

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Investasi merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan dan dijadikan pilihan untuk mendapat profit yang efektif karena kegiatan berinvestasi dapat dijalankan di berbagai bentuk baik dalam bentuk barang nyata (*rill*) maupun tidak nyata (*non-rill*) (Suyati dan Nafik, 2019). Berinvestasi dapat dilakukan di pasar modal, yaitu suatu tempat dimana investor membeli atau menjual instrumen keuangan seperti saham, obligasi dan instrumen keuangan lainnya.

Menurut UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal bahwa pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek yang dilakukan melalui lembaga atau pihak Bursa Efek Indonesia (BEI).

UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal juga menjelaskan bahwa Bursa Efek adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka terutama mengenai perusahaan yang listing di BEI untuk perdagangan efek di pasar modal Indonesia.

Perusahaan yang menerbitkan saham akan disebut sebagai perusahaan *go public*. Perusahaan yang *go public* memiliki kewajiban untuk menerbitkan laporan keuangan secara berkala perkuartal setiap tahunnya. Tujuannya yaitu untuk

menjaga kepercayaan investor dalam menanamkan modal di perusahaan (Sri Handini & Erwin Dyah Astawinetu, 2020:44).

Berinvestasi artinya mempercayakan kepemilikan aset kepada perusahaan, oleh karena itu setiap investor harus mengetahui bagaimana perkembangan dari perusahaan itu sendiri. Investor akan menanamkan dananya untuk memperoleh *return* berupa dividen maupun *capital gain* juga mendapatkan sebagian hak atas kepemilikan perusahaan. Investasi merupakan salah satu cara untuk mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang melalui penundaan konsumsi di masa sekarang (Thapa, 2020)

Sebuah perusahaan didirikan dengan tujuan untuk mencapai keuntungan maksimal atau laba yang sebesar-besarnya dan mengoptimalkan *firm value*. Pada dasarnya setiap perusahaan memiliki visi tertentu dan disusun dalam bentuk tujuan jangka panjang dan tujuan jangka pendek. Tujuan jangka pendek tersebut pada umumnya memaksimalkan laba atau keuntungan, sementara tujuan jangka panjang lebih berfokus pada peningkatan *firm value*, kesejahteraan pemegang saham dan keberlangsungan hidup perusahaan dalam persaingan di sektor yang digeluti (Mandjar & Triyani, 2019).

Mengutip dari (idx *go-public*, 2021) sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu klasifikasi sektor industri baru IDX *Industrials Classification* (IDX-IC) yang secara resmi terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sektor properti dan *real estate* masih menjadi salah satu pilihan utama bagi para investor dalam menanamkan modalnya. Hal itu dikarenakan sektor properti dan *real estate* akan terus berkembang seiring berjalannya waktu.

Brigham dan Houston (2019:121) menjelaskan mengenai pendekatan analisis rasio dalam penilaian *firm value* yaitu terdiri dari pendekatan *Price Earning Ratio* (PER), *Price Book to Value Ratio* (PBV), *Market Book Ratio* (MBR), *Enterprise Value (EV)*. Pendekatan analisis rasio yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah *Price to Book Value Ratio* (PBV), yaitu salah satu rasio valuasi yang digunakan dalam analisis keuangan untuk menilai apakah saham suatu perusahaan diperdagangkan dengan harga yang wajar. Rasio ini membandingkan harga pasar saham perusahaan (*price*) dengan nilai buku bersih (*book value*) perusahaan.

Berikut merupakan tabel historis *Firm Value* persektor di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2018 sampai dengan 2022 berdasarkan perhitungan *Price to Book Value* (PBV).

Tabel 1. 1
Rata-rata Nilai PBV Per-Sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2022

No.	Sektor	Tahun					Rata-Rata PBV
		2018	2019	2020	2021	2022	
1	<i>Academic & Educational Services</i>				3.34	1.53	2.43
2	<i>Basic Materials</i>	-1.87	7.28	1.08	2.81	2.28	2.32
3	<i>Consumer Cyclical</i>	1.87	4.55	2.70	5.56	3.80	3.70
4	<i>Consumer Non-Cyclical</i>	5.01	3.66	2.95	4.18	3.55	3.87
5	<i>Energy</i>	2.53	80.69	2.51	-4.69	4.79	17.16
6	<i>Financials</i>	2.00	2.30	2.48	3.84	2.11	2.55
7	<i>Healthcare</i>	4.89	2.73	3.87	3.73	4.36	3.92
8	<i>Industrials</i>	2.77	-211.67	2.24	2.18	1.61	-40.58
9	<i>Real Estate</i>	3.09	9.59	1.74	2.04	3.05	3.90
10	<i>Technology</i>	2.87	2.87	3.61	11.04	3.94	4.86
11	<i>Utilities</i>	2.09	3.77	4.84	6.85	-113.12	-19.11

