

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Persaingan bisnis di Indonesia telah mengalami peningkatan yang semakin pesat. Bertambahnya jumlah perusahaan baru dari hari ke hari membuat persaingan dalam dunia bisnis di Indonesia menjadi semakin ketat (Ukhriyawati dan Malia, 2018). Berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia sampai akhir Juli 2018 terdapat sebanyak 594 perusahaan yang telah mencatatkan sahamnya di pasar modal (Dewi dan Abundanti, 2019). Ketatnya persaingan dalam dunia bisnis ini menjadi pemicu bagi manajemen perusahaan untuk menampilkan kinerja terbaik dari perusahaan agar tercapainya tujuan perusahaan. Perusahaan memiliki dua tujuan yaitu tujuan jangka panjang dan tujuan jangka pendek. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu untuk memperoleh profit, sedangkan tujuan jangka panjang suatu perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang sahamnya (Oktaviarni, dkk., 2019).

Ketika suatu perusahaan telah *go public* dan menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan dapat diartikan sebagai persepsi seorang investor terhadap perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan dapat dinilai dari harga sahamnya yang stabil dan mengalami kenaikan dalam jangka panjang. Seiring dengan meningkatnya minat serta pengetahuan masyarakat di bidang pasar modal, maka bagi investor nilai perusahaan telah menjadi salah satu faktor pertimbangan yang cukup penting. Hal ini terkait dengan risiko dan pendapatan

yang akan diterima oleh investor. Dalam melihat nilai perusahaan, investor tidak dapat dipisahkan dari informasi perusahaan berupa laporan keuangan yang dikeluarkan setiap tahunnya. Berdasarkan *signalling theory*, setiap perusahaan akan berusaha memberikan sinyal yang positif kepada publik untuk mendapatkan pendanaan dari pihak eksternal dan pengeluaran investasi dapat memperlihatkan sinyal positif tentang pertumbuhan aset perusahaan di masa mendatang sehingga mampu meningkatkan harga saham perusahaan sebagai indikator nilai perusahaan (Amaliyah & Herwiyanti, 2020).

Harga saham tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan dan prospek perusahaan di masa yang akan datang (Zhafiira dan Andayani, 2019). Semakin tinggi nilai perusahaan maka kemakmuran para pemegang sahamnya akan meningkat dan semakin baik pandangan investor maupun kreditur terhadap perusahaan. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipersentasekan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan baiknya kinerja perusahaan. Nilai perusahaan dapat diukur dengan *price to book value*. *Price to book value* yang tinggi akan membuat pasar percaya terhadap kinerja perusahaan ke depannya (Ukhriyawati dan Malia, 2018). Pertumbuhan perusahaan yang baik umumnya mempunyai rasio *price book value* lebih besar dari satu yang berarti semakin tinggi rasio *price book value* maka pasar akan semakin percaya pada prospek perusahaan tersebut (Prasetyo, 2021). Berikut fenomena nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate*.

Gambar 1.1
Grafik Rata-Rata Perkembangan Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property*
dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Tahun 2019 – 2021



Sumber: Bursa Efek Indonesia, data diolah (2022)

Sub sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diperkirakan dan memiliki risiko cukup tinggi. Perusahaan *property* dan *real estate* juga memiliki skala produksi yang cukup besar dalam hal pengembangan produk dan pangsa pasar sehingga diperlukan dana yang cukup besar. Saat pertumbuhan ekonomi tinggi, sektor *property* dan *real estate* akan mengalami peningkatan, sedangkan pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup cepat (Utami dan Welas, 2019).

Berdasarkan grafik di atas menunjukkan bahwa rasio *price to book value* perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* lebih besar dari satu. Namun, rata-rata nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 terus mengalami penurunan. Tahun 2019 rata-rata nilai perusahaan *property* dan *real estate* sebesar 1,88 dan mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi 1,11. Pada tahun 2021 kembali mengalami penurunan menjadi 1,09. Haryadi (2016) menyatakan bahwa ada beberapa

faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yang sering digunakan oleh para calon investor, diantaranya ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi.

(Ramdhonah, dkk., 2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan maka akan memberikan sinyal positif dan dapat meningkatkan nilai dari suatu perusahaan dimata para investor. Ukuran perusahaan juga dapat dikaitkan dengan besarnya kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan. Beberapa penelitian telah dilakukan mengenai pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan namun masih menunjukkan hasil yang bervariasi, diantaranya yaitu hasil penelitian Astika, dkk., (2019) serta Yanti dan Darmayanti (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan hasil penelitian Laksono dan Rahayu (2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yaitu profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan. Profitabilitas yang tinggi berkaitan dengan prospek perusahaan yang baik sehingga memicu investor untuk meningkatkan permintaan saham. Profitabilitas yang tinggi menyebabkan peningkatan harga saham perusahaan (Ramdhonah, dkk., 2019). Perusahaan yang memiliki profitabilitas besar setiap tahunnya cenderung diminati banyak investor. Investor yang menanamkan saham pada suatu

perusahaan tentunya mempunyai tujuan untuk mendapatkan *return*, dimana semakin tinggi kemampuan perusahaan menghasilkan laba maka semakin besar pula *return* yang diharapkan investor sehingga mengakibatkan nilai perusahaan akan meningkat (Yanti dan Darmayanti, 2019).

Rasio profitabilitas dalam penelitian ini diwakili oleh *Return On Equity* (ROE). ROE mampu menunjukkan besarnya kontribusi ekuitas dalam menghasilkan laba bersih, sehingga ROE dapat menggambarkan seberapa efektif perusahaan mengelola modal yang diperoleh dari investor untuk menciptakan laba bersih (Yanti dan Abundanti, 2019). Beberapa penelitian telah dilakukan mengenai pengaruh profitabilitas (ROE) terhadap nilai perusahaan namun masih menunjukkan hasil yang bervariasi, diantaranya yaitu hasil penelitian Yanti dan Abundanti (2019) yang menyatakan bahwa profitabilitas ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Saputri dan Giovanni (2021), sedangkan hasil penelitian Sisilia, dkk., (2019) menyatakan bahwa profitabilitas yang diukur menggunakan ROE secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Menurut Haryadi (2016), nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh faktor keputusan pendanaan. Keputusan pendanaan merupakan suatu keputusan dimana perusahaan mendanai aset-asetnya untuk mendukung kegiatan operasional perusahaan. Sumber dana tersebut dapat diperoleh dari pihak internal maupun eksternal (Amaliyah & Herwiyanti, 2020). Alternatif pendanaan eksternal yang dilakukan oleh perusahaan dapat berasal dari beberapa sumber, seperti hutang (kewajiban-kewajiban) dan ekuitas. Pada

keputusan ini perusahaan dituntut untuk mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang paling efektif bagi perusahaan guna mempelajari kebutuhan investasi dan mengoptimalkan nilai perusahaan (Utami dan Darmayanti, 2018).

Keputusan pendanaan dalam penelitian ini diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar sumber dana yang berasal dari hutang dengan modal (ekuitas) perusahaan. Rasio ini sering digunakan para investor untuk melihat seberapa besar hutang perusahaan jika dibandingkan ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan atau para pemegang saham (Nelwan dan Tulung, 2018). Beberapa penelitian telah dilakukan mengenai pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan namun masih menunjukkan hasil yang bervariasi, diantaranya yaitu hasil penelitian Zhafiira dan Andayani (2019) menyatakan bahwa keputusan pendanaan (DER) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Sari dan Subardjo (2018) juga menyatakan keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Salama, dkk., (2019) menyatakan keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yaitu keputusan investasi. Tujuan perusahaan dapat dicapai melalui kegiatan investasi perusahaan. Oleh karena itu, keputusan investasi merupakan faktor penting dalam fungsi keuangan perusahaan (Ratnasari, dkk., 2017). Keputusan investasi dilakukan dengan tujuan memperoleh profit yang tinggi dengan risiko yang dapat dikendalikan dan

dapat mengoptimalkan nilai perusahaan serta menjamin kemakmuran para pemegang sahamnya (Utami dan Darmayanti, 2018). Kesalahan dalam penetapan keputusan investasi akan berdampak pada risiko yang harus ditanggung oleh perusahaan dan dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Keputusan investasi dalam penelitian ini diproksikan dengan *Price Earning Ratio* (PER). *Price Earning Ratio* merupakan rasio harga pasar saham terhadap laba per lembar saham. Penelitian yang dilakukan Nelwan dan Tulung (2018) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sejalan dengan penelitian Katti (2020) yang menyatakan keputusan investasi (PER) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, hasil penelitian Komala, dkk., (2021) menyatakan bahwa variabel keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Tabel 1.1
Rata-rata ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021

Variabel	Ukuran Perusahaan	Profitabilitas	Keputusan Pendanaan	Keputusan Investasi
	Ln <i>Total Asset</i>	ROE (%)	DER	PER
2019	29,38	8,12	0,59	146,59
2020	29,42	5,41	0,67	56,72
2021	29,45	5,03	0,67	97,61

Sumber : Bursa Efek Indonesia (data diolah, 2022)

Berdasarkan tabel rata-rata di atas menunjukkan bahwa rata-rata ukuran perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dari tahun 2019 sampai tahun 2021 mengalami kenaikan namun tidak signifikan. Pada tahun 2019 rata-rata ukuran perusahaan *property* dan *real estate* sebesar 29,38. Tahun 2020 menjadi

29,42 dan di tahun 2021 menjadi 29,45. Rata-rata profitabilitas yang diukur menggunakan *Return On Equity* (ROE) mengalami penurunan. Pada tahun 2019 ROE pada perusahaan *property* dan *real estate* sebesar 8,12%. Pada tahun 2020 ROE mengalami penurunan menjadi 5,41% dan terus mengalami penurunan pada tahun 2021 menjadi 5,03%. Keputusan Pendanaan yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada tahun 2019 sebesar 0,59. Tahun 2020, DER meningkat menjadi 0,67 dan di tahun 2021, DER perusahaan *property* dan *real estate* tetap pada angka 0,67. Keputusan Investasi yang diukur menggunakan *Price to Earning Ratio* (PER) pada tahun 2019 sebesar 146,59. Tahun 2020 PER mengalami penurunan menjadi 56,72 dan di tahun 2021 kembali mengalami peningkatan menjadi 97,61.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, terdapat gap antara hasil penelitian sebelumnya dan fenomena yang terjadi maka penelitian ini dimaksudkan untuk menguji kembali perbedaan-perbedaan dari hasil penelitian terdahulu dengan judul “Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Keputusan Pendanaan, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diungkapkan di atas, rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?

2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?
3. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?
4. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi mengenai konsep *signalling theory* terkait dengan manajemen keuangan dan kemampuan perusahaan dalam memberikan sinyal terhadap pihak eksternal terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan memberi informasi kepada pengambil kebijakan dan *stakeholder* perusahaan bersangkutan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan nilai perusahaan.

