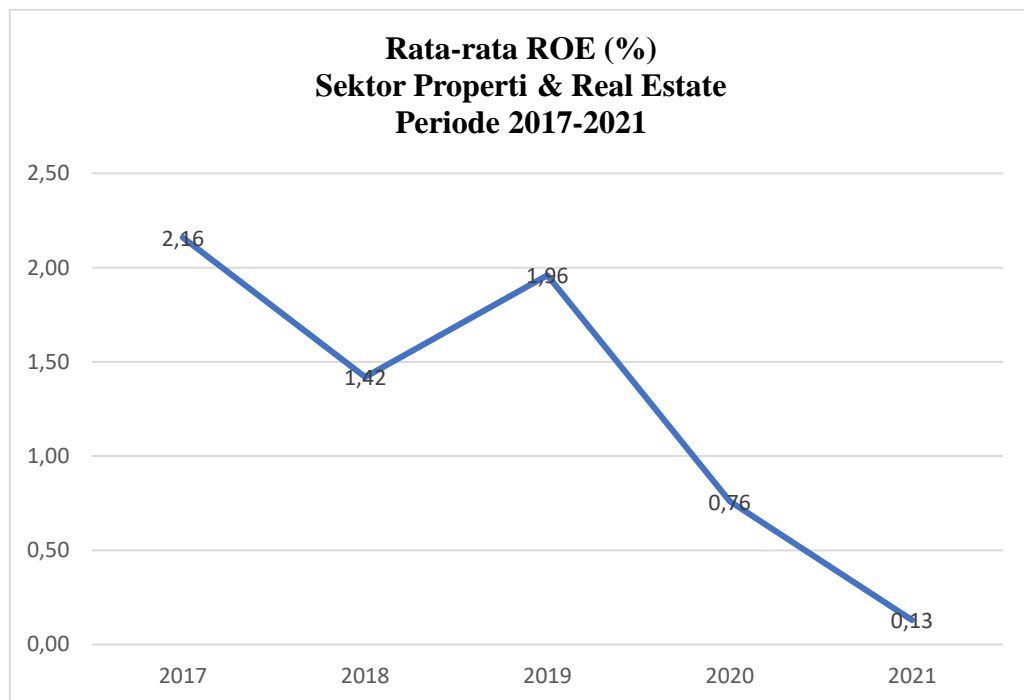
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

2012). Dalam penelitian ini hanya akan fokus pada faktor kinerja hutang (*leverage*) dan kinerja profitabilitas yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Menurut Sudana (2015: 25) rasio profitabilitas adalah rasio yang bertujuan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menggunakan sumber-sumber yang dimiliki oleh perusahaan yaitu aktiva, modal atau penjualan. Profitabilitas suatu perusahaan dapat memberikan penilaian objektif serta menjadi salah satu hal yang menarik bagi investor dalam berinvestasi. Hal ini sesuai dengan Bangun dan Wati, 2007 (dalam Jusriani, 2013) yang menyatakan bahwa investor akan memperhitungkan tingkat keuntungan dari perusahaan mana yang paling tinggi sehingga akan memberikan pengembalian yang tinggi apabila melakukan investasi. Kemudian menurut Horne dan John (2014: 180) profitabilitas perusahaan yang tinggi akan menunjukkan tingkat efisiensi perusahaan naik, sehingga akan terlihat kinerja perusahaan yang baik. Profitabilitas memiliki peran penting dalam perusahaan karena semakin baik pertumbuhan profitabilitas berarti prospek perusahaan di masa depan juga baik artinya nilai perusahaan juga akan dinilai baik dimata investor dan akan meningkatkan daya tarik perusahaan.