Sumber: Refinitiv Eikon, diolah peneliti dengan *Microsoft Excel 2019, 2024*

Berdasarkan Tabel 1.1 menunjukkan rata-rata PBV dari setiap sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022. Dilihat dari Tabel 1.1, bahwa sektor properti dan *real estate* mengalami kenaikan pesat pada tahun 2019 yaitu naik 210%. Hal tersebut terjadi dikarenakan ada beberapa faktor dan sentimen yang menjadi penggerak sektor properti dan real estate yaitu suku bunga acuan dari bank sentral Amerika Serikat (AS) atau *The Federal Reserver* juga diprediksi tidak akan seagresif tahun 2018. Kemudian, kondisi nilai tukar rupiah juga terlihat membaik, banyak emiten properti yang memiliki utang dalam bentuk dollar AS (Kontan.co.id).

Namun, kinerja baik yang telah dicapai pada tahun 2018 mengalami penurunan nilai rata-rata *Price to Book Value* (PBV) yang sangat signifikan pada tahun 2020 yaitu sebesar -450%. Hal ini terjadi dikarenakan pandemi Covid-19 yang mulai masuk Indonesia pada awal Maret 2020 yang berdampak signifikan bagi hampir seluruh sektor bisnis. Diterapkannya PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) yang diterapkan pemerintah di masa-masa awal pandemi mengakibatkan aktivitas bisnis sangat lesu, pengusaha pun mengalami kerugian yang cukup parah (*IDXChannel*).

Analisis Sucor Sekuritas, Joey Fasutian menyatakan bahwa “secara fundamental, saham sektor properti masih dalam keadaan baik. Sayangnya, sentimen negatif dari bursa global maupun regional lebih kuat untuk menekan kinerja saham-saham di dalamnya”. Meskipun demikian, Joey melihat bahwa saham-saham properti berpeluang naik kembali ke depannya sejalan dengan membaiknya penjualan properti (Kontan.co.id, 2020). Hal tersebut terbukti dalam

Tabel 1.1 yang menunjukkan bahwa adanya peningkatan rata-rata nilai *price to book value* di tahun 2021 dan 2022 yaitu berturut-turut sebesar 2,04 dan 3,05.

Harga saham yang tinggi membuat *firm value* juga tinggi dan meningkatkan kepercayaan pasar pada saat ini maupun masa yang akan datang. Perusahaan yang mampu mempertahankan harga saham di pasar modal juga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan sahamnya di perusahaan tersebut. Meningkatnya harga saham sangat berpengaruh pada tingkat kemakmuran para pemegang saham. Selain mempertimbangkan *return* saham yang akan diterima dalam melakukan investasi, para investor juga mempertimbangkan nilai dan kinerja perusahaan (Nita, 2019).

Mencapai dan mempertahankan *firm value* adalah fokus dan tujuan utama setiap perusahaan. Hal ini dapat membantu meningkatkan kekayaan pemegang saham dan juga masyarakat dengan memaksimalkan sumber daya yang tersedia Khan (2020). Setiap perusahaan harus memperhitungkan keuntungan yang didapat, begitu juga dengan investor yang menginginkan keuntungan dari modal yang mereka tanam di suatu perusahaan.