Bagi Investor dan Kreditor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor dan kreditor sebagai bahan pertimbangan dalam hal pengambilan keputusan khususnya keputusan investasi dan keputusan pendanaan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Teori sinyal (*signalling theory*) pertama kali dikemukakan oleh Spence tahun 1973 yang menjelaskan bahwa pihak pengirim (pemilik informasi) memberikan suatu isyarat atau sinyal berupa informasi yang mencerminkan kondisi perusahaan kepada pihak lain (Setiawanta dan Hakim, 2019). Sinyal merupakan suatu tindakan yang diambil oleh manajemen suatu perusahaan guna memberikan petunjuk kepada pihak luar tentang bagaimana manajemen menilai prospek perusahaan tersebut (Brigham dan Houston, 2011:186). *Signalling theory* ini menjelaskan alasan perusahaan harus memberikan laporan informasi (sinyal) berupa laporan keuangan kepada pihak luar (investor dan kreditor) karena terdapat asimetri informasi antara pihak internal perusahaan dengan pihak eksternal.

Teori sinyal merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh manajer untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Teori Sinyal (*Signalling Theory*) adalah cara pandang pemegang saham tentang peluang perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan di masa yang akan datang, yang mana informasi tersebut diberikan oleh manajemen perusahaan kepada para pemegang saham. Pada saat informasi tersebut diberikan, maka pasar akan terlebih dahulu menginterpretasikan dan menganalisis informasi (sinyal) yang diberikan perusahaan merupakan sinyal baik (*good news*) atau sinyal buruk (*bad news*). Kurangnya informasi bagi pihak luar mengenai

perusahaan menyebabkan mereka melindungi diri mereka dengan memberikan harga yang rendah untuk perusahaan (Astika, dkk., 2019).

Signalling theory memberikan ruang bagi para investor untuk mengambil keputusan yang tepat dan berkaitan dengan nilai perusahaan. Apabila investor menganggap sinyal yang diberikan perusahaan sebagai sinyal yang positif, maka hal tersebut dapat meningkatkan harga saham sebagai indikator dari nilai perusahaan, sehingga nilai perusahaan akan meningkat.

2.1.2. Pecking Order Theory

Pecking Order Theory pertama kali dikemukakan oleh Myers tahun 1984 ketika mempertimbangkan adanya masalah asimetri informasi antara manajer perusahaan dengan *stakeholder*. Dinamakan *pecking order* karena teori ini menjelaskan alasan perusahaan akan menentukan hierarki sumber dana yang paling diminati. *Pecking Order Theory* juga menjelaskan alasan perusahaan yang memperoleh profit tinggi cenderung mempunyai tingkat hutang yang lebih rendah (Piristina dan Khairunnisa, 2019).

Pecking Order Theory berpendapat bahwa perusahaan memiliki informasi yang lebih banyak (tentang prospek, risiko dan nilai perusahaan) dibandingkan dengan investor atau kreditur sehingga perusahaan dapat menentukan hierarki sumber pendanaan yang akan digunakan, baik itu sumber pendanaan internal maupun eksternal. Sesuai dengan teori ini, maka investasi akan dibiayai dengan dana internal terlebih dahulu, kemudian diikuti oleh penerbitan hutang baru dan akhirnya dengan penerbitan ekuitas baru (Husnan dan Pudjiastuti, 2015:286). Urutan penggunaan

sumber pendanaan yang mengacu pada *pecking order theory* adalah dana internal (*internal fund*), hutang (*debt*), dan modal sendiri (*equity*).

2.1.3. Nilai Perusahaan

Tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan berarti meningkat pula kemakmuran pemilik perusahaan dan pemegang saham. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham yang dibentuk dari permintaan dan penawaran di pasar modal. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa depan (Utami dan Welas, 2019). Febriana (2019) menyatakan ada beberapa metode yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan, diantaranya :

1. *Price Earning Ratio* (PER)

PER merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan laba per lembar saham. Dengan mengetahui *price to earning ratio* ini, investor dapat mengetahui harga sebuah saham tergolong wajar atau tidak sesuai dengan kondisi saat ini (Hery, 2018:144).

2. *Price to Book Value* (PBV)

PBV merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat harga saham,

apakah harga saham tersebut *overvalued* atau *undervalued* (Hery, 2018:145).

3. *Tobin's Q*

Tobin's Q adalah indikator untuk mengukur kinerja perusahaan, khususnya tentang nilai perusahaan, yang menunjukkan suatu performa manajemen dalam mengelola aktiva perusahaan. *Tobin's Q* adalah nilai pasar saham biasa dan kewajiban keuangan. *Tobin's Q* adalah perbandingan nilai pasar perusahaan dengan investasi bersihnya. Jika harga saham naik maka nilai pasar perusahaan juga akan meningkat (Novelia, dkk., 2020).

Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diproksikan dengan *Price to Book Value*. PBV merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. *Price to Book Value* menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Perusahaan yang berjalan dengan baik umumnya memiliki rasio PBV di atas satu, yang mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. PBV yang tinggi mencerminkan tingkat kemakmuran para pemegang saham, dimana kemakmuran bagi pemegang saham merupakan tujuan utama dari perusahaan (Ratnasari, dkk., 2017).

2.1.4. Ukuran Perusahaan

Aldi, dkk., (2020) mendefinisikan ukuran perusahaan sebagai besar kecilnya perusahaan yang dapat diukur dari total aset, investasi, perputaran modal, penguasaan pasar, output produksi, besaran nilai tambah dan besaran pajak yang dibayarkan. Ukuran perusahaan dibagi menjadi 3 kategori yaitu

perusahaan kecil (*small firm*), perusahaan menengah (*medium firm*), dan perusahaan besar (*large firm*). Amaliyah dan Herwiyanti (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan merupakan penilaian terhadap skala besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari total aset yang dimiliki perusahaan yang dijadikan pertimbangan oleh calon investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan tersebut.

Perusahaan dengan skala besar memiliki sumber daya yang lebih besar untuk dikelola sehingga perusahaan menjadi lebih leluasa dalam melakukan kegiatan operasionalnya. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar kepemilikan aset perusahaan tersebut. Peningkatan nilai perusahaan tersebut akan diiringi dengan peningkatan keseluruhan aset yang dimiliki. Aset yang besar membuat perusahaan memiliki kemampuan yang lebih baik dalam melakukan ekspansi maupun melakukan riset dan aktivitas-aktivitas lainnya dalam rangka meningkatkan nilai perusahaan tanpa perlu melakukan banyak pertimbangan atas kebutuhan pendanaan (Laksono dan Rahayu, 2021).

Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah pula perusahaan untuk mendapatkan sumber pendanaan internal maupun eksternal. Jika perusahaan mengelola sumber dana tersebut secara optimal maka akan menghasilkan *feedback* yang dapat menarik perhatian calon investor untuk menanamkan sahamnya pada perusahaan terkait. Hal tersebut akan sejalan dengan peningkatan nilai perusahaan (Ramdhonah, dkk., 2019). Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar keyakinan investor akan kemampuan dalam memberikan tingkat

pengembalian investasi. Hal ini dikarenakan semakin besar perusahaan, maka kondisi perusahaan tersebut berada dikondisi yang semakin stabil. Kestabilan ini akan menarik investor untuk memiliki saham perusahaan terkait. Siregar, dkk., (2019) menyatakan ukuran perusahaan dapat diukur dengan total aset dan total penjualan perusahaan dengan rumus:

$$1. \text{ Size} = \text{Ln} (\text{total asset})$$

$$2. \text{ Size} = \text{Ln} (\text{total sales})$$

2.1.5. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan gambaran dari kinerja manajemen dalam mengelola perusahaan. Yanti dan Abundanti (2019) menyatakan profitabilitas merupakan suatu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Semakin tinggi laba, semakin tinggi *return* yang diperoleh oleh investor. Menurut Siregar, dkk., (2019), profitabilitas merupakan suatu ukuran yang dinyatakan dalam persentase untuk menilai sejauh mana suatu perusahaan mampu menghasilkan keuntungan pada tingkat yang dapat diterima. Rasio ini memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Profitabilitas memiliki arti penting bagi perusahaan karena dapat mempengaruhi pihak eksternal dalam mengambil keputusan untuk menginvestasikan atau menanamkan modalnya. Pihak eksternal lebih tertarik pada perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi dengan asumsi bahwa semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan maka semakin tinggi kemakmuran pemegang sahamnya (Laksono dan Rahayu, 2021).

Terdapat beberapa tujuan digunakannya rasio profitabilitas bagi perusahaan, bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan (Damayanti, 2021:740), diantaranya:

1. Untuk mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode tertentu.
2. Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
3. Untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu.
4. Untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
5. Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan, baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

Menurut Winarno (2017), rasio profitabilitas dikelompokkan menjadi tiga yaitu:

1. *Net Profit Margin* (Margin Laba)

Profit Margin merupakan rasio untuk menghitung sejauh mana kemampuan perusahaan menghasilkan laba atas penjualan tertentu.

2. *Return On Asset* (ROA)

Return on Asset merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih atas aset yang dimiliki perusahaan.

3. *Return On Equity* (ROE)

Return on Equity merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian perusahaan dalam menghasilkan laba atas ekuitas pemegang saham.

Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas diproksikan dengan *Return On Equity*. ROE merupakan ukuran profitabilitas dari sudut pandang pemegang saham. Semakin tinggi laba bersih dari dana yang diinvestasikan dalam ekuitas maka semakin tinggi *return on equity*, begitupun sebaliknya (Novelia, dkk., 2020).

2.1.6. Keputusan Pendanaan

Keputusan pendanaan berhubungan dengan alternatif pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan, bagaimana perusahaan membiayai kegiatan operasionalnya. Menurut Amaliyah dan Herwiyanti (2020), keputusan pendanaan merupakan suatu keputusan yang menyangkut struktur keuangan perusahaan. Keputusan pendanaan perusahaan menyangkut keputusan tentang bentuk dan komposisi pendanaan yang akan dipergunakan oleh perusahaan. Pada keputusan ini perusahaan dituntut untuk mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang paling efektif bagi perusahaan guna mengoptimalkan nilai perusahaan (Utami dan Darmayanti, 2018).

Secara umum, dana dapat diperoleh melalui dua sumber yaitu internal dan eksternal. Keputusan tentang *eksternal financing* mengarah pada pengambilan keputusan pendanaan mengenai struktur modal yang akan menentukan proporsi antara hutang dengan modal sendiri, sedangkan *internal financing* menyangkut kebijakan dividen (Husnan, 1996:253).

Sumber dana eksternal adalah sumber dana perusahaan yang berasal dari luar perusahaan seperti hutang bank, hutang pihak ketiga, atau penerbitan surat berharga. Sumber dana internal berasal dari operasional perusahaan berupa laba ditahan dan penyusutan. Jika pendanaan eksternal diperlukan, beberapa perusahaan cenderung memilih pendanaan menggunakan hutang. Penggunaan hutang dapat mengurangi kewajiban pajak karena bunga pinjaman merupakan biaya yang dibebankan kepada perusahaan (Piristina dan Khairunnisa, 2019).

Masalah pendanaan merupakan bagian terpenting dalam dunia bisnis yang berkaitan dengan banyak pihak seperti kreditur, pemegang saham, serta pihak manajemen perusahaan itu sendiri. Tujuan dari keputusan pendanaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan dan meminimalkan keseluruhan modal. Keputusan pendanaan ini, manajer keuangan dituntut untuk dapat mempertimbangkan serta menganalisis sumber-sumber dana yang optimal untuk perusahaan dan kebutuhan akan investasinya.

