

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pendirian suatu perusahaan pada dasarnya memiliki keinginan untuk maju dan berkembang sesuai dengan tujuan yang telah direncanakan, baik itu tujuan jangka pendek misalkan seperti memaksimalkan laba yang diperoleh perusahaan dengan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki maupun tujuan jangka panjang yaitu memaksimalkan nilai perusahaan dan menyejahterakan pemegang saham (Arsal & Muchran, 2020). Tujuan umum dari didirikannya suatu perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan memiliki arti penting bagi suatu perusahaan karena dengan adanya nilai untuk memaksimalkan nilai perusahaan maka hal tersebut sama halnya dengan memaksimalkan tujuan utama dari suatu perusahaan (Fatimah *et al.*, 2019).

Salah satu tujuan pendirian suatu perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan tersebut yang dapat dicerminkan dari harga sahamnya. Setiap perusahaan tentunya menginginkan nilai perusahaan yang tinggi sebab hal tersebut secara tidak langsung menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut. (Hafidz *et al.*, 2021).

Menurut Ardi (2023:16) menyatakan bahwa meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang selaras dengan keinginan para pemiliknya. Dengan

meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan bagi para pemilik juga akan meningkat. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan direpresentasikan oleh harga pasar saham, yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan, dan manajemen aset. Jika perusahaan berjalan lancar maka nilai saham perusahaan akan meningkat. Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga nilai buku yang merupakan perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham

Dirilis dari www.cnbcindonesia.com pada bulan Maret tahun 2020, tepatnya saat pemerintah Indonesia mengumumkan bahwa virus Covid-19 telah masuk ke Indonesia, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sempat mengalami kejatuhan dari level Rp. 6.000,- ke level Rp. 4.000,-. Ditengah ketidakpastian ekonomi, wajar saja apabila kondisi tersebut terus berlanjut, namun sejak kejatuhan tersebut IHSG pulih kembali bahkan mengalami tren kenaikan selama tahun 2020 - 2021. Sama halnya dengan sektor-sektor lainnya di BEI, sektor properti dan real estate tidak luput oleh dampak dari pandemi Covid-19. Performa indeks harga saham sektor properti & real estate (IDXPROPERTI) pada tahun 2019 masih cemerlang namun terus mengalami keterpurukan akibat pandemi Covid-19 Pada tahun 2020 indeks harga saham sektor properti dan real estate sempat mengalami kejatuhan diawal tahun meskipun mengalami rebound kembali sampai akhir tahun 2020, namun kinerja indeks saham properti dan real estate pada tahun 2020-2022 menunjukkan tren penurunan.

Nilai perusahaan merupakan salah satu tolak ukur bagi investor dalam melihat kinerja perusahaan dari tahun ke tahun. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan keinginan yang besar bagi investor untuk menanamkan sahamnya

pada perusahaan tersebut (Cintia, 2023:43). Adanya peluang investasi dapat memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang sehingga akan meningkatkan harga saham, dengan meningkatnya harga saham maka nilai perusahaan pun akan meningkat (Masno, 2022:68). Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan menggunakan *Price Book Value Ratio* (PBV). *Price to Book Value ratio* (PBVratio) adalah rasio perbandingan harga pasar saham (*price*) dan nilai buku persaham (*book value per share*). Dengan menggunakan rasio PBV, calon investor dapat mengetahui perusahaan yang nilai sahamnya *undervalued* atau *overvalued*. Nilai saham dikatakan *undervalued* ketika nilai PBV dibawah 1, dan nilai saham dikatakan *overvalued* ketika nilai PBV di atas 1 (Permata Pratiwi, 2017). Dibawah ini merupakan tabel penurunan nilai perusahaan yang diukur dengan rasio *Price to Book Value ratio* (PBV) pada Perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di OJK.