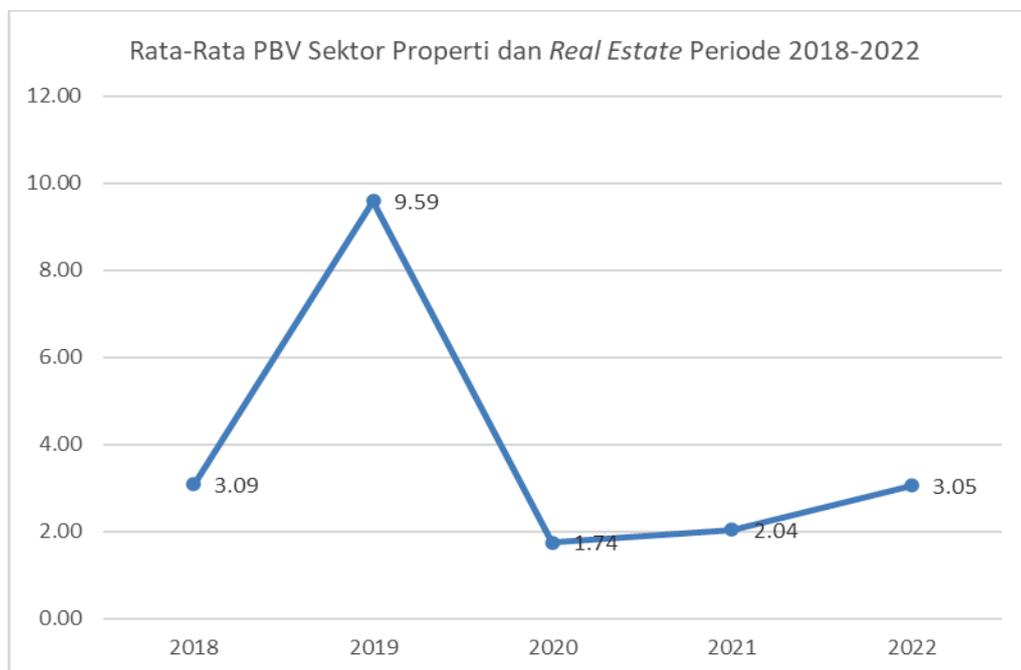
Firm value semata-mata ditentukan oleh keputusan investasi. Pendapat ini dapat diartikan bahwa keputusan investasi merupakan hal yang penting, karena untuk mencapai tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang hanya akan dihasilkan melalui aktivitas investasi perusahaan (Suteja dan Gunardi, 2016:3).

Informasi terkait nilai suatu perusahaan sangatlah penting, baik bagi investor maupun bagi perusahaan itu sendiri. Investor cenderung menilai

peningkatan *firm value* sebagai persepsi positif terkait kinerja perusahaan yang pada akhirnya membuat mereka mengambil keputusan investasi yang positif. Meningkatnya *firm value* merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan oleh perusahaan terutama pada perusahaan yang berorientasi pada keuntungan (Khan, 2020).

Menurut Utomo dkk (2016) menyatakan bahwa rasio PBV digunakan investor dalam melakukan investasi dengan membandingkan harga saham dengan nilai buku. Perusahaan yang memiliki rasio PBV lebih dari 1 maka perusahaan ini memiliki kinerja yang baik.

Berikut adalah rata-rata *firm value* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.



Sumber: Data diolah dari Refinitiv Eikon, 2024

Gambar 1. 1
Rata-Rata Nilai *Price to Book Value* Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2018-2022

Berdasarkan Gambar 1.1, dapat dilihat perkembangan rata-rata *firm value* sektor properti dan *real estate* periode 2018-2022 yang diproksikan dengan perhitungan *Price to Book Value* (PBV). Brigham & Houston (2019:122) menyatakan bahwa rasio PBV memberikan indikasi lain mengenai caranya investor memandang perusahaan tersebut. Gambar 1.1 juga menunjukkan bahwa rata-rata *firm value* sektor properti dan *real estate* periode 2018-2022 mengalami fluktuasi dan cenderung stabil setelah tahun 2020. Rata-rata *firm value* pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 210%. Pada tahun 2020, rata-rata *Firm Value* mengalami penurunan yang signifikan yaitu sebesar 450%. Pada tahun 2021, rata-rata *firm value* kembali meningkat yaitu sebesar 17%. Pada tahun 2022, rata-rata *firm value* kembali meningkat sebesar 49,5%.

Fenomena fluktuasi rata-rata *firm value* yang terjadi pada sektor properti dan *real estate* didorong dengan adanya berbagai sentimen yang merubah persepsi investor. Adanya pandemi covid-19 menjadi salah satu faktor utama dengan *issue* adanya resesi pada tahun tersebut. Namun, berdasarkan Gambar 1.1, seiring berjalannya waktu rata-rata *firm value* sektor properti dan *real estate* perlahan meningkat di tahun 2021 dan 2022 yaitu berturut-turut sebesar 2,04 dan 3,05.

Pada penelitian ini teori yang digunakan yaitu teori sinyal atau *signalling theory* yang dikembangkan oleh (Ross, 1977) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki informasi lebih baik mengenai perusahaannya akan terdorong untuk menyampaikan informasi tersebut kepada calon investor dengan tujuan agar harga saham perusahaannya meningkat. Menurut (Nabilah dkk, 2023) menyatakan bahwa teori sinyal merupakan suatu tindakan yang diambil perusahaan untuk memberikan

petunjuk pada investor tentang bagaimana pihak manajemen melihat prospek dari perusahaan. Jika pengumuman informasi mengenai perusahaan dianggap sinyal baik, maka investor akan tertarik untuk melakukan perdagangan saham. Dengan demikian, pasar akan bereaksi yang tercermin melalui perubahan dalam *volume* perdagangan saham (Suwardjono, 2010).