Menurut Katti (2020), keputusan pendanaan dapat diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Asset Ratio* (DAR). DER merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara pembiayaan dan pendanaan melalui hutang dengan pendanaan melalui ekuitas. Semakin tinggi DER maka semakin tinggi pula perusahaan melakukan pendanaan melalui hutang dibandingkan modal sendiri. DAR merupakan rasio perbandingan antara total hutang terhadap total aktiva yang dimiliki

perusahaan dan seberapa besar persentase total aset yang dibiayai dari hutang.

2.1.7.Keputusan Investasi

Keputusan pendanaan dan keputusan investasi (baik jangka panjang maupun pendek) tentu saling terkait. Jumlah investasi menentukan jumlah pendanaan yang harus diperoleh dan para investor yang berkontribusi mendanai saat ini mengharapkan pengembalian investasi di masa depan. Oleh sebab itu, investasi yang dilakukan perusahaan saat ini harus menghasilkan pengembalian di masa depan untuk dibayarkan kepada investor (Brealey, dkk., 2008:7). Keputusan investasi merupakan bagian dari fungsi manajemen keuangan yang menyangkut pengalokasian dana perusahaan (internal maupun eksternal) pada berbagai bentuk keputusan investasi dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang.

Investasi merupakan penanaman modal yang diharapkan dapat mendatangkan keuntungan di masa yang akan datang. Keputusan investasi merupakan keputusan menyangkut penanaman modal yang berasal dari dalam maupun luar perusahaan pada berbagai bentuk investasi. Keputusan investasi dibagi menjadi dua, yaitu investasi jangka panjang dan jangka pendek (Prasetyo, 2021). Keputusan investasi merupakan tindakan yang dilakukan perusahaan untuk menanamkan dana yang dimiliki saat ini ke dalam bentuk aktiva lancar maupun aktiva tetap (Zhafiira dan Andayani, 2019). Keputusan investasi yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan sinyal positif mengenai pertumbuhan pendapatan ke depannya.

Tujuan keputusan investasi adalah memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi dengan tingkat risiko tertentu. Keuntungan yang tinggi disertai dengan risiko yang dapat dikelola diharapkan akan meningkatkan nilai perusahaan, yang berarti pula meningkatkan kemakmuran para pemegang saham.

Keputusan investasi dapat dihitung dengan *Price Earning Ratio* (PER). PER berfungsi untuk mengukur perubahan laba yang diharapkan di masa yang akan datang. Semakin besar PER maka semakin besar pula kemungkinan perusahaan untuk tumbuh dan dapat meningkatkan nilai perusahaan. *Price Earning Ratio* menunjukkan perbandingan antara harga per lembar saham dengan laba per lembar saham (Katti, 2020).

2.2. Hasil Penelitian Sebelumnya

Penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sudah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti. Berikut ini adalah penelitian-penelitian yang telah dilakukan diantaranya :

1. Nelwan dan Tulung (2018) melakukan penelitian tentang pengaruh kebijakan dividen, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada saham *bluechip* yang terdaftar di BEI. Kebijakan dividen, keputusan pendanaan dan keputusan investasi sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Metode pengambilan sampel dengan *purposive sampling*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

dan keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian keputusan pendanaan dan keputusan investasi sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan variabel independen kebijakan dividen dengan lokasi penelitian pada saham *Blue Chip* tahun 2012-2016, sedangkan penelitian ini menggunakan variabel independen profitabilitas dan ukuran perusahaan dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

2. Sari dan Subardjo (2018) melakukan penelitian tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Metode pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* dan teknik analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian keputusan investasi dan keputusan pendanaan sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan kebijakan dividen sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada sektor

konsumsi tahun 2014-2016, sedangkan penelitian ini menggunakan ukuran perusahaan dan profitabilitas sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

3. Yanti dan Abundanti (2019) melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, *leverage* dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *property*, *real estate* dan konstruksi bangunan. Profitabilitas, *leverage* dan kebijakan dividen sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Analisis data dilakukan dengan teknik analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menyatakan bahwa profitabilitas dan *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan dividen berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan sekarang ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen dan profitabilitas sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan *leverage* dan kebijakan dividen sebagai variabel independen dengan periode penelitian 2014-2017 pada sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi bangunan, sedangkan penelitian ini menggunakan ukuran perusahaan, keputusan pendanaan dan keputusan investasi sebagai variabel independen dengan periode penelitian 2019-2021 pada sub sektor *property* dan *real estate* dengan tidak mengikutsertakan konstruksi bangunan.

4. Sisilia, dkk., (2019) melakukan penelitian tentang pengaruh kebijakan dividen, *return on equity* dan *current ratio* terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor *property, real estate building construction* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2017. Kebijakan dividen, *return on equity* dan *current ratio* sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Metode pengambilan sampel dengan *purposive sampling*. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan deviden secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, *return on equity* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dan *current ratio* secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian rasio profitabilitas yaitu *return on equity* sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan kebijakan deviden dan *current ratio* sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada sektor *property, real estate building construction* periode 2014-2017, sedangkan penelitian ini menggunakan ukuran perusahaan, keputusan pendanaan dan keputusan investasi sebagai variabel independen dengan periode penelitian 2019-2021 pada sub sektor *property* dan *real estate* dengan tidak mengikutsertakan *building construction*.

5. Salama, dkk., (2019) melakukan penelitian tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada industri perbankan yang terdaftar di BEI periode 2014-2017. Keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Metode pengambilan sampel dengan *purposive sampling* dan teknik analisis yang digunakan ialah analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keputusan investasi dan keputusan pendanaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan dan kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian keputusan investasi dan keputusan pendanaan sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan kebijakan deviden sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan perbankan tahun 2013-2017, sedangkan penelitian ini menggunakan profitabilitas dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

6. Astika, dkk., (2019) melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2018. Profitabilitas, kebijakan dividen dan

ukuran perusahaan sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Pemilihan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan metode *purposive sampling*. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan kebijakan deviden tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian profitabilitas dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan kebijakan deviden dan rasio profitabilitas ROA sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan manufaktur tahun 2015-2018, sedangkan penelitian ini menggunakan rasio profitabilitas ROE, keputusan pendanaan dan keputusan investasi sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

7. Yanti dan Darmayanti (2019) melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur modal, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan makanan dan minuman. Profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur modal serta likuiditas sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas, ukuran

perusahaan, struktur modal, dan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen kemudian profitabilitas dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan struktur modal dan likuiditas sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan makanan dan minuman tahun 2014-2017, sedangkan penelitian ini menggunakan keputusan pendanaan dan keputusan investasi sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

8. Zhafiira dan Andayani (2019) melakukan penelitian tentang pengaruh *sales growth*, keputusan pendanaan, keputusan investasi dan *firm size* terhadap nilai perusahaan. *Sales growth*, keputusan pendanaan, keputusan investasi dan *firm size* sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *sales growth*, keputusan pendanaan, *firm size* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan keputusan investasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian keputusan pendanaan, keputusan investasi dan *firm size* sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan *sales growth* sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada sektor *consumer goods industry* tahun 2013-2017, sedangkan penelitian ini menggunakan profitabilitas sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

9. Katti (2020) melakukan penelitian tentang pengaruh keputusan investasi dan keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan. Keputusan investasi dan keputusan pendanaan sebagai variabel independen. Nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keputusan investasi dan keputusan pendanaan berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara simultan variabel keputusan investasi, keputusan pendanaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian keputusan investasi dan keputusan pendanaan sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate*.

Perbedaan: pada penelitian sebelumnya hanya menggunakan dua variabel independen dan pada penelitian ini menambahkan ukuran perusahaan dan profitabilitas sebagai variabel independen. Penelitian sebelumnya memiliki periode penelitian 2014-2017, sedangkan penelitian ini memiliki periode penelitian 2019-2021.

10. Komala, dkk., (2021) melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, solvabilitas, likuiditas, keputusan investasi dan keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas, solvabilitas, likuiditas, keputusan investasi dan keputusan pendanaan sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Metode pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*. Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Solvabilitas berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Likuiditas dan keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian keputusan investasi dan keputusan pendanaan sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan profitabilitas ROA, solvabilitas dan likuiditas variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan manufaktur tahun 2017-2019, sedangkan penelitian ini menggunakan profitabilitas ROE dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

11. Laksono dan Rahayu (2021) melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, keputusan investasi, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas, keputusan investasi, dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel

dependen. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* dan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan keputusan investasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian sebelumnya dengan penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian profitabilitas, keputusan investasi, dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen.

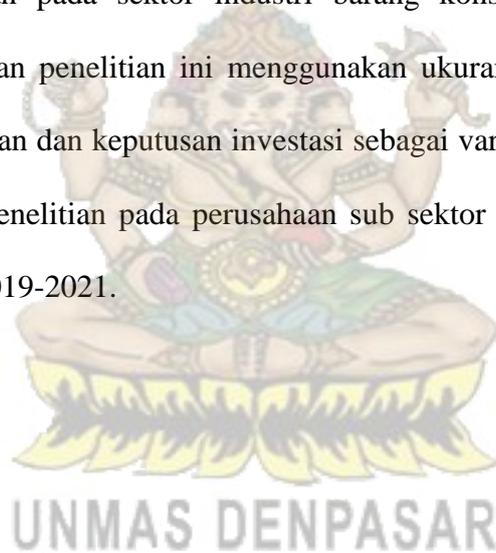
Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan tiga variabel independen dengan lokasi penelitian pada indeks LQ45 tahun 2017-2019, sedangkan penelitian ini menambahkan keputusan pendanaan sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.

12. Saputri dan Giovanni (2021) melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Metode pengumpulan data menggunakan metode *purposive sampling* dan teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Secara parsial profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan,

pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan: penelitian ini dengan penelitian sebelumnya menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, kemudian profitabilitas sebagai variabel independen.

Perbedaan: penelitian sebelumnya menggunakan pertumbuhan perusahaan dan likuiditas sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada sektor industri barang konsumsi tahun 2014-2018, sedangkan penelitian ini menggunakan ukuran perusahaan, keputusan pendanaan dan keputusan investasi sebagai variabel independen dengan lokasi penelitian pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* tahun 2019-2021.



BAB III

KERANGKA BERPIKIR DAN HIPOTESIS

3.1. Kerangka Berpikir

Ketatnya persaingan dalam dunia bisnis ini menjadi pemicu bagi manajemen perusahaan untuk menampilkan kinerja terbaik dari perusahaan agar tercapainya tujuan perusahaan yang dalam jangka panjang untuk memakmurkan pemegang sahamnya dengan memaksimalkan nilai perusahaan (Oktaviarni, dkk., 2019). Ketika suatu perusahaan telah *go public* dan menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan dapat diartikan sebagai persepsi seorang investor terhadap perusahaan itu sendiri. Fenomena dalam penelitian ini terdapat pada nilai perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021 yang terus mengalami penurunan setiap tahunnya dan adanya ketidakkonsistenan hasil dari penelitian sebelumnya mengenai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Amaliyah dan Herwiyanti (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan merupakan penilaian terhadap skala besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari total aset yang dimiliki perusahaan yang dijadikan pertimbangan oleh calon investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan tersebut. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar kepemilikan aset perusahaan tersebut. Peningkatan nilai perusahaan tersebut akan diiringi dengan peningkatan keseluruhan aset yang dimiliki.