Tabel 1.1
Rasio nilai perusahaan pada Perusahaan Properti & Real Estate yang Terdaftar di OJK

Nama Perusahaan	Tahun	Nilai Perusahaan
		PBV
PT. Bumi Serpong Damai Tbk.	2018	0,80
	2019	0,72 ↓
	2020	0,77
	2021	0,74 ↓
	2022	0,70 ↓
PT. Ciputra Development Tbk.	2018	1,13
	2019	1,09 ↓
	2020	1,05 ↓
	2021	0,93 ↓
	2022	0,87 ↓
PT. PP Properti Tbk.	2018	1,24
	2019	0,93 ↓
	2020	1,30
	2021	0,80 ↓
	2022	1,49

Sumber : statistik perusahaan properti & real estate (data diolah)

Berdasarkan hasil survei data awal diatas, terdapat fenomena terkait rasio PBV yang mencerminkan nilai perusahaan. PT. Bumi Seprong Damai Tbk mengalami penurunan nilai perusahaan tahun 2019 turun 0,08 dan mengalami penurunan nilai perusahaan lagi selama 2 tahun berturut – turut, pada tahun 2021 turun 0,03 dan pada tahun 2022 turun 0,04 hal ini disebabkan karena wabah pandemi Covid-19 yang menyebar sejak awal tahun 2020 menjadi salah satu alasan atas buruknya performa keuangan yang telah membawa ketidakpastian dan dampak bagi ekonomi dan kegiatan usaha Grup. Harga saham PT. Bumi Seprong Damai Tbk pada tahun 2022 pun kian menyempit hal ini disebabkan karena adanya sentimen negatif terhadap sub sektor property sehingga fundamental dan saham emiten terkena dampaknya dan kenaikan suku bunga juga menjadi salah satu penyebab permintaan harga saham pada sub sektor properti cenderung rendah baik rumah, gedung, ataupun apartemen. Selain itu pada PT. Summarecon Agung Tbk juga mengalami penurunan PBV yang mencerminkan nilai perusahaan 3 tahun berturut-turut, pada tahun 2020 turun 0,2 tahun 2021 turun 0,1 dan pada tahun 2022 turun 0,38.

Dilansir dari www.cnbcindonesia.com tahun 2020 PT. Summarecon Agung Tbk mencatatkan penurunan laba bersih menjadi 179,83 miliar. Penurunan laba bersih tersebut menyebabkan laba per saham turun menjadi Rp 12,47 per saham dari sebelumnya Rp 35,70 per saham sedangkan tahun 2022 PT. Summarecon Agung Tbk, harga saham SMRA tercatat stagnan, tidak bergerak di 620. Sepanjang 2022 berjalan (ytd), harga saham SMRA mencatat penurunan 25,75 persen. Adapun dalam setahun harganya turun 22,50 persen. Lalu PT. Alam Sutera Realty juga

mengalami penurunan PBV yang mencerminkan nilai perusahaan pada tahun 2019 turun 0,2 dan mengalami penurunan nilai perusahaan lagi selama 2 tahun berturut – turut, pada tahun 2021 turun 0,18 dan pada tahun 2022 turun 0,03.

Dilansir dari www.cnbcindonesia.com harga saham PT. Alam Sutera Realty tahun 2021 turun 5,5% hal tersebut berkaitan dengan pendapatan yang dihasilkan oleh masyarakat yang disebabkan karena dampak dari pandemic covid-19 yang terjadi selama tahun 2019-2021. Sehingga daya beli masyarakat terhadap property menurun dan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Terjadinya penurunan PBV sebagai perhitungan rasio nilai perusahaan pada PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, dan PT. Alam Sutera Realty diakibatkan banyaknya faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, baik faktor kondisi internal maupun faktor kondisi eksternal perusahaan (Buddy Setianto, 2023:24). Salah satu faktor kondisi internal yaitu dapat dilihat dari tatanan kelola perusahaan. Perusahaan properti & real estate harus dikelola dengan sangat hati – hati dan dikelola oleh pengelola yang tidak hanya profesional tetapi juga kredibel. Disinilah peran *good corporate governance* menjadi begitu penting sehingga diperlukan pengaturan yang khusus. Namun tak banyak juga masih ada perusahaan properti & real estate yang tidak menjalankan praktik *good corporate governance*.