Teori sinyal menjelaskan bahwa pelaporan keuangan oleh emiten merupakan suatu sinyal yang dapat mempengaruhi nilai saham mereka, dengan adanya sinyal dari perusahaan menyebabkan investor melakukan perhitungan yang tepat sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan investasi (Marundha, 2021).

Salah satu faktor penting yang pada prinsipnya mempengaruhi nilai suatu perusahaan adalah *profitability*. *Profitability* dapat memberikan gambaran seberapa menguntungkan perusahaan beroperasi dan memanfaatkan asetnya serta sebagai cerminan hasil bersih dari seluruh kebijakan pendanaan dan keputusan operasional (Brigham & Houston, 2019:107). *Profitability* yang tinggi menggambarkan bahwa prospek dan kinerja perusahaan tersebut juga semakin baik.

Profitability merupakan salah satu dari berbagai komponen yang sangat penting dalam menunjukkan keberhasilan perusahaan. Informasi terkait *profitability* memberikan kontribusi penting bagi investor dan kreditor. Bagi investor, informasi terkait *profitability* dapat memproyeksikan nilai atau keuntungan besar atas sekuritas yang dimiliki sebagai laba atas investasi. Sedangkan bagi kreditor, *profitability* sering dikaitkan dengan kinerja perusahaan (Sugosha, 2020).

Rasio *profitability* menunjukkan seberapa baik suatu perusahaan memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan keuntungan dan nilai bagi pemegang

saham. Rasio *profitability* menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba terhadap biaya selama periode tertentu. Rasio tersebut menunjukkan seberapa baik perusahaan memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan keuntungan. *Return on Assets* (ROA) merupakan rasio *profitability* yang menunjukkan seberapa besar keuntungan yang dapat dihasilkan perusahaan dari aset yang dimilikinya (Jihadi dkk, 2021).

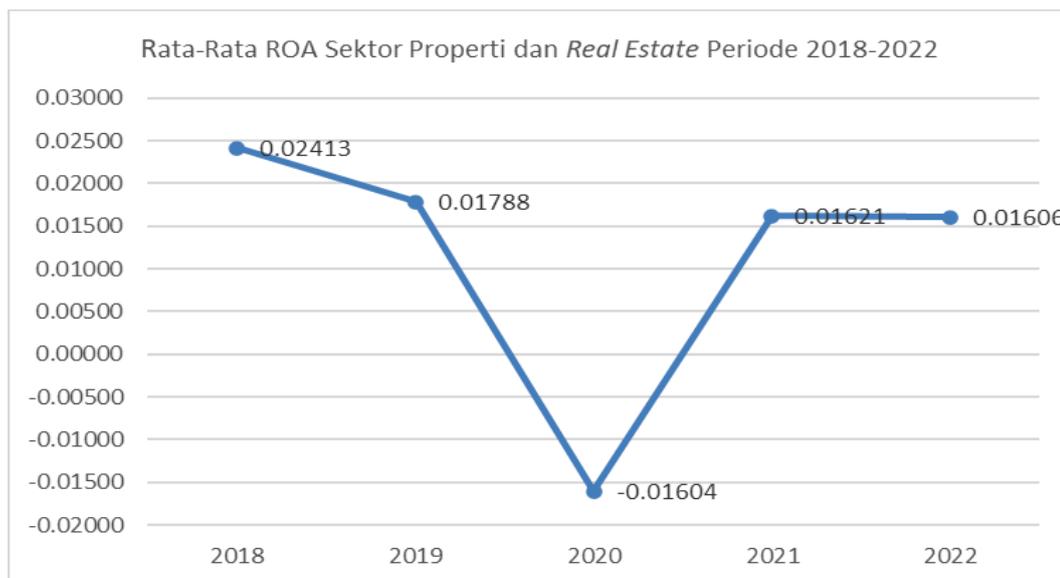
Asmaul Husna & Ibnu Satria (2019) menyatakan bahwa pada dasarnya, *profitability* yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang baik sehingga menarik minat investor akan merespon secara positif sinyal-sinyal ini yang mendorong peningkatan dari *firm value*. Oleh karena itu, perusahaan dengan tingkat rasio *profitability* yang tinggi akan menarik para investor dalam menanamkan modalnya. Dengan demikian, perusahaan akan memiliki banyak modal untuk melakukan ekspansi bisnis dan operasional sehingga harga saham meningkat dan dampaknya pada peningkatan *firm value*.