Yanti dan Abundanti (2019) menyatakan profitabilitas merupakan suatu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Pihak eksternal lebih tertarik pada perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi dengan asumsi

bahwa semakin tinggi tingkat profitabilitas suatu perusahaan maka semakin tinggi kemakmuran pemegang sahamnya (Laksono dan Rahayu, 2021).

Amaliyah dan Herwiyanti (2020) menyatakan keputusan pendanaan merupakan suatu keputusan yang menyangkut struktur keuangan perusahaan. Keputusan pendanaan perusahaan menyangkut keputusan tentang bentuk dan komposisi pendanaan yang akan dipergunakan oleh perusahaan. Pada keputusan ini perusahaan dituntut untuk mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang paling efektif bagi perusahaan guna mengoptimalkan nilai perusahaan (Utami dan Darmayanti, 2018).

Investasi merupakan penanaman modal yang diharapkan dapat mendatangkan keuntungan di masa yang akan datang. Keputusan investasi merupakan keputusan menyangkut penanaman modal yang berasal dari dalam maupun luar perusahaan pada berbagai bentuk investasi (Prasetyo, 2021). Keputusan investasi yang dilakukan diharapkan dapat memberikan sinyal positif mengenai pertumbuhan pendapatan ke depannya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh variabel independen ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap variabel dependen nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

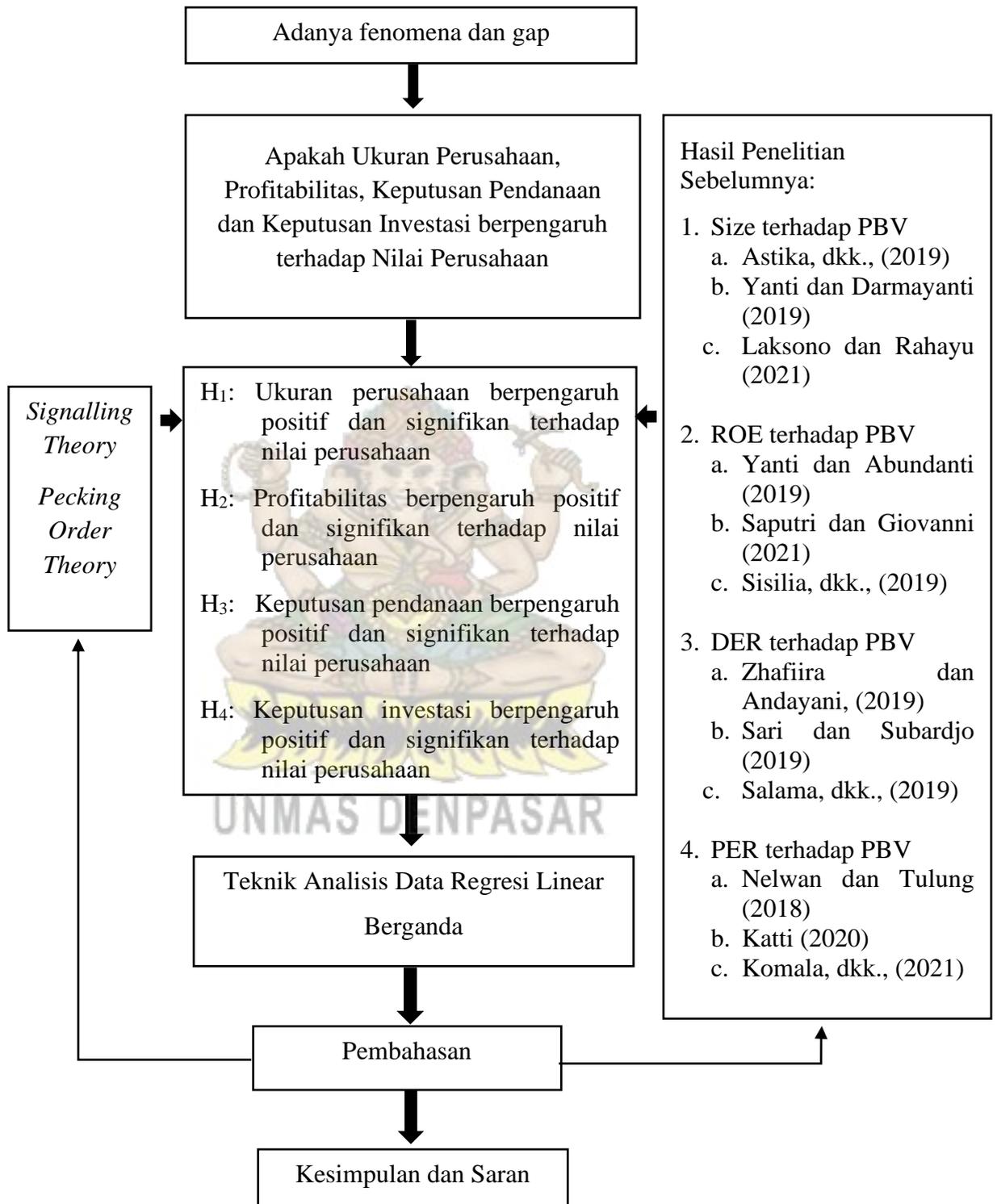
Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Signalling Theory* dan *Pecking Order Theory*. *Signaling Theory* menjelaskan alasan perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi (sinyal) kepada pihak eksternal karena terdapat asimetri informasi antara perusahaan dan pihak luar

perusahaan. Kurangnya informasi bagi pihak eksternal mengenai perusahaan menyebabkan pihak eksternal (investor dan kreditur) memberikan harga yang rendah untuk perusahaan (Astika, dkk., 2019). *Pecking order theory* menjelaskan adanya hierarki pendanaan perusahaan (internal maupun eksternal). Secara spesifik, perusahaan mempunyai urutan-urutan preferensi dalam penggunaan dana dan konsisten terhadap tujuan perusahaan sehingga manajer mampu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Penelitian ini juga didukung oleh 12 penelitian sebelumnya yang digunakan sebagai referensi, sehingga menghasilkan sebuah hipotesis.

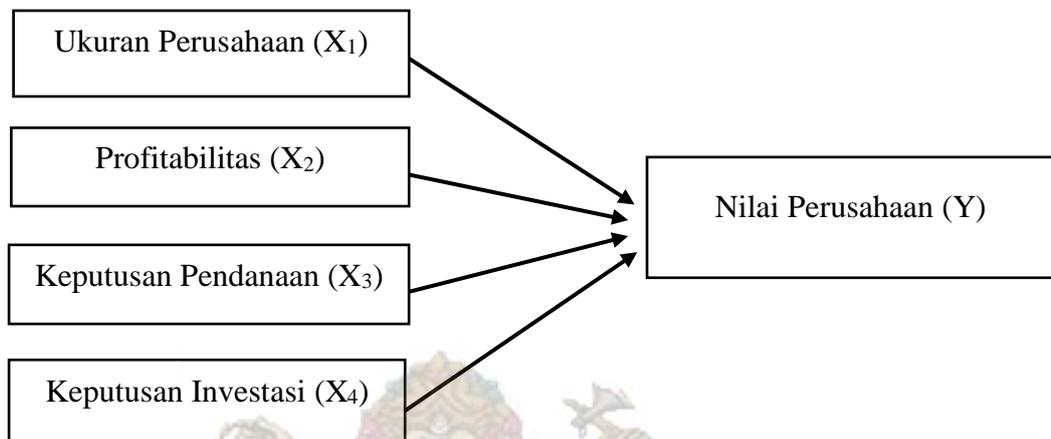
Hipotesis yang dibangun kemudian diuji kebenarannya menggunakan analisis data dengan teknik analisis regresi linear berganda. Data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan yang diterbitkan oleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penentuan sampel menggunakan teknik *non probability sampling* dengan metode *purposive sampling*. Setelah dilakukan analisis data, hasil analisis akan diinterpretasikan dan keseluruhan proses penelitian akan menghasilkan suatu kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Kesimpulan tersebut nantinya akan digunakan sebagai bahan evaluasi bagi perusahaan, investor, dan peneliti selanjutnya.

Berdasarkan pemaparan teoritis di atas, maka model kerangka berpikir yang dibangun seperti pada gambar 3.1 menjelaskan kerangka pemikiran dari gambaran pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

Gambar 3.1
Kerangka Berpikir Penelitian



Gambar 3.2
Kerangka Konseptual
Pengaruh Ukuran Perusahaan, Probabilitas, Keputusan Pendanaan, dan
Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021



Sumber : Hasil Pemikiran Peneliti (2022)

Keterangan :

—————> = secara parsial

Dalam penelitian ini dilakukan analisis terhadap lima variabel yang digunakan, yaitu empat variabel independen (variabel bebas) diantaranya ukuran perusahaan (X_1), profitabilitas (X_2), keputusan pendanaan (X_3), keputusan investasi (X_4), dan satu variabel dependen (variabel terikat) yaitu nilai perusahaan (Y).

3.2. Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan kesimpulan jawaban yang bersifat sementara dari suatu pokok permasalahan yang sedang diteliti untuk kemudian dibuktikan kebenarannya. Berdasarkan dari rumusan masalah dan tinjauan pustaka dalam penelitian ini, maka hipotesis-hipotesis dalam penelitian ini adalah :

3.2.1. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Ukuran perusahaan dapat mempengaruhi minat investor dalam menanamkan modalnya di sebuah perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa perusahaan mempunyai komitmen yang tinggi untuk terus memperbaiki kinerjanya. Sesuai dengan *signalling theory*, ini dapat menjadi sinyal positif karena semakin besar ukuran perusahaan menggambarkan kondisi keuangan perusahaan yang stabil dan memiliki prospek yang menguntungkan di masa depan. Kestabilan tersebut menarik minat investor untuk memiliki saham perusahaan dan menjadi penyebab atas naiknya harga saham perusahaan di pasar modal sehingga diyakini mampu meningkatkan nilai perusahaan (Oktaviarni, dkk., 2019).

Hasil penelitian Astika, dkk., (2019) serta Yanti dan Darmayanti (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan uraian tersebut maka hipotesis yang dapat dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₁: Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

3.2.2. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan (laba). Menurut *signalling theory*, perusahaan akan memberikan sinyal atau informasi kepada pihak eksternal bahwa perusahaan mampu menghasilkan profit yang tinggi. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan bahwa kinerja keuangan perusahaan dalam kondisi baik. Semakin tinggi profitabilitas menunjukkan prospek perusahaan yang

semakin baik ke depannya sehingga menarik perhatian investor dan kepercayaan investor pada perusahaan akan meningkat. Meningkatnya kepercayaan investor akan berdampak pada meningkatnya permintaan terhadap saham sehingga harga saham semakin tinggi dan selanjutnya nilai perusahaan juga semakin tinggi (Ningrat, 2021).