Pengukuran profitabilitas dapat menggunakan beberapa indikator yaitu dengan menggunakan *Return on Assets (ROA)*, *Return on Equity (ROE)*, dan *Profit Margin Ratio*. Pada penelitian ini indikator yang akan digunakan yaitu *Return on Equity (ROE)*. ROE mencerminkan tingkat hasil pengembalian investasi bagi pemegang saham, merupakan perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri. Hal tersebut dikarenakan ROE berbanding lurus dengan harga saham, sehingga semakin besar ROE semakin besar pula harga saham. Menurut Kasmir (2017), *Return on Equity (ROE)* merupakan indikator dari profitabilitas yang dapat

digunakan untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Semakin tinggi nilai ROE maka semakin baik. Hal tersebut dikarenakan tingginya rasio ini menggambarkan pengembalian atas modal juga akan lebih tinggi sehingga menyebabkan semakin kuatnya posisi pemilik perusahaan, demikian sebaliknya. Berikut rata-rata ROE pada sektor properti & real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.



**Gambar 1. 3**

***Return on Equity (ROE, %)***

**Sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021**

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Berdasarkan gambar 1.3, menunjukkan rata-rata ROE perusahaan sektor properti & real estate periode 2017-2021 yang mengalami fluktuasi cenderung menurun. Pada tahun 2019 mengalami kenaikan kembali dibandingkan tahun

Ema Ernayani, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

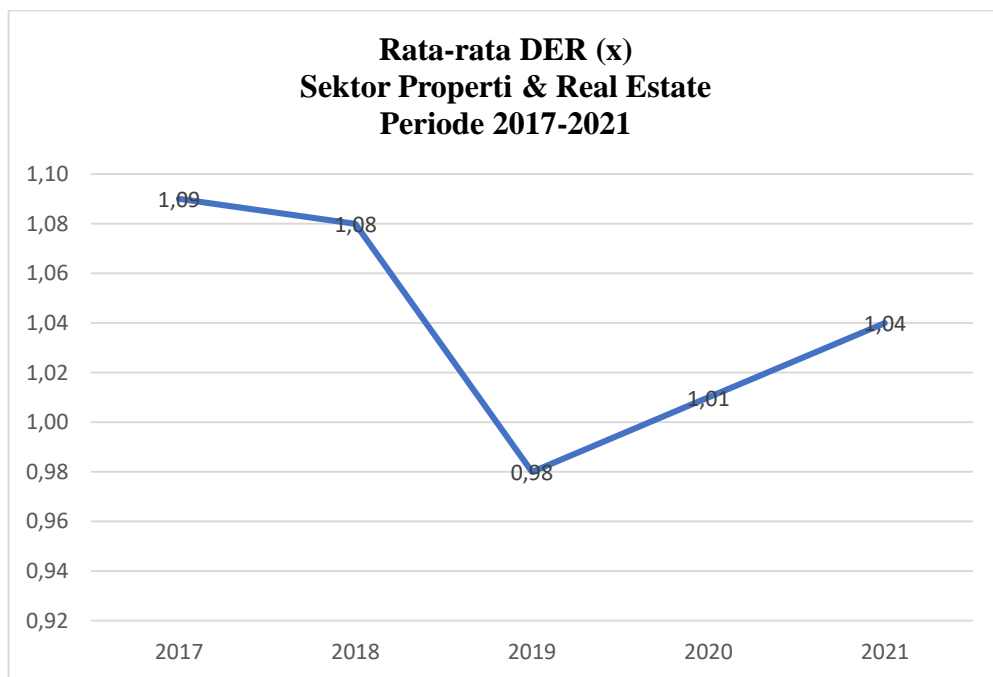


sebelumnya yaitu sebesar 1,96%, kemudian pada tahun 2020-2021 mengalami trend penurunan yaitu sebesar 0,76% tahun 2020 dan 0,13% pada tahun 2021.