Profitability pada penelitian ini diukur menggunakan *Return on Asset* (ROA). Rasio *Return on Asset* dapat mencerminkan hasil bersih dari seluruh kebijakan pendanaan dan keputusan operasional (Brigham & Houston, 2019:107). Penggunaan rasio *Return on Asset* (ROA) dapat mencerminkan seberapa besar *return* yang dihasilkan terhadap total aset yang dimiliki perusahaannya.

Penelitian yang dilakukan oleh Alghifari, dkk (2022), Asmaul Husna & Ibnu Satria (2019) menyimpulkan bahwa *profitability* berpengaruh positif terhadap *firm value*. Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Nanik, dkk (2021) dan Dewi,

dkk (2020) menyatakan bahwa *profitability* memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *firm value*.

Berikut adalah rata-rata nilai rasio *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.



Sumber: Data diolah peneliti dari Refinitiv Eikon, 2024

Gambar 1. 2
Rata-Rata Nilai *Return on Asset* Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2018-2022

Berdasarkan Gambar 1.2, menunjukkan perkembangan rata-rata nilai rasio *Return on Asset* (ROA) perusahaan sektor properti dan dan *real estate* selama periode 2018-2020. Nilai rasio *Return on Asset* tertinggi terjadi pada tahun 2018 yaitu sebesar 0,024 dan nilai terendah rasio *Return on Asset* terjadi pada tahun 2020 yaitu -0,016. Kenaikan *firm value* pada tahun 2019 tidak diikuti dengan meningkatnya *profitability*. Selain itu, pada tahun 2022 mengalami kondisi yang sama dimana peningkatan *firm value* tidak diikuti dengan peningkatan *profitability*. Pada realitanya, nilai *profitability* tahun 2019 menurun 25% yaitu dari 0,024

menjadi 0,018. Pada realita tahun 2022, nilai *profitability* menurun 0,015% yaitu dari 0,01621 menjadi 0,01606. Hal tersebut menunjukkan kontradiksi dari teori yang dinyatakan oleh para ahli yang menyatakan bahwa penurunan nilai rasio *Return on Asset* (ROA) akan diikuti dengan penurunan *firm value*. Begitupun sebaliknya, bahwa kenaikan nilai rasio *Return on Asset* (ROA) akan diikuti dengan peningkatan *firm value*.

Namun, penelitian yang dilakukan oleh Sondakh (2019) & Harmono, dkk (2024) menunjukkan bahwa variabel *profitability* yang diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA) tidak memiliki pengaruh dan tidak signifikan terhadap *firm value* serta *Return on Asset* (ROA) tidak berpengaruh langsung terhadap *firm value*, sedangkan *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif terhadap *firm value*.

Penelitian yang telah dilakukan sebelumnya menunjukkan ketidakkonsistenan mengenai hasil dari pengaruh *profitability* terhadap *firm value*. Untuk itu, peneliti menambahkan variabel *leverage* dan *Firm Growth* sebagai variabel moderasi. Dimana variabel moderasi ini dapat berperan sebagai variabel yang dapat memperkuat atau memperlemah hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen (Sugiyono, 2022:39).