Hasil penelitian Yanti dan Abundanti (2019) menyatakan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sejalan dengan hasil penelitian Saputri dan Giovanni (2021). Berdasarkan uraian tersebut maka hipotesis yang dapat dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₂: Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

3.2.3. Pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan

Keputusan pendanaan akan berpengaruh pada penilaian perusahaan yang terefleksi dari harga saham yang merupakan cerminan suatu nilai perusahaan. Keputusan pendanaan merupakan keputusan mengenai sumber dana yang akan digunakan oleh perusahaan, baik melalui hutang maupun modal yang akan dialokasikan untuk mendukung kegiatan operasional perusahaan. Peningkatan hutang suatu perusahaan merupakan sinyal positif bagi investor, dengan asumsi bahwa *cash flow* perusahaan di masa yang akan datang akan terjaga dan adanya hutang juga mencerminkan optimisme dari manajemen dalam melakukan investasi, sehingga diharapkan perusahaan memiliki prospek yang baik di masa depan (Piristina dan Khairunnisa, 2019).

Hasil penelitian Zhafiira dan Andayani (2019) menyatakan bahwa keputusan pendanaan (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sejalan dengan Sari dan Subardjo (2018) yang menyatakan keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan uraian tersebut maka hipotesis yang dapat dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₃: Keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

3.2.4. Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan

Keputusan investasi merupakan keputusan mengenai pengalokasian sumber dana pada total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan untuk mendapatkan keuntungan di masa depan. Keputusan investasi yang dilakukan perusahaan diharapkan menghasilkan *return* yang lebih tinggi dibanding dengan biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan. Berdasarkan *signalling theory*, pengeluaran investasi memberikan sinyal positif kepada pihak eksternal mengenai kinerja dan pertumbuhan perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan yang tinggi dapat dilihat dari harga saham perusahaan yang tinggi karena investor percaya terhadap perusahaan (Sari dan Subardjo, 2018).

Hasil penelitian Nelwan dan Tulung (2018) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sejalan dengan penelitian Katti (2020) yang menyatakan keputusan investasi (PER) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai

perusahaan. Berdasarkan uraian tersebut maka hipotesis yang dapat dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₄: Keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.



BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih pada penelitian ini dilakukan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2021. Peneliti melihat adanya fluktuasi saham pada sub sektor *property* dan *real estate* sehingga mempengaruhi pemilihan lokasi ini. Pemerolehan data pada penelitian ini diperoleh melalui website resmi Bursa Efek Indonesia (*Indonesian Stock Exchange*), yaitu www.idx.co.id.

4.2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah variabel independen dan dependen. Variabel independen terdiri dari ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi, kemudian variabel dependen adalah nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

4.3. Identifikasi Variabel

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

- 1) Variabel dependen (variabel terikat) adalah variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat dari adanya variabel bebas (variabel independen). Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan (Y).

Variabel independen (variabel bebas) adalah variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahan dari variabel terikat. Dalam penelitian ini menggunakan empat variabel independen, sebagai berikut:

Ukuran Perusahaan = (X_1)

Profitabilitas = (X_2)

Keputusan Pendanaan = (X_3)

Keputusan Investasi = (X_4).

4.4. Definisi Operasional Variabel

4.4.1. Variabel Independen (X)

Variabel independen dalam penelitian ini terdiri dari ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi.

1) Ukuran Perusahaan

Laksono dan Rahayu (2021) menyatakan bahwa besar kecilnya ukuran suatu perusahaan dicerminkan oleh total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin besar ukuran suatu perusahaan dianggap memiliki kondisi yang semakin baik. Perusahaan yang besar cenderung memiliki keunggulan dalam penguasaan pasar dan umumnya dikatakan sebagai pemain utama dalam mengendalikan pasar saham. Ukuran perusahaan dalam penelitian ini diproksikan menggunakan logaritma natural dari total aset yang dimiliki perusahaan. Ramdhonah, dkk., (2019) menyatakan ukuran perusahaan dapat diukur dengan rumus sebagai berikut:

$$Size = Ln (Total Asset) \dots\dots\dots(1)$$

2) Profitabilitas

Yanti dan Abundanti (2019) menyatakan profitabilitas merupakan suatu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas yang digunakan yaitu *return on equity*. Ukhriyawati dan Malia (2018) menyatakan bahwa rasio *return on equity* ini mengkaji sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki untuk mampu memberikan laba atas ekuitas. ROE merupakan rasio yang menunjukkan tingkat pengembalian yang diperoleh pemilik atau pemegang saham atas investasi di perusahaan. Oktavia dan Kalsum (2021) menyatakan *return on equity* dapat diukur dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Return On Equity (ROE)} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total ekuitas}} \times 100\% \dots\dots\dots(2)$$

3) Keputusan Pendanaan

Reginastiti dan Satrio (2019) menyatakan keputusan pendanaan merupakan keputusan yang berkaitan dengan sumber pendanaan yang akan digunakan oleh perusahaan untuk mendanai kegiatan operasionalnya dan diharapkan dapat membantu perusahaan di masa mendatang. Keputusan pendanaan dalam penelitian ini diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dengan membandingkan total hutang dengan total ekuitas. *Debt to equity ratio* menggambarkan

kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang dapat dilihat dari seberapa besar perbandingan antara hutang dengan modal sendiri. Oktavia dan Kalsum (2021) menyatakan *debt to equity ratio* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total hutang}}{\text{Total ekuitas}} \dots\dots\dots(3)$$

4) Keputusan Investasi

Investasi merupakan penanaman modal yang diharapkan dapat mendatangkan keuntungan di masa yang akan datang. Keputusan investasi menyangkut penanaman modal yang berasal dari dalam maupun luar perusahaan pada berbagai bentuk investasi (Prasetyo, 2021). Ratnasari, dkk., (2017) menyatakan bahwa salah satu rasio yang dapat digunakan untuk menentukan keputusan investasi adalah dengan *Price Earning Rasio* (PER). PER dapat dilihat dari perbandingan antara harga saham dengan laba per lembar saham. PER berfungsi untuk mengukur perubahan laba yang diharapkan di masa yang akan datang. Semakin besar PER maka semakin besar pula kemungkinan perusahaan untuk tumbuh dan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Oktavia dan Kalsum (2021) menyatakan *price earning ratio* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Price Earning Ratio} = \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{Laba per lembar saham}} \dots\dots\dots(4)$$

4.4.2. Variabel Dependen (Y)

Variabel dependen merupakan variabel yang memiliki ketergantungan terhadap variabel independen. Variabel dependen dalam

penelitian ini adalah nilai perusahaan (Y). Nilai perusahaan dalam penelitian ini diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio harga pasar saham dengan nilai buku menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan untuk menciptakan nilai relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Apabila nilai PBV semakin tinggi maka semakin besar pula tingkat kemakmuran dari pemegang saham, sehingga perusahaan dikatakan telah mencapai salah satu tujuannya (Tui, dkk., 2017).

Prasetyo (2021) menyatakan *Price to Book Value* dapat dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$Price\ to\ book\ value = \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{nilai buku per lembar saham}} \dots\dots\dots(5)$$

4.5. Jenis dan Sumber Data

4.5.1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kuantitatif, yaitu data yang dinyatakan dalam bentuk angka dan dapat diukur dengan satuan hitung. Data kuantitatif dalam penelitian ini berupa angka-angka pada laporan keuangan yang telah dipublikasikan oleh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

4.5.2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai sumber yang telah dikumpulkan sebelumnya oleh pihak lain atau lewat dokumen. Data sekunder ini diperoleh dari publikasi laporan keuangan tahunan perusahaan

sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

4.6. Populasi dan Sampel

4.6.1. Populasi

Populasi adalah suatu wilayah generalisasi atau umum yang terdiri atas objek atau subjek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk diamati dan kemudian ditarik suatu kesimpulan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021 yang berjumlah 66 perusahaan.

4.6.2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Pada penelitian ini, teknik pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik *nonprobability sampling* dengan metode *purposive sampling*. *Purposive Sampling* adalah penentuan sampel dengan berdasarkan atas kriteria-kriteria tertentu yang telah dibuat. Kriteria yang dipilih untuk dijadikan sampel dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara berturut-turut tahun 2019-2021.
- 2) Perusahaan *property* dan *real estate* yang menerbitkan laporan keuangan secara berturut-turut tahun 2019-2021.
- 3) Perusahaan *property* dan *real estate* yang menghasilkan laba positif selama tahun 2019-2021.

Tabel 4.1
Kriteria Penentuan Sampel

No.	Kriteria	Jumlah
1.	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara berturut-turut tahun 2019-2021.	66
2.	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tidak menerbitkan laporan keuangan secara berturut-turut tahun 2019-2021.	(13)
3.	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang tidak menghasilkan laba positif selama tahun 2019-2021.	(34)
5.	Jumlah perusahaan yang menjadi sampel	19
6.	Tahun pengamatan (2019-2021)	3
7	Jumlah pengamatan	57

Sumber : Bursa Efek Indonesia (data diolah, 2022)

Berdasarkan kriteria pada tabel 4.1, maka jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 19 perusahaan dengan waktu pengamatan 3 tahun, sehingga didapatkan total sampel sebanyak 57.

4.7. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode observasi non partisipan, yaitu observasi yang dilakukan tanpa melibatkan diri atau menjadi bagian dari lingkungan sosial atau perusahaan dan hanya sebagai pengumpul data. Observasi non partisipan dilakukan dengan mengamati, mencermati, mencatat serta mempelajari data sekunder dari laporan keuangan tahunan perusahaan.

4.8. Teknik Analisis Data

4.8.1. Analisis Statistik Deskriptif

Analisis deskriptif mempelajari alat, teknik, atau prosedur yang digunakan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan hasil penelitian yang telah dilakukan. Analisis deskriptif menjelaskan karakteristik dari data penelitian antara lain rata-rata (*mean*), nilai minimum, nilai maksimum, dan simpangan baku (*standard deviation*) (Ghozali, 2018).

4.8.2. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda merupakan persamaan matematis yang menyatakan arah hubungan antara sebuah variabel terikat (variabel dependen) dengan variabel bebas (variabel independen) serta mengukur kekuatan hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen (Ghozali, 2018). Rumus analisis regresi linear berganda adalah sebagai berikut:

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + e$$

Keterangan:

Y = variabel Nilai Perusahaan

a = konstanta, nilai Y apabila $X = 0$

β = koefisien regresi linear berganda

X_1 = variabel Ukuran Perusahaan

X_2 = variabel Profitabilitas

X_3 = variabel Keputusan Pendanaan

X_4 = variabel Keputusan Investasi

e = standar error

4.8.3. Uji Asumsi Klasik

Sebelum melakukan analisis regresi linear berganda, terlebih dahulu dilakukan uji data dengan uji asumsi klasik. Uji asumsi klasik terdiri dari uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi.

1) Uji Normalitas

(Ghozali, 2018:161) menyatakan bahwa uji normalitas ini bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dengan variabel bebas mempunyai distribusi normal atau tidak normal. Model regresi yang baik adalah data yang terdistribusi normal atau mendekati normal. Metode yang digunakan adalah *statistic Kolmogrov Smirnov* dimana data dikatakan berdistribusi dengan normal jika nilai signifikansi lebih besar dari 0,05. Alat uji ini biasa disebut dengan *K-S* yang tersedia dalam program *SPSS For Windows*. Kriteria yang digunakan dalam tes ini adalah dengan membandingkan antara tingkat signifikansi yang didapat dalam tingkat *alpha* yang digunakan, dimana data tersebut dikatakan terdistribusi normal apabila $sig > alpha$.

2) Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah dalam regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Untuk mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas dalam model regresi dapat dilihat dari *Tolerance Value* dan *Variance Inflation Factor (VIF)*. Jika

nilai *tolerance* $> 0,10$ dan nilai VIF < 10 , maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada multikolinearitas (Ghozali, 2018:107).

3) Uji Heteroskedastisitas

(Ghozali, 2018:137) menyatakan bahwa uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dan *residual* dari observasi yang satu dengan observasi yang lain. Apabila *variance* dan *residual* satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut Heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang tidak mengandung gejala heteroskedastisitas atau mempunyai varians yang homogen. Jika variabel bebas yang dianalisis tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap residual absolut berarti model regresi yang dianalisis mengandung gejala heteroskedastisitas. Pengujian heteroskedastisitas dalam penelitian ini dilakukan dengan uji *Glejser* dengan meregresi nilai *absolute residual* terhadap variabel independen dengan menggunakan dasar pengambilan keputusan sebagai berikut, jika Sig. variabel independen $< 0,05$ maka terjadi gejala heteroskedastisitas, namun apabila Sig. variabel independen $> 0,05$ maka tidak terjadi gejala heteroskedastisitas.

4) Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji dalam model regresi linear terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya) (Ghozali, 2018:111). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada *problem* autokorelasi. Autokorelasi muncul karena observasi yang

berurutan sepanjang waktu dan berkaitan satu sama lainnya. Masalah ini timbul karena *residual* (kesalahan pengganggu) tidak bebas dari satu observasi ke observasi lainnya. Model regresi yang baik adalah regresi yang bebas dari autokorelasi. Uji autokorelasi dilakukan dengan menggunakan uji *Runs Test*. Pengambilan keputusan terhadap uji autokorelasi dilakukan dengan membandingkan hasil *Runs Test* dengan tingkat signifikansi (α). Hasil uji *Runs Test* yang menyatakan bebas autokorelasi adalah yang memiliki hasil yang lebih tinggi dari tingkat signifikansi (α).

4.8.4. Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur kekuatan asosiasi (hubungan) linear antara dua variabel. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variabel-variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen (Ghozali, 2018). Koefisien determinasi (*adjusted* R^2) digunakan untuk mengetahui seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen.

4.8.5. Uji Model Fit (Uji F)

Ghozali (2018) menyatakan uji kelayakan model merupakan uji untuk menguji apakah terdapat pengaruh signifikan secara keseluruhan terhadap model regresi. Uji F digunakan untuk menunjukkan jika semua variabel independen yang digunakan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Uji statistik F merupakan uji

model yang menunjukkan apakah model regresi fit untuk diolah lebih lanjut. Pengujian dilakukan dengan menggunakan *significance level* 0,05.

- 1) Bila nilai signifikansi $< 0,05$ artinya variabel independen secara simultan mempengaruhi variabel dependen.
- 2) Bila nilai signifikansi $> 0,05$ artinya variabel independen secara simultan tidak mempengaruhi variabel dependen.

4.8.6. Uji Parsial (Uji t)

Uji Parsial (Uji t) digunakan untuk menunjukkan seberapa jumlah pengaruh satu variabel independen secara parsial dapat menerangkan variabel dependen. Ghozali (2018) menyatakan bahwa uji statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas atau bebas secara individual dalam menerangkan variasi variabel terikat dengan tingkat signifikan 0,05 maka kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut:

- 1) Apabila nilai signifikan $t < 0,05$, artinya terdapat pengaruh antara satu variabel bebas terhadap variabel terikat.
- 2) Apabila nilai signifikan $t > 0,05$, artinya tidak ada pengaruh antara satu variabel bebas terhadap variabel terikat.

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1. Gambaran Umum Perusahaan

5.1.1. Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia

Secara historis, pasar modal telah hadir jauh sebelum Indonesia merdeka. Pasar modal atau bursa efek telah hadir sejak jaman kolonial Belanda dan tepatnya pada tahun 1912 di Batavia. Pasar modal ketika itu didirikan oleh pemerintah Hindia Belanda untuk kepentingan pemerintah kolonial atau VOC. Meskipun pasar modal telah ada sejak tahun 1912, perkembangan dan pertumbuhan pasar modal tidak berjalan seperti yang diharapkan, bahkan pada beberapa periode kegiatan pasar modal mengalami vakum. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor seperti perang dunia ke I dan II, perpindahan kekuasaan dari pemerintah kolonial kepada pemerintah Republik Indonesia, dan berbagai kondisi yang menyebabkan operasi bursa efek tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Pemerintah Republik Indonesia mengaktifkan kembali pasar modal pada tahun 1977, dan beberapa tahun kemudian pasar modal mengalami pertumbuhan seiring dengan berbagai insentif dan regulasi yang dikeluarkan pemerintah.

Bursa efek Indonesia, atau Indonesia *Stock Exchange* (IDX) merupakan penggabungan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) dengan Bursa Efek Surabaya (BES) yang bertujuan untuk meningkatkan peran pasar modal dalam perekonomian Indonesia. Bursa Efek Indonesia merupakan salah satu bursa saham yang dapat memberikan peluang investasi dan sumber pembiayaan dalam upaya mendukung pembangunan ekonomi nasional serta berperan

juga dalam mengembangkan pemodal lokal yang besar dan solid untuk menciptakan pasar modal yang stabil.

5.1.2. Gambaran Umum Perusahaan Properti dan Real Estate

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Diawal tahun 1968, industri *property* dan *real estate* mulai bermunculan dan mulai di tahun 80-an, sub sektor *property* dan *real estate* sudah mulai terdaftar di BEI. Industri *property* dan *real estate* pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. Menurut perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*. Dalam peraturan ini pengertian industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata, sedangkan definisi *property* menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan.

Produk yang dihasilkan dari sektor *property* dan *real estate* berupa perumahan, *apartment*, ruko (rumah toko), gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan seperti *mall*, *plaza* atau *trade center*. Perumahan, *apartment* dan ruko termasuk dalam *landend property*, sedangkan *mall*, *plaza* dan *trade center* termasuk dalam *commercial buildings*.

5.2. Hasil Analisis dan Pembahasan

5.2.1. Analisis Statistik Deskriptif

Analisis deskriptif memiliki tujuan untuk memberikan deskripsi suatu data dilihat dari nilai rata-rata, nilai minimum, nilai maksimum, dan nilai standar deviasi. Analisis deskriptif dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Tabel 5.1
Hasil Analisis Statistik Deskriptif

	<i>N</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Mean</i>	<i>Std. Deviation</i>
<i>Size</i>	57	26.59	31.75	29.4190	1.39345
ROE	57	.14	95.95	10.1296	16.79057
DER	57	.01	3.69	.6441	.69467
PER	57	.91	1918.50	86.4123	275.26203
PBV	57	.19	7.60	1.3578	1.38531
<i>Valid N</i> (<i>listwise</i>)	57				

Sumber : Lampiran 3

Berdasarkan tabel 5.1 dapat dilihat gambaran dari masing-masing variabel, sebagai berikut:

- 1) Ukuran Perusahaan (*Size*) pada tabel 5.1 menunjukkan nilai minimum 26,59 dan nilai maksimum 31,75 dengan nilai rata-rata 29,4190, serta standar deviasi 1,39345. *Size* minimum terjadi pada perusahaan Repower Asia Indonesia Tbk. (REAL) pada tahun 2019 dan *Size* maksimum terjadi pada perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) pada tahun 2021.
- 2) Profitabilitas (ROE) pada tabel 5.1 menunjukkan nilai minimum 0,14 dan nilai maksimum 95,95 dengan nilai rata-rata 10,1296, serta standar deviasi 16,79057. ROE minimum terjadi pada perusahaan Natura City Developments Tbk. (CITY) pada tahun 2021 dan ROE maksimum

terjadi pada perusahaan Nusantara Almazia Tbk. (NZIA) pada tahun 2019.

- 3) Keputusan Pendanaan (DER) pada tabel 5.1 menunjukkan nilai minimum 0,01 dan nilai maksimum 3,69 dengan nilai rata-rata 0,6441, serta standar deviasi 0,69467. DER minimum terjadi pada perusahaan Repower Asia Indonesia Tbk. (REAL) pada tahun 2021 dan DER maksimum terjadi pada perusahaan PP Properti Tbk. (PPRO) pada tahun 2021.
- 4) Keputusan Investasi (PER) pada tabel 5.1 menunjukkan nilai minimum 0,91 dan nilai maksimum 1918,50 dengan nilai rata-rata 86,4123, serta standar deviasi 275,26203. PER minimum terjadi pada perusahaan Nusantara Almazia Tbk. (NZIA) pada tahun 2021 dan PER maksimum terjadi pada perusahaan Repower Asia Indonesia Tbk. (REAL) pada tahun 2019.
- 5) Nilai Perusahaan (PBV) pada tabel 5.1 terdiri dari 57 sampel, PVB menunjukkan nilai minimum 0,19 dan nilai maksimum 7,60 dengan nilai rata-rata 1,3578, serta standar deviasi 1,38531. PBV minimum terjadi pada perusahaan Suryamas Dutamakmur Tbk. (SMDM) pada tahun 2020 dan PBV maksimum terjadi pada perusahaan Repower Asia Indonesia Tbk. (REAL) pada tahun 2019.

5.2.2. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode regresi linear berganda sebagai acuan kesempurnaan data dalam penelitian. Analisis regresi linear berganda digunakan untuk dapat mengetahui atau memperoleh

gambaran mengenai ukuran perusahaan (*Size*), profitabilitas (ROE), keputusan pendanaan (DER) dan keputusan investasi (PER) terhadap nilai perusahaan (PBV) sub sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan *software* SPSS 25 dan hasil analisis regresi linear berganda dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 5.2
Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-3.258	4.162		-.783	.437
Size	.142	.142	.143	.999	.322
ROE	.021	.010	.253	2.137	.037
DER	-.087	.250	-.044	-.349	.729
PER	.003	.001	.670	5.389	.000
R	0,624				
Adjusted R ²	0,343				
F hitung	8,302				
Sig. F	0,000				

Sumber : Lampiran 4

Berdasarkan Tabel 5.2 di atas dapat ditulis persamaan regresi linear berganda sebagai berikut :

$$Y = -3,258 + 0,142 X_1 + 0,021 X_2 - 0,087 X_3 + 0,003 X_4 + e$$

Dari persamaan di atas dapat peneliti uraikan bahwa pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen yaitu:

- 1) Nilai $\alpha = -3,258$. Hal ini berarti apabila ukuran perusahaan (X_1), profitabilitas (X_2), keputusan pendanaan (X_3), dan keputusan investasi (X_4) sebesar nol (0) maka nilai dari nilai perusahaan (Y) sebesar 3,258.