Penerapan *good corporate governance* telah menjadi isu yang sangat dibicarakan dalam masyarakat di Indonesia. Pada strategi ini ada pengembangan pasar modal Indonesia yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menyadari bahwa salah satu penyebab rentannya perusahaan-perusahaan di

Indonesia terhadap gejala perekonomian adalah lemahnya penerapan *good corporate governance* menjadi penyebab ketidakstabilan ekonomi yang berdampak pada pertumbuhan perusahaan yang berakibat pada nilai perusahaan yang kurang baik. Kondisi ini ditandai dengan standar laporan keuangan yang di laporkan oleh perusahaan yang masih sedikit tentang kinerja perusahaan. Pada saat itu mekanisme yang mendorong perusahaan untuk menaati peraturan dan penegakan hukum masih kurang. Sanksi yang diberikan kepada perusahaan yang melanggar peraturan tidak memadai terutama pada situasi ekonomi yang tidak menguntungkan. Penerapan *corporate governance* yang baik adalah aspek utama untuk membangun fondasi perusahaan yang kokoh karena nilai perusahaan tidak akan berkelanjutan bila tidak dilandasi oleh praktik-praktik tata kelola yang baik (Supriyono, 2021).

Maka dari itu peneliti mengambil kepemilikan institusional sebagai salah satu mekanisme dari *good corporate governance* yang akan diteliti pada penelitian ini. *Corporate governance* memiliki dua unsur yaitu internal perusahaan yang meliputi pemegang saham, direksi, dewan komisaris, manajer, karyawan/serikat pekerja, sistem remunerasi berdasar kinerja dan komite audit, sementara eksternal perusahaan meliputi kecukupan undang – undang dan perangkat hukum, investor, institusi penyedia informasi, akuntan publik, institusi yang memihak kepentingan publik bukan golongan, pemberi pinjaman dan pengesahan legalitas (Wahyudin & Solikhah, 2017).

Dalam menjalankan usaha, pemegang saham sebagai pihak prinsipal menyerahkan pengelolaan perusahaan kepada manajer sebagai pihak agen untuk mencapai tujuan perusahaan. Namun sering terjadi konflik antara manajemen dan

pemegang saham karena terdapat perbedaan persepsi, keinginan dan kepentingan. Dalam menjalankan kegiatan operasional perusahaan, manajer sering mendahulukan kepentingan pribadi dan cenderung mengabaikan kepentingan pemegang saham. Tindakan manajer tersebut tentunya akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Konflik kepentingan antara manajer dan pemegang saham dapat diminimalisi dengan suatu mekanisme pengawasan yang dapat mensejajarkan kepentingan terkait dan akan menimbulkan biaya yang disebut dengan *agency cost*. Sehubungan dengan hal tersebut, biaya *agency* dapat dikurangi dengan meningkatkan kepemilikan institusional karena segala aktivitas perusahaan akan diawasi oleh pihak institusi atau lembaga keuangan termasuk aktivitas manajer.

Berdasarkan fenomena diatas penelitian ini lebih berfokus pada unsur *corporate governance* yaitu internal perusahaan dan bertujuan untuk menginvestigasi keterikatan GCG yang diterapkan dalam suatu perusahaan dengan kinerja perusahaan. Naik turunnya nilai perusahaan salah satunya dipengaruhi oleh struktur kepemilikan. Struktur kepemilikan sangat penting dalam menentukan nilai perusahaan. Dua aspek yang perlu dipertimbangkan ialah yaitu konsentrasi kepemilikan perusahaan oleh pihak luar (*outsider ownership concentration*) dan kepemilikan perusahaan oleh manajemen (*management ownership*). Timbulnya struktur kepemilikan karena terjadinya perbandingan dalam jumlah kepemilikan saham. Dimana saham perusahaan dapat dimiliki oleh individu, masyarakat, pemerintah, pihak asing serta pihak yang mengelola perusahaan (Eko, 2021:5)

Selain faktor *good corporate governance*, profitabilitas juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Profitabilitas merupakan keuntungan bersih yang

diperoleh oleh perusahaan dalam menjalankan operasionalnya, dimana rasio ini mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan aset dan modal saham yang tertentu (Endah Prawesti Ningrum, 2022:26). Masno Marjohan (2021:68) menjelaskan bahwa profitabilitas yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang baik, terutama dalam memberikan dividen kepada para pemegang saham. Apabila profitabilitas perusahaan baik, maka pemilik perusahaan dan kreditur akan melihat bagaimana perusahaan dapat menghasilkan keuntungan dari penjualan dan investasi perusahaan.