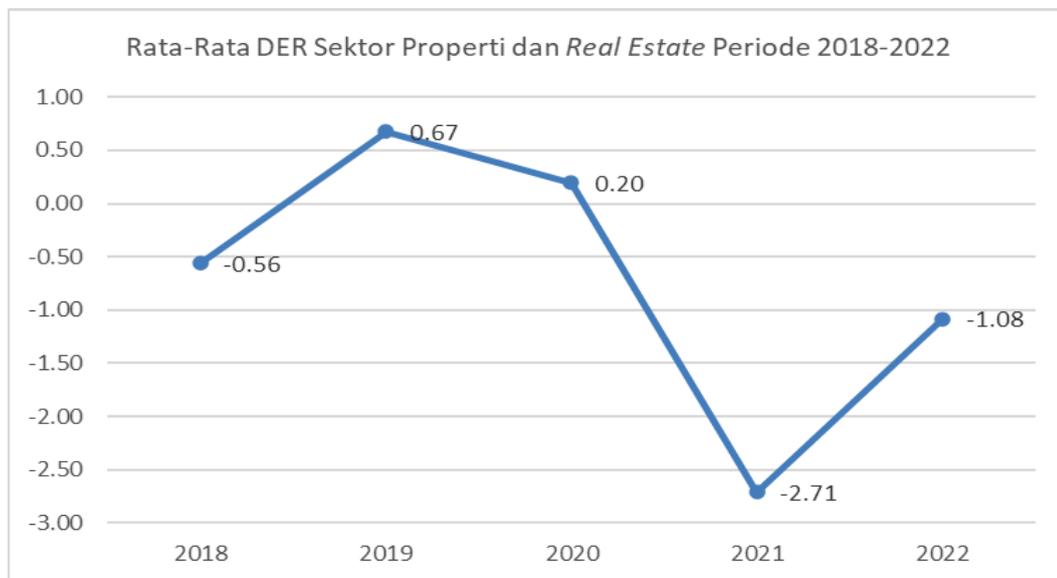
Menurut Sekaran & Bougie (2019:76) variabel moderasi adalah salah satu variabel yang memiliki efek kontingen yang kuat pada hubungan variabel independen terhadap dependen. Artinya bahwa kehadiran variabel moderasi dapat memodifikasi pengaruh asli antara variabel independen dan dependen. Dengan menambahkan variabel moderasi pada penelitian, peneliti dapat mengukur kekuatan hubungan antara variabel independen dan variabel dependen.

Tingkat utang perusahaan menjadi perhatian yang signifikan bagi investor dalam membeli saham karena berkaitan dengan risiko yang akan ditanggungnya sebagai penjamin (Endri dkk, 2019). Peningkatan utang apabila dikelola dengan baik oleh perusahaan akan mendapatkan respon yang positif di pasar, sehingga perubahan struktur modal akan berdampak positif terhadap *firm value* Prihatni (2020).

Utang dapat meningkatkan kinerja perusahaan yang akan berdampak pada *firm value* yang pada akhirnya mempengaruhi harga saham (Ibhagui & Olokoyo, 2018). Sebagai sumber pendanaan eksternal, utang menjadi sarana yang lebih menarik bagi perusahaan untuk merestrukturisasi dan mengembangkan operasi bisnis dibandingkan modalnya.

Dalam konteks manajemen, pembiayaan utang bermanfaat karena memberikan pengaruh finansial untuk meningkatkan laba per saham. Namun demikian, utang akan meningkatkan risiko keuangan dan menyebabkan kesulitan keuangan karena kewajiban dalam pembiayaan bunga. Berdasarkan hal tersebut, perusahaan harus mempertimbangkan manfaat dan biaya dari sumber dana yang dipilih dalam mengambil keputusan pendanaan yang menunjukkan proporsi utang dan ekuitas perusahaan (Colline, 2022).

Berikut adalah rata-rata nilai rasio *Debt to Equity* (DER) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdapat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.



Sumber: Data diolah peneliti dari Refinitiv Eikon, 2024

Gambar 1.3
Rata-Rata Nilai *Debt to Equity Ratio* Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2018-2022

Berdasarkan Gambar 1.3, dapat dilihat fluktuasi rata-rata nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan sektor properti dan *real estate* periode 2018-2022. Nilai rata-rata rasio DER tertinggi terjadi pada tahun 2019 yaitu sebesar 0,67 dan nilai rata-rata rasio DER terendah terjadi pada tahun 2021 yaitu sebesar -2,71. Meningkatnya rata-rata *firm value* sektor properti dan *real estate* pada tahun 2021 tidak diikuti dengan peningkatan *leverage*. Pada kenyataannya bahwa *firm value* sektor properti dan *real estate* pada tahun 2021 mengalami peningkatan sebesar 17%.

Penelitian yang dilakukan Fauziah & Sudyanto (2020) menunjukkan bahwa *leverage* yang diproksikan oleh *Debt to Equity Ratio* (DER) dapat memoderasi pengaruh *profitability* terhadap *firm value*. Penelitian lainnya yang dilakukan oleh (Arsyada dkk, 2022) menunjukkan bahwa *leverage* yang diproksikan dengan *Debt*

to Equity Ratio (DER) mampu memoderasi secara signifikan *profitability* terhadap *firm value*.