- 2) Nilai $b_1 = 0,142$. Hal ini berarti apabila ukuran perusahaan (X_1) mengalami peningkatan satu-satuan dengan asumsi bahwa variabel independen lainnya bernilai tetap, maka nilai dari nilai perusahaan (Y) akan meningkat sebesar 0,142.
- 3) Nilai $b_2 = 0,021$. Hal ini berarti apabila profitabilitas (X_2) mengalami peningkatan satu-satuan dengan asumsi bahwa variabel independen lainnya tetap, maka nilai dari nilai perusahaan (Y) akan meningkat sebesar 0,021.
- 4) Nilai $b_3 = -0,087$. Hal ini berarti apabila keputusan pendanaan (X_3) mengalami peningkatan satu-satuan dengan asumsi bahwa variabel independen lainnya tetap, maka nilai dari nilai perusahaan (Y) menurun sebesar 0,087.
- 5) Nilai $b_4 = 0,003$. Hal ini berarti apabila keputusan investasi (X_4) mengalami peningkatan satu-satuan dengan asumsi bahwa variabel independen lainnya tetap, maka nilai dari nilai perusahaan (Y) meningkat sebesar 0,003.

5.2.3. Hasil Uji Asumsi Klasik

Model regresi dikatakan baik apabila model regresi tersebut memenuhi asumsi klasik yaitu uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi. Berikut ini uji asumsi klasik yang akan dilakukan dalam penelitian ini:

1) Hasil Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji dalam *residual* dari model regresi yang dibuat berdistribusi normal atau tidak. Untuk

menguji data yang dimaksudkan normal atau tidak, dapat dilakukan dengan menggunakan uji *Kolmogorov-Smirnov* dengan melihat nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)*. Jika nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* lebih besar dari taraf signifikansi yang ditetapkan yaitu sebesar 0,05 maka data telah berdistribusi normal. Hasil Uji Normalitas dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 5.3
Hasil Uji Normalitas

		<i>Unstandardized Residual</i>
<i>N</i>		57
<i>Normal Parameters^{a,b}</i>	<i>Mean</i>	.0000000
	<i>Std. Deviation</i>	.00000000
<i>Most Extreme Differences</i>	<i>Absolute</i>	.113
	<i>Positive</i>	.113
	<i>Negative</i>	-.064
<i>Test Statistic</i>		.113
<i>Asymp. Sig. (2-tailed)</i>		.068 ^c

Sumber : Lampiran 5

Berdasarkan hasil uji normalitas tabel 5.3 diatas, dapat dilihat bahwa nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar $0,068 > 0,05$. Maka dengan ini dapat disimpulkan bahwa data telah berdistribusi normal dan layak untuk dilakukan uji model regresi.

2) Hasil Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas dilakukan untuk menguji dalam suatu model regresi terdapat hubungan korelasi antar variabel (*independent*). Suatu model regresi yang baik tidak terjadi multikolinearitas antar variabel independennya. Multikolinearitas dari suatu model regresi dapat dilihat

dari nilai *tolerance* atau *Variance Information Factor* (VIF). Apabila nilai *tolerance* $< 0,10$ dan nilai VIF > 10 maka terjadi multikolinearitas, sebaliknya jika nilai *tolerance* $> 0,10$ dan nilai VIF < 10 maka tidak terjadi multikolinearitas. Hasil uji multikolinearitas dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 5.4
Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
1 (Constant)		
Size	.577	1.734
ROE	.837	1.195
DER	.747	1.339
PER	.760	1.315

Sumber : Lampiran 5

Berdasarkan tabel 5.4 nilai *tolerance* dari variabel independen memiliki nilai lebih dari 0,10 dan VIF kurang dari 10 sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala multikolinearitas antar variabel independen.

3) Hasil Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas memiliki tujuan untuk menguji dalam suatu model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dari pengamatan satu ke pengamatan yang lain tetap disebut homokedastisitas. Untuk menguji heteroskedastisitas suatu data dapat dilihat dari probabilitas signifikansinya.

Apabila nilai signifikansi $< 0,05$ maka terjadi heteroskedastisitas, sedangkan jika nilai signifikansi $> 0,05$ maka tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Untuk menguji heteroskedastisitas suatu data dapat dilihat dari probabilitas signifikansinya. Hasil uji heteroskedastisitas dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 5.5
Hasil Uji Heteroskedastisitas

Model	<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
<i>(Constant)</i>	2.998	3.216		.932	.356
<i>Size</i>	-.080	.110	-.131	-.734	.466
ROE	.004	.008	.081	.547	.587
DER	-.051	.193	-.041	-.262	.795
PER	.000	.000	.061	.390	.698

Sumber : Lampiran 5

Berdasarkan tabel 5.5 menunjukkan hasil probabilitas signifikansi lebih besar dari 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa *variance* dalam penelitian terbebas dari gejala heteroskedastisitas.

4) Hasil Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk menguji dalam model regresi ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode t-1. Untuk melihat ada atau tidaknya autokorelasi pada suatu penelitian dapat dilihat dari hasil uji menggunakan *Runs Test*. Untuk mengetahui bahwa data tidak mengalami autokorelasi dapat dilihat dari nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)*, jika nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* $< 0,05$ maka dapat dikatakan terjadi gejala autokorelasi, sedangkan jika hasilnya menunjukkan nilai *Asymp.*

Sig. (2-tailed) > 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa data penelitian tidak terjadi gejala autokorelasi. Hasil uji autokorelasi dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 5.6
Hasil Uji Autokorelasi

	<i>Unstandardized Residual</i>
<i>Test Value^a</i>	-.24855
<i>Cases < Test Value</i>	28
<i>Cases >= Test Value</i>	29
<i>Total Cases</i>	57
<i>Number of Runs</i>	24
<i>Z</i>	-1.468
<i>Asymp. Sig. (2-tailed)</i>	.142

Sumber : Lampiran 5

Berdasarkan hasil uji autokorelasi pada tabel 5.6 menunjukkan bahwa nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,142 yang artinya nilai signifikansi lebih besar dari 0,05. Hasil uji ini dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala autokorelasi pada penelitian.

5.2.4. Hasil Analisis Koefisien Determinasi (*Adjusted R²*)

Menurut Ghozali (2018), analisis koefisien determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model menerangkan variasi variabel dependen. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

Berdasarkan hasil uji analisis koefisien determinasi pada tabel 5.2 menunjukkan nilai koefisien determinasi (*Adjusted R²*) sebesar 0,343 yang artinya tingkat koefisien determinasi ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi adalah 34,30% yang artinya

variasi naik turunnya nilai perusahaan sebesar 34,30% dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi, sedangkan 65,70% dipengaruhi oleh variabel yang belum dimasukkan ke dalam penelitian ini.

5.2.5. Hasil Analisis Uji F

Uji F dilakukan untuk menganalisa apakah semua variabel independen yang digunakan secara simultan dapat berpengaruh terhadap variabel dependen. Apabila nilai $F < 0,05$ maka variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Berdasarkan hasil pada tabel 5.2 menunjukkan bahwa nilai F hitung sebesar 8,302 bertanda positif dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 dimana lebih kecil dari nilai signifikan 0,05 ($0,000 < 0,05$). Hal ini berarti variabel independen secara bersama-sama memiliki pengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen. Jadi, ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

5.2.6. Hasil Analisis Uji t

Pengujian statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali, 2018:98). Untuk menguji kebenaran koefisien regresi secara keseluruhan, nilai signifikansi t hitung dibandingkan dengan $\alpha = 0,05$. Berdasarkan hasil uji *statistic* t pada tabel 5.2, pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar 0,999 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,322 > 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sehingga H_1 dalam penelitian ini ditolak.
- 2) Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar 2,137 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,037 < 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga H_2 dalam penelitian ini diterima.
- 3) Pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar -0,349 (negatif) dan nilai signifikansi sebesar $0,729 > 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sehingga H_3 dalam penelitian ini ditolak.
- 4) Pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar 5,389 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga H_4 dalam penelitian ini diterima.

5.3. Pembahasan Hasil Penelitian

5.3.1. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Hipotesis pertama yang diajukan dalam penelitian ini yaitu ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian nilai t hitung sebesar 0,999 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,322 > 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_1 dalam penelitian ini ditolak. Ukuran Perusahaan yang tidak berpengaruh menunjukkan bahwa ukuran perusahaan yang besar tidak selalu diikuti peningkatan dari nilai perusahaan.

Total aset menggambarkan besarnya kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan. Perusahaan yang memiliki jumlah aset besar tidak selalu mengindikasikan tingginya tingkat keberhasilan suatu perusahaan. Besarnya total aset sebagai ukuran perusahaan belum memberikan keyakinan kepada investor tentang kemampuan perusahaan dalam mengelola aset yang ada, sehingga ukuran perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Investor dalam menilai suatu perusahaan akan lebih memperhatikan kinerja perusahaan sebelum menanamkan modalnya. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Laksono dan Rahayu (2021) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

5.3.2. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar 2,137 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,037 < 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_2 dalam penelitian ini diterima. Hal ini menggambarkan bahwa semakin tinggi profitabilitas perusahaan maka akan berdampak positif terhadap peningkatan nilai perusahaan. Semakin besar profitabilitas yang diukur menggunakan *return on equity* menunjukkan tingkat efisiensi perusahaan dalam memperoleh profit semakin besar sehingga menyebabkan nilai perusahaan juga meningkat.

Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kinerja dan prospek yang baik ke depannya sehingga mampu meningkatkan kemakmuran pemegang sahamnya. Selain itu, profit yang tinggi mampu meningkatkan permintaan saham di pasar modal yang menyebabkan naiknya harga saham. Harga saham yang meningkat akan berdampak pada naiknya nilai perusahaan (Ningrat, 2021).

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yanti & Abundanti (2019) dan Saputri & Giovanni (2021) yang menyatakan bahwa profitabilitas yang diukur menggunakan *return on equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penyampaian informasi mengenai profitabilitas suatu perusahaan merupakan sebuah

sinyal bagi perusahaan. Profitabilitas yang tinggi dan stabil akan menjadi sinyal positif bagi investor terkait dengan kinerja perusahaan.

5.3.3. Pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar -0,349 (negatif) dan nilai signifikansi sebesar $0,729 > 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_3 dalam penelitian ini ditolak. Keputusan pendanaan perusahaan merujuk pada sumber pendanaan dan kemana sumber dana tersebut akan dialokasikan. Dalam hal ini pendanaan dapat berasal dari eksternal maupun internal pada perusahaan.

Keputusan perusahaan dalam menentukan pendanaannya baik dari hutang maupun modal sendiri, tidak selalu akan mempengaruhi pergerakan dan nilai pasar dari perusahaan. *Pecking Order Theory* menjelaskan alasan perusahaan yang mempunyai profit tinggi cenderung memiliki tingkat hutang yang lebih rendah. Hutang yang rendah disebabkan oleh perusahaan tidak membutuhkan dana eksternal dalam kegiatan operasionalnya dan hanya mengandalkan dana internal perusahaan.