Fenomena yang terjadi pada perusahaan real estate dan property di tahun 2020 yakni salah satu subsektor real estate dan property yang mengalami penurunan dalam pendapatan pada awal pandemic sampai pertengahan tahun ini adalah perhotelan. Dari 219 hotel di Jabodetabek terdapat 73 hotel yang masih tidak beroperasi disebabkan tingkat *occupancy rates* yang terjadi dipertengahan tahun ini rata-rata 15% sehingga berada di posisi yang terendah, sedangkan di beberapa kota besar di Indonesia seperti di Bali tingkat *occupancy rates* nya berkisaran 9% sampai 22% sehingga berada di angka terendah. Selain perhotelan ada juga apartemen yang cenderung menurun selama pandemic ini. Permintaan untuk apartemen menurun sekitar 46% saat memasuki tahun ini. Dalam data dari Bank Indonesia menunjukkan bahwa penjualan property residensial pada triwulan III tahun 2020 masih menurun yang mencerminkan dari penjualan property residensial yang berkontraksi 30,9% dibandingkan dengan kontraksi pada triwulan sebelumnya sebesar 25,60% sehingga penurunan penjualan property residensial dilaporkan yang terjadi pada seluruh tipe rumah (Pakasi, 2020).

Fenomena berdasarkan data yang dihimpun katada.co.id bahwa penurunan penjualan property paling besar terjadi pada PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mencatatkan rugi bersih sebesar Rp 512,5 miliar. Pada tahun lalu, perseroan berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp 158,8 miliar. Berdasarkan analisis *CSA Research Institute* Reza Priyambada (2020) mengatakan kinerja emiten properti masih sulit bangkit, meski pemerintah telah meluncurkan berbagai stimulus. Pasalnya, sektor properti sangat tergantung permintaan. Sebab, konsumen memprioritaskan kebutuhan pokok dibanding membeli aset properti. Hal tersebut pun bertambah yang diakibatkan karena pandemi Covid-19 yang telah menekan bisnis disektor properti. Profitabilitas dalam penelitian ini diukur dengan *Return On Assets* (ROA) dengan cara membandingkan laba setelah pajak dengan total aset. Nilai *Return on Asset* (ROA) yang semakin tinggi menunjukkan suatu perusahaan semakin efisien dalam memanfaatkan aktivitya untuk memperoleh laba sehingga nilai perusahaan akan meningkat (Sambora *et al.*, 2019). Untuk lebih dijelasnya lagi, berikut disajikan data *good corporate governance* (kepemilikan institusional), Profitabilitas (ROA) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) survei perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

Tabel 1.2
Good Corporate Governance, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan Properti dan real estate

No	Nama Perusahaan	Tahun	Kepemilikan Institusional	Profitabilitas	Nilai Perusahaan
			KI	ROA	PBV
1	PT. Bumi Serpong Damai Tbk.	2018	60,19%	3,27%	0,80
		2019	60,15%	↑ 5,74%	↓ 0,72
		2020	64,85%	0,80%	0,77
		2021	↑ 65,5%	2,50%	↓ 0,74
		2022	↑ 69,15%	↑ 4,09%	↓ 0,70
2	PT. Summarecon Agung Tbk.	2018	40,15%	2,96%	1,28
		2019	40,12%	2,51%	1,53
		2020	↑ 40,38%	0,99%	↓ 1,33
		2021	33,83%	↑ 2,11%	↓ 1,23
		2022	33,83%	↑ 2,71%	↓ 0,85
3	PT. Alam Sutera Realty Tbk.	2018	47,19%	4,65%	0,64
		2019	40,06%	4,63%	0,44
		2020	46,50%	4,88%	0,51
		2021	45,01%	0,65%	0,33
		2022	↑ 48,04%	↑ 4,93%	↓ 0,3

Sumber : statistik perusahaan properti & real estate (data diolah)