Semakin tinggi profitabilitas perusahaan, maka dapat dikatakan bahwa sumber-sumber yang dimiliki perusahaan telah dikelola secara efektif dan efisien. Peningkatan ROE berbanding lurus dengan harga saham, sehingga semakin besar ROE semakin besar pula harga pasar, karena besarnya ROE memberikan indikasi bahwa pengembalian yang akan diterima investor akan tinggi sehingga investor akan tertarik untuk membeli saham tersebut (Harahap, 2008: 156). Sebaliknya ROE yang rendah menunjukkan efektivitas manajemen secara keseluruhan kurang baik, sehingga perusahaan menghasilkan laba yang rendah bahkan mengalami penurunan yang nantinya akan berdampak pada rendahnya nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *leverage*. *Leverage* menunjukkan kemampuan perusahaan membayar seluruh kewajiban finansial (jangka pendek dan jangka panjang), atau mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai dengan hutang (Wiagustini, 2010: 76). Dalam menentukan *leverage*, perusahaan harus mempertimbangkan dengan lebih baik terlebih dahulu karena dapat menimbulkan beban dan juga resiko bagi perusahaan apabila perusahaan tersebut dalam kondisi yang buruk karena penggunaan hutang ini akan berdampak terhadap nilai perusahaan. Pengukuran *leverage* dapat menggunakan beberapa indikator yaitu *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Long Term Debt to Equity Ratio*, *Time Interest Earned*, dan *Fixed Charge Coverge* (FCC). Dalam penelitian ini indikator yang akan digunakan yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER). Menurut kasmir (2017) *Debt to Equity Ratio* (DER) digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menutup sebagian atau seluruh

hutangnya baik jangka panjang maupun jangka pendek dengan dana yang berasal dari total modal dibandingkan besarnya hutang. Berikut merupakan rata-rata *leverage* (DER) pada sektor properti & real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.



**Gambar 1. 4**  
*Debt to Equity Ratio (DER, x)*

#### **Sektor Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021**

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

Berdasarkan gambar 1.4, menunjukkan rata-rata DER perusahaan sektor properti & real estate periode 2017-2021 mengalami fluktuasi cenderung menurun, namun nilai rata-rata tersebut lebih dari 1 atau 100% maka perusahaan dapat dikatakan bahwa komposisi jumlah hutang lebih besar dibandingkan dengan jumlah seluruh modal bersih yang dimiliki perusahaan sehingga rawan dengan berbagai macam risiko. Pada tahun 2019 mengalami trend penurunan dari tahun sebelumnya

Ema Ernayani, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

sebesar 0,98x, kemudian pada tahun 2020 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya sebesar 1,01x. Selanjutnya, pada tahun 2021 mengalami kenaikan yaitu sebesar 1,04x dan secara trend mengalami peningkatan dari tahun 2019-2020.

DER yang cenderung meningkat mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena tingkat hutang yang semakin meningkat menandakan beban bunga perusahaan akan semakin besar dan mengurangi keuntungan. Sehingga makin besar hutang (DER) cenderung menurunkan harga saham (Putri, 2012). Menurut Weston dan Copeland (2010) menyatakan bahwa rasio *leverage* yang tinggi akan menurunkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan akan menurun jika perusahaan menggunakan hutang lebih dari modal sendiri, sehingga DER yang tinggi memiliki pengaruh negatif terhadap harga saham perusahaan (Sudana, 2011: 153). Hal ini dikarenakan dengan rasio *leverage* yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki rasio hutang lebih tinggi dibandingkan dengan total asetnya. Bisa dikatakan bahwa nilai DER yang semakin tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena tingkat utang yang semakin tinggi. Hal ini menandakan beban bunga perusahaan akan semakin besar dan mengurangi profit.

Perusahaan yang memiliki tingkat rasio hutang yang tinggi biasanya adalah perusahaan yang sedang bertumbuh. Perusahaan tersebut biasanya akan gencar dalam mencari pendanaan dari para investor. Meskipun demikian, perusahaan seperti ini biasanya juga diminati banyak investor. Sebab jika hasil analisisnya bagus, saham tersebut akan memberikan imbal tinggi (*high return*) karena kedepannya kapitalisasi pasarnya bisa meningkat. Menurut Brigham & Houston (2012), peningkatan hutang diartikan oleh pihak luar sebagai kemampuan