Pertumbuhan dinyatakan sebagai pertumbuhan total penjualan dimana pertumbuhan penjualan masa lalu akan menggambarkan *profitability* yang akan datang dan pertumbuhan yang datang (Lestari dkk, 2021). *Firm growth* adalah perubahan (penurunan atau peningkatan) total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Pertumbuhan suatu perusahaan merupakan tanda bahwa perusahaan memiliki aspek yang menguntungkan dan mereka mengharapkan *rate of return* (tingkat pengembalian) dari investasi mereka memberikan hasil yang lebih baik (Suryandani, 2019). Perusahaan yang mempunyai peluang pertumbuhan yang tinggi cenderung menggunakan saham untuk mendapai operasional perusahaannya, sehingga harga sahamnya akan tinggi. Harga saham dapat meningkatkan *firm value* (Fajaria & Isnalita, 2018).

Sinaga & Hermie (2023) menyatakan perusahaan akan berusaha dalam memperoleh *profitability* yang tinggi serta akan menggunakan sumber dana internal sehingga dapat mengurangi penggunaan dana dari modal asing, karena menggunakan dana dari modal asing akan mengurangi profit akibat harus membayar kewajiban yang timbul karena hutang.

Penelitian yang dilakukan oleh Rahmawati & Sulistyowati (2023) menyatakan bahwa *profitability* yang dimoderasi dengan *firm growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *firm value*. Penelitian lainnya yang dilakukan oleh (Sinaga & Hermie, 2023) menyatakan bahwa *firm growth* memperkuat *profitability* terhadap *firm value*.

Tabel 1. 2
Research Gap

Nama Peneliti dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Kesenjangan Penelitian
Erik Syawal Alghifari, Ikin Solikin, Nugraha, Ika Waspada, Maya Sari, dan Lilis Puspitawati, (2022)	<i>Capital Structure, Profitability, Hedging Policy, Firm Size, and Mediation and Moderation Analysis</i>	<i>Profitability memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Firm Value</i>
Asmaul Husna dan Ibnu Satria (2019)	<i>Effect of Return on Asset, Debt to Asset Ratio, Current Ratio, Firm Size and Dividend Payout Ratio on Firm Value</i>	
Nanik Lisnawati, M. Moeljadi, Djumahir, Siti Aisjah (2022)	<i>The effect of profitability and bank size on firm value sustainability: The mediating role of capital structure</i>	
Dewi Cahyani Pangestuti, Ali Muktiyanto, Ira Geraldine, Darmawan (2022)	<i>Role of Profitability, Business Risk and Intellectual Capital in Increasing Firm Value</i>	
Harmono, Sugeng Haryanto, Grahita Chandrarin dan Prihat Asih (2024)	<i>Financial Performance and Ownership Structure: Influence on Firm Value Through Leverage</i>	
Renly Sondakh (2019)	<i>The Effect of Dividend Policy, Liquidity, Profitability and Firm Size on Firm Value in Financial Service Sector Industries Listed in Indonesia Stock Exchange 2015-2018 Period (2019)</i>	<i>Profitability tidak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Firm Value</i>

Nama Peneliti dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Kesenjangan Penelitian
Adam Bangkit Arsyada, Sukirman, Indah Fajarini Indah Wahyuningrum, (2022)	Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel <i>Moderating</i>	<p><i>Leverage</i> mampu memoderasi secara signifikan pada pengaruh <i>Profitability</i> terhadap <i>Firm Value</i></p>
Izza Noor Fauziah & Bambang Sudyatno (2020)	Pengaruh Profitabilitas dan Nilai Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Moderasi	
Yohannes Sinaga dan Hermie (2023)	Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan dengan Pertumbuhan Perusahaan sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan <i>Indeks Basic Materials</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	<p><i>Profitability</i> yang dimoderasi dengan <i>Firm Growth</i> berpengaruh positif dan signifikan terhadap <i>Firm Value</i></p>
Elfiana Rahmawati dan Endah Sulistyowati (2023)	Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan dengan Pertumbuhan Perusahaann sebagai Variabel <i>Moderating</i>	

Sumber: Diolah peneliti, 2024

Berdasarkan fenomena permasalahan yang telah diuraikan diatas, penelitian tertarik melakukan penelitian dan menjadikan permasalahan yang terjadi sebagai topik penelitian dengan mengambil judul “**PENGARUH *PROFITABILITY* TERHADAP *FIRM VALUE* DENGAN *LEVERAGE* DAN *FIRM GROWTH* SEBAGAI VARIABEL PEMODERASI (Suatu Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022)**”.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

Identifikasi dan rumusan masalah diajukan untuk merumuskan dan menjelaskan permasalahan yang terdapat di dalam penelitian ini. Permasalahan tersebut meliputi *profitability*, *leverage*, *firm growth* dan *firm value*. Identifikasi masalah ini dapat diperoleh dari latar belakang penelitian yang telah diuraikan sebelumnya sedangkan rumusan masalah menggambarkan permasalahan yang akan diteliti pada penelitian ini.