Dari tabel 1.2 menunjukkan bahwa perusahaan properti dan real estate seperti PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, dan PT. Alam Sutera Realty sudah mengimplementasi GCG yang diukur Proporsi Kepemilikan Institusional, dan sudah sesuai dengan standar peraturan OJK Nomor 33/PJOK.04/2014, tetapi pada tahun 2021 dan 2022 PT. Bumi Serpong Damai Tbk, tahun 2020 pada PT. Summarecon Agung Tbk dan tahun 2022 pada PT. Alam Sutera Realty, mengalami penurunan nilai PBV sebagai indikator yang mencerminkan Nilai Perusahaan, namun disertai peningkatan Kepemilikan Institusional sebagai indikator dari *good corporate governance*. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan teori Maya (2021:21) yang menyatakan bahwa semakin tinggi tingkat kepemilikan Institusional suatu perusahaan maka akan semakin tinggi nilai perusahaan”. Lalu bertentangan juga dengan teori (Sugeng, 2022:17) yang menyatakan bahwa “*Good Corporate Governance* (GCG) dapat

mempengaruhi nilai perusahaan. GCG dikatakan mampu meningkatkan nilai perusahaan disebabkan oleh adanya GCG”. Sementara itu nilai perusahaan lebih dominan menggunakan PBV yang meningkatkan minat para investor untuk berinvestasi, semakin tinggi nilai perusahaan maka akan semakin tinggi permintaan saham oleh investor dan harga saham pun akan semakin meningkat.

Pada tabel 1.2 pun terdapat rasio ROA dengan indikator Profitabilitas dari PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, dan PT. Alam Sutera Realty yang mengalami peningkatan, namun terjadi penurunan PBV yang mencerminkan Nilai Perusahaan PT. Bumi Serpong Damai Tbk mengalami penurunan nilai perusahaan (PBV) pada tahun 2019 hingga 0,08% dan tahun 2022 turun hingga 0,04%, namun nilai profitabilitas (ROA) mengalami kenaikan pada tahun 2019 naik hingga 2,47% dan tahun 2022 naik hingga 1,59%. Selain itu PT. Summarecon Agung Tbk pun mengalami penurunan nilai perusahaan (PBV) pada tahun 2021 nilai perusahaan (PBV) turun 0,1% namun nilai profitabilitas (ROA) naik hingga 1,12%, sementara pada tahun 2022 nilai perusahaan turun hingga 0,38% dan nilai profitabilitas (ROA) naik hingga 0,6%. Lalu pada PT. Alam Sutera Realty juga mengalami penurunan nilai perusahaan (PBV) pada tahun 2022 turun hingga 0,03%, sementara profitabilitas (ROA) naik hingga 4,28%. Fenomena tersebut tidak sesuai dengan teori menurut Gerinata (2021:68) tingginya profitabilitas perusahaan akan semakin meningkatkan daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi. Dengan demikian permintaan saham akan meningkat sehingga meningkatkan nilai perusahaan”. Kasmir (2019:198) bahwa “profitabilitas yang tinggi akan meningkatkan harga saham sehingga nilai perusahaan pun meningkat”.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Dede Rukmana & Widyawati (2022) dimana kepemilikan institusional berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan Friko *et al.*, (2018) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dikarenakan kepemilikan institusional merupakan salah satu instrumen yang dapat mengurangi salah satu hambatan dalam tercapainya peningkatan nilai perusahaan yakni *agency conflict*.

Berdasarkan penelitian Widayanti dan Yadnya (2020) menyimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Putri (2019) yang menemukan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan bahwa variabel *return on asset* rendah maka para investor tidak akan tertarik menanamkan modalnya terhadap perusahaan, karena jika *return on asset* menurun maka akan diikuti dengan menurunnya nilai perusahaan.

Dari beberapa teori dan beberapa penelitian diatas, ada hal yang menarik sehingga peneliti ingin melakukan penelitian yang lebih lanjut untuk menemukan kesimpulan yang tepat dan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam hal tersebut, ketertarikan peneliti dalam melakukan penelitian yang lebih lanjut terhadap pengaruh *good corporate governance* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini, sampel yang akan digunakan adalah perusahaan-perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022. Perusahaan properti dan real estate memiliki peran besar dalam

meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang ditunjukkan dari jumlah perusahaan tersebut yang terdaftar di bursa efek Indonesia (www.idx.co.id).