perusahaan untuk membayar kewajiban di masa yang akan datang atau adanya risiko bisnis yang rendah, hal tersebut akan direspon positif oleh pasar. Penggunaan hutang pada modal yang optimal akan membantu menaikkan nilai perusahaan (Irham Fahmi, 2012: 111). Artinya semakin tinggi penggunaan hutang, semakin baik perusahaan dinilai oleh pasar sehingga kreditur akan memberikan pinjaman hutang kepada perusahaan karena menilai perusahaan memiliki prospek yang baik di masa depan dalam memenuhi kewajibannya. Kondisi tersebut akan membuat nilai perusahaan terus meningkat.

Nilai DER di bawah atau sama dengan 100% atau 1, maka kondisi perusahaan masuk dalam kategori sehat. Penyebabnya, jika perusahaan mengalami gagal bayar, maka ekuitas perusahaan terbukti mampu membayar utang-utang tersebut. Selaku investor, masih memiliki peluang untuk mendapatkan hasil penjualan ekuitas tersebut dari sisa pembayaran utang yang dilakukan. Akan tetapi, Investor baru bisa mendapatkan haknya setelah pemberi utang dan pemilik saham preferen. Nilai DER di atas 100% atau 1, maka kondisi perusahaan masuk dalam kategori *warning*. Jika ditemukan perusahaan dengan jenis ini, perhatikan laporan keuangannya, dari mana sumber utangnya berasal, hutang bank, obligasi, atau hutang usaha. Apabila hutangnya berasal dari hutang bank atau obligasi, maka kondisi perusahaan masuk dalam kategori *warning*, namun jika hutangnya berasal dari hutang usaha, maka kondisi perusahaan tersebut baik-baik saja. Nilai DER di atas 200% atau 2, maka kondisi perusahaan sudah beresiko tinggi. Perusahaan yang memiliki rasio DER di atas 200% sangat rawan dengan berbagai macam risiko, salah satunya disebabkan oleh sentimen nilai tukar rupiah terhadap dolar AS dan kenaikan suku bunga bank. Kemudian, nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) di bawah

Ema Ernayani, 2023

**PENGARUH PROFITABILITAS DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2017-2021**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

angka 1 mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki hutang yang lebih kecil dari modal (ekuitas) yang dimilikinya. Namun, apabila nilai DER mengalami minus, maka perusahaan mengalami akumulasi kerugian yang melebihi jumlah ekuitasnya. Perusahaan dengan DER negatif mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut tidak sehat.

Berdasarkan kajian dari beberapa penelitian terdahulu, Putri Rizki Andriani (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas dan *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Nawal Iskandar, dkk (2020) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, namun *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena yang telah dipaparkan terdapat perbedaan dari berbagai hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik untuk mengajukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas dan *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah penelitian yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
2. Bagaimana gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;

3. Bagaimana gambaran *leverage* pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
5. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
6. Bagaimana pengaruh profitabilitas dan *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah penelitian yang diajukan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
2. Untuk mengetahui gambaran profitabilitas pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
3. Untuk mengetahui gambaran *leverage* pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;

4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
5. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021;
6. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas dan *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini semoga bisa memberikan manfaat di bidang ilmu keungan dan khususnya mengenai pengaruh profitabilitas dan *leverage* terhadap nilai perusahaan. Serta hasil penelitian ini bisa dijadikan referensi untuk yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi calon investor

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan para investor menginvestasikan modalnya pada perusahaan sektor properti & real estate serta dapat memberikan informasi dalam menilai aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan sektor properti & real estate.

- b. Bagi perusahaan

Sebagai bahan evaluasi dan pertimbangan perusahaan sektor properti & real estate dalam pengambilan keputusan untuk membantu meningkatkan nilai perusahaan serta meningkatkan kinerja manajemen perusahaan di masa yang akan datang.

c. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan penelitian di bidang keuangan sehingga dapat bermanfaat bagi peneliti selanjutnya di masa yang akan datang.