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. *Firm value* yang diprosikan dengan *Price to Book Value* (PBV) pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami penurunan yang signifikan pada tahun 2020 yaitu sebesar 450%.
2. *Firm value* yang diprosikan dengan *Price to Book Value* (PBV) pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022 berfluktuasi cenderung meningkat.

3. *Profitability* perusahaan yang diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA) pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022 berfluktuasi cenderung menurun.
4. *Leverage* perusahaan yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022 mengalami fluktuasi.
5. Kenaikan *firm value* yang diproksikan dengan nilai rata-rata *Price to Book Value* (PBV) tidak diikuti dengan kenaikan nilai rata-rata *profitability* yang diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
6. Pada tahun 2021 kenaikan *firm value* yang diproksikan dengan nilai rata-rata *Price to Book Value* (PBV) tidak diikuti dengan kenaikan *leverage* (DER)
7. Kenaikan pesat *firm value* (PBV) pada tahun 2019 dikarenakan faktor tingkat suku bunga dari *Bank Central* yang diprediksi tidak seagresif tahun sebelumnya serta membaiknya nilai tukar rupiah terhadap dollar AS.
8. *Firm value* (PBV) pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 450% yang faktor utamanya disebabkan oleh adanya pandemi covid-19 dengan *issue* mengenai terjadinya resesi pada tahun tersebut.
9. *Firm value* (PBV) setelah tahun 2020 merangkak meningkat kembali dikarenakan sentimen negatif yang timbul akibat covid-19 sudah mereda.
10. Terdapat ketidakkonsistenan hasil penelitian terdahulu.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka rumusan permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi *profitability* (ROA), *leverage* (DER), *firm growth* (TAG) dan *firm value* (PBV) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
2. Bagaimana pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
3. Bagaimana pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) dengan *leverage* (DER) sebagai variabel moderasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
4. Bagaimana pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) dengan *Firm Growth* (TAG) sebagai variabel moderasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
5. Bagaimana pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) dengan *leverage* (DER) dan *firm growth* (TAG) sebagai variabel moderasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka diperoleh tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Kondisi *profitability* (ROA), *leverage* (DER), *firm growth* (TAG) dan *firm value* (PBV) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
2. Pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
3. Pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) dengan *leverage* (DER) sebagai variabel moderasi pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
4. Pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) dengan *firm growth* (TAG) sebagai variabel moderasi pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.
5. Pengaruh *profitability* (ROA) terhadap *firm value* (PBV) dengan *leverage* (DER) dan *firm growth* (TAG) pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat dipercaya dan memberikan manfaat bagi semua pihak yang berhubungan dengan penelitian dan dapat memberikan manfaat berupa kegunaan teoritis maupun kegunaan praktis yang akan diuraikan sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Adapun kegunaan penelitian ini secara teoritis adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan baru yang berhubungan dengan mengetahui analisa dari *profitability* terhadap *firm value* pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022. Selain itu, dapat dijadikan sebagai suatu perbandingan antara teori terdahulu dalam penelitian dengan penerapan secara nyata pada perusahaan maupun bursa efek.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan disiplin ilmu di bidang Manajemen Keuangan.
- b. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber informasi untuk pengembangan ilmu mengenai *profitability* dan *firm value* yang menjadi salah satu sumber bahan tambahan untuk pihak yang memerlukan informasi.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini merupakan suatu hal yang dapat menimbulkan manfaat baik bagi penulis, bagi perusahaan, maupun bagi pembaca dan pada umumnya. Adapun manfaat-manfaat yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai masukan bagi perusahaan dan pertimbangan yang berarti dalam membuat keputusan

keuangan di masa yang akan datang khususnya yang mempengaruhi kebijakan keuangan.

2. Bagi Investor dan Masyarakat Umum

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi, tolak ukur atau pertimbangan, khususnya bagi individual investor yang tertarik untuk mengambil keputusan keuangan terutama dalam menginvestasikan dananya.

3. Bagi Dunia Akademis

Penelitian ini dapat memberikan ilmu yang bermanfaat bagi pihak yang berkecimpung dalam dunia akademis karena penelitian ini dapat dijadikan sumber ilmu pengetahuan atau referensi bagi perkuliahan dan penelitian.

4. Bagi Regulator

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi sebagai bahan referensi, tolak ukur atau pertimbangan yang berkaitan dengan kebijakan yang akan dibuat oleh OJK.