Berdasarkan uraian yang di telah di paparkan dilatar belakang, fenomena tersebut menjadi dasar pemikiran penulis untuk melakukan penelitian sehingga penulis menetapkan judul dalam penelitian ini adalah **“Pengaruh *Good Corporate Governance* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Survei Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2018-2022)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah menurut Vismaia (2011:42) merupakan penguasaan lapangan, pengertian terhadap segala fakta, serta pemahaman terhadap buah pikiran para ahli, merupakan bantuan yang memudahkan setiap orang melihat berbagai hal sebagai masalah penelitian.

Sedangkan menurut Ninit Alfianika (2018:42) identifikasi masalah adalah pengenalan suatu masalah penelitian yang ada pada latar belakang.

Berdasarkan fenomena dan paparan latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Perusahaan properti & real estate yang tidak menjalankan praktik *good corporate governance* sebagai indikator kepemilikan institusional yang disebabkan karena sering terjadi konflik (*agency conflict*) antara manajemen dan pemegang saham karena terdapat perbedaan persepsi, keinginan dan kepentingan dimana manajer sering mendahulukan

kepentingan pribadi dan cenderung mengabaikan kepentingan pemegang saham.

- 2) Penurunan penjualan properti yang terjadi pada PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang mencatatkan rugi bersih sebesar Rp 512,5 miliar yang disebabkan oleh pandemi Covid-19 yang telah menekan bisnis sektor properti sehingga konsumen lebih memprioritaskan kebutuhan pokok dibanding membeli aset properti.

1.3 Rumusan Masalah

Menurut Sugiyono (2015:55) Rumusan masalah berbeda dengan masalah. Masalah merupakan kesenjangan antara yang diharapkan dengan yang terjadi, sedangkan rumusan masalah itu merupakan suatu pertanyaan yang akan dicarikan jawabannya melalui pengumpulan data.

Berdasarkan uraian identifikasi masalah diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Seberapa besar pengaruh *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan
- 2) Seberapa besar pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.4.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh dan mengetahui data yang terkait guna untuk dianalisis seberapa besar pengaruh *good corporate governance* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022

1.4.2 Tujuan Penelitian

Menurut Arikunto (2013:97) tujuan penelitian adalah rumusan kalimat yang menunjukkan adanya sesuatu hal yang diperoleh setelah penelitian selesai.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengkaji dan menganalisis besarnya pengaruh *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan
- 2) Untuk mengkaji dan menganalisis besarnya pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan

1.5 Kegunaan Penelitian

Menurut Agung (2021:48) kegunaan penelitian adalah upaya menyelidiki dan menelusuri sesuatu masalah dengan menggunakan cara kerja ilmiah secara cermat dan teliti untuk mengumpulkan, mengolah, melakukan analisis data dan mengambil kesimpulan secara sistematis dan objektif guna memecahkan suatu masalah atau menguji hipotesis untuk memperoleh suatu pengetahuan yang berguna bagi kehidupan manusia

Dengan adanya penelitian ini penulis mengharapkan hasil dari penelitian ini bisa bermanfaat bagi berbagai pihak diantaranya:

1.5.1 Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memecahkan masalah tentang hal-hal yang berkaitan dengan *good corporate governance*, profitabilitas dan nilai perusahaan survei perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022. Berdasarkan teori yang dibangun dan bukti empiris yang dihasilkan,

maka fenomena pada nilai perusahaan dapat membantu perusahaan dalam melakukan kebijakan pelaksanaan *good corporate governance* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan survei perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022.

1.5.2 Kegunaan Akademis

Hasil penelitian ini sebagai bukti kembali dari teori-teori dan hasil penelitian terdahulu dan diharapkan dapat menunjukkan pengaruh *good corporate governance* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan survei perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan referensi peneliti selanjutnya sebagai tambahan teori dengan topik yang sama terkait penelitian mengenai *good corporate governance*, profitabilitas dan nilai perusahaan.