Apabila pendanaan eksternal diperlukan, maka perusahaan akan menerbitkan hutang terlebih dahulu. Besar kecilnya penggunaan hutang tidak terlalu diperhatikan oleh investor. Investor akan lebih melihat pengelolaan dana perusahaan dengan efektif dan efisien untuk menciptakan nilai tambah bagi perusahaan. Dengan demikian, walaupun keputusan

pendanaan perusahaan berubah tidak akan mempengaruhi nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Salama, dkk., (2019) yang menyatakan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

5.3.4. Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar 5,389 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_4 dalam penelitian ini diterima. Keputusan investasi yang dilakukan perusahaan dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Keputusan investasi memberikan petunjuk bahwa perusahaan dalam keadaan yang sehat dan memiliki prospek yang baik di masa depan.

Pengambilan keputusan investasi sangat penting dilakukan karena bila perusahaan salah dalam pemilihan investasi, maka akan mengganggu kelangsungan hidup perusahaan, Apabila keputusan investasi yang diukur dengan PER meningkat, maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Keputusan investasi akan memberi sinyal positif tentang pertumbuhan pendapatan perusahaan yang diharapkan di masa yang akan datang dan mampu meningkatkan harga saham yang digunakan sebagai indikator nilai perusahaan (Sari dan Subardjo, 2018).

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nelwan dan Tulung (2018) yang menyatakan bahwa keputusan investasi

berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sejalan dengan penelitian Katti (2020) yang menyatakan keputusan investasi (PER) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.



BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan mengenai Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Keputusan Pendanaan dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021. Besar kecilnya ukuran perusahaan tidak langsung berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
- 2) Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021. Semakin tinggi nilai profitabilitas, maka akan meningkatkan pertumbuhan perusahaan secara berkelanjutan dan prospek kerja perusahaan di masa yang akan datang.
- 3) Keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021. Tinggi rendahnya pendanaan melalui hutang tidak ada pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.
- 4) Keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021. Keputusan investasi yang tepat akan berdampak positif

pada keuntungan perusahaan di masa yang akan datang, sehingga keuntungan tersebut dapat menciptakan gambaran mengenai kinerja yang dihasilkan oleh perusahaan sehingga dapat meningkatkan nilai suatu perusahaan.

6.2. Keterbatasan dan Saran

6.2.1. Keterbatasan

Penelitian ini masih mempunyai beberapa keterbatasan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Penelitian ini hanya menggunakan empat variabel independen yaitu ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi dalam pengaruhnya terhadap nilai perusahaan, sehingga dalam penelitian ini belum mencakup semua faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena masih banyak faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan.
- 2) Periode penelitian ini relatif singkat dengan jangka waktu tiga tahun, yaitu dari tahun 2019-2021.
- 3) Objek dalam penelitian ini menggunakan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dengan jumlah perusahaan yang diobservasi hanya 57 sampel dimana belum menggambarkan seluruh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dikarenakan terdapat beberapa perusahaan yang tidak memenuhi kriteria sampel.

6.2.2. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat penulis berikan yang berkaitan dengan keterbatasan dalam penelitian ini, diantaranya:

1) Bagi Perusahaan

Perusahaan perlu menjaga kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memperhatikan aspek profitabilitas dan keputusan investasi yang nantinya dapat meningkatkan nilai perusahaan yang merupakan tujuan perusahaan. Perusahaan juga perlu mempertimbangkan kembali pengelolaan aset dan penggunaan hutang terkait dengan ukuran perusahaan dan keputusan pendanaan sehingga ke depannya dapat menciptakan nilai tambah bagi perusahaan.

2) Bagi Investor

Para investor dan calon investor diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, sehingga dapat menjadi acuan dalam berinvestasi dan menanamkan modalnya, serta membantu menilai kinerja perusahaan yang baik guna memperoleh keuntungan di masa yang akan datang.

3) Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini hanya menggunakan empat variabel independen dan dari hasil analisis koefisien determinasi, sebesar 65,70% model penelitian dipengaruhi oleh variabel yang belum dimasukkan dalam penelitian ini. Disarankan untuk peneliti selanjutnya menambahkan variabel independen, seperti *good corporate governance* dan *sales growth*. Selain itu, periode penelitian lebih diperpanjang untuk meningkatkan akurasi dari hasil penelitian sehingga dapat menggambarkan dengan jelas kondisi nilai perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aldi, M. F., Erlina, E., & Amalia, K. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di BEI Periode 2007-2018. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, 4(1), 264-276.
- Amaliyah, F., & Herwiyanti, E. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi, Ukuran Perusahaan, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Pertambangan. *Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, 5(1), 39-51.
- Astika, I. G., Suryandari, N. N. A., & Putra, G. B. B. (2019, December). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Periode 2015-2018. In *Seminar Nasional Inovasi dalam Penelitian Sains, Teknologi dan Humaniora-InoBali* (pp. 574-585).
- Brealey, Richard A., Stewart C. Myers, dan Alan J. Marcus. 2008. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jilid 1. Edisi Kelima. Jakarta: Erlangga.
- Brigham, Eugene F., Joel F. Houston. 2011. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Buku 2. Edisi 11. Jakarta: Salemba Empat.
- Bursa Efek Indonesia, www.idx.co.id
- Damayanti, D. (2021). Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Profitabilitas pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Tahun 2018–2020. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi (JIMMBA)*, 3(4), 738-746.
- Dewi, N. P. I. K., & Abundanti, N. (2019). Pengaruh leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi. *E-Jurnal Manajemen*, 8(5), 3028-3056.
- Febriana, F. (2019). Pengaruh Dividen Payout Ratio, Return On Asset dan Debt to Equity Ratio Terhadap Nilai Perusahaan (Pada Perusahaan Sektor Consumer Goods Industry yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016). *Jurnal Ekonomi Vokasi*, 2(1), 44-60.
- Ghozali, Imam. 2018. *Aplikasi Analisis Multivariatme dengan Program SPSS*. Edisi 9. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Haryadi, E. (2016). Pengaruh Size perusahaan, Keputusan Pendanaan, Profitabilitas Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan. *JAK (Jurnal Akuntansi) Kajian Ilmiah Akuntansi*, 3(2).
- Hery. (2015). *Analisis Kinerja Manajemen*. Yogyakarta: CAPS (Center for Academic Publishing Service).

- Husnan, Suad. 1996. *Manajemen Keuangan: Teori dan Penerapan*. Buku 1. Edisi 4. Yogyakarta: BPF Universitas Gadjah Mada.
- Husnan, Suad., Enny Pudjiastuti. 2015. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Ketujuh. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Katti, S. W. B. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi Dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan. *JURNAL EKOMAKS Jurnal Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi*, 9(1), 30-38.
- Komala, P. S., Endiana, I. D. M., Kumalasari, P. D., & Rahindayati, N. M. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Likuiditas, Keputusan Investasi Dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan. *KARMA (Karya Riset Mahasiswa Akuntansi)*, 1(1).
- Laksono, B. S., & Rahayu, Y. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 10(1).
- Nelwan, A., & Tulung, J. E. (2018). Pengaruh kebijakan dividen, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada saham bluechip yang terdaftar di BEI. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 6(4).
- Ningrat, N. M.S. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mahasaraswati Denpasar.
- Novelia, H., Sumiati, A., & Fauzi, A. (2020). Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018. *Jurnal Bisnis, Manajemen, dan Keuangan-JBMK*, 1(2), 396-406.
- Oktavia, Y., & Kalsum, U. (2021). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan di BEI. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 11(1), 39-52.
- Oktaviarni, F., Murni, Y., & Suprayitno, B. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Kebijakan Dividen, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 9(1), 1-16.
- Piristina, F. A., & Khairunnisa, K. (2019). Analisis pengaruh kebijakan dividen, keputusan investasi dan keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan. *Jurnal ASET (Akuntansi Riset)*, 11(1), 123-136.
- Prasetyo, F. G. (2021). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019).
- Ramdhonah, Z., Solikin, I., & Sari, M. (2019). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai

- Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2017). *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 7(1), 67-82.
- Ratnasari, S., Tahwin, M., & Sari, D. A. (2017). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *BBM (Buletin Bisnis & Manajemen)*, 3(1).
- Reginastiti, V. A., & Satrio, B. (2019). Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen (JIRM)*, 8(7).
- Salama, M., Van Rate, P., & Untu, V. N. (2019). Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada industri perbankan yang terdaftar di bei periode 2014-2017. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 7(3).
- Sari, E. W. D., & Subardjo, A. (2018). Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 7(10).
- Saputri, C. K., & Giovanni, A. (2021). Pengaruh profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. *Competence: Journal of Management Studies*, 15(1), 90-108.
- Setiawanta, Y., & Hakim, M. A. (2019). Apakah sinyal kinerja keuangan masih terkonfirmasi?: Studi empiris lembaga keuangan di PT. BEI. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 22(2), 289-312.
- Siregar, M. E. S., Dalimunthe, S., & Safri, R. (2019). Pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017. *JRMSI-Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 10(2), 356-385.
- Sisilia, M., Sitompul, M. M., Sihite, E. T., Chairunnisa, U., & Lombu, N. E. (2019). Pengaruh Kebijakan Dividen, Return On Equity Dan Current Ratio Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate Building Contruction Di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2014-2017. *Jurnal Mutiara Manajemen*, 4(1), 285-300.
- Tui, S., Mahfud, N., Mukhlis, S., & Andi, N. (2017). Determinants of profitability and firm value: Evidence from Indonesian banks. *IRA-International Journal of Management and Social Sciences*, 7(1).
- Ukhriyawati, C. F., & Malia, R. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Kimia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *BENING*, 5(1), 14-25.

- Utami, A. P. S., & Darmayanti, N. P. A. (2018). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Food And Beverages. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 7(10), 5719-5747.
- Utami, P., & Welas, W. (2019). Pengaruh Current Ratio, Return On Asset, total Asset Turnover dan Debt To Equity Ratio terhadap nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa efek Indonesia periode 2015-2017). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 8(1), 57-76.
- Winarno, S. H. (2017). Penilaian Kinerja Keuangan Perusahaan Melalui Analisis Profitabilitas. *Jurnal Moneter*, 4(2), 106-112.
- Yanti, P. D. M., & Abundanti, N. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Properti, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan. *E-Jurnal Manajemen*, 8(9), 5632-5651.
- Yanti, I. G. A. D. N., & Darmayanti, N. P. A. (2019). Pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur modal, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan makanan dan minuman. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 8(4), 392622.
- Zhafiira, C. F., & Andayani, A. (2019). Pengaruh Sales Growth, Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi dan Firm Size Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 8(4).



LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1

Sampel Perusahaan

No	Kode	Nama Perusahaan	IPO
1	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	06 Juni 2008
2	CITY	Natura City Developments Tbk.	28 September 2018
3	CTRA	Ciputra Development Tbk.	28 Maret 1994
4	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	29 Mei 2015
5	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02 November 1994
6	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	10 Oktober 2007
7	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	29 Juni 1994
8	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	10 Januari 1995
9	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	10 Juli 2009
10	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	20 Juni 2011
11	NZIA	Nusantara Almazia Tbk.	25 September 2019
12	POLI	Pollux Hotels Group Tbk.	10 Januari 2019
13	PPRO	PP Properti Tbk.	19 Mei 2015
14	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	09 Oktober 1989
15	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14 Mei 1990
16	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	06 Desember 2019
17	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	12 Oktober 1995
18	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	07 Mei 1990
19	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	10 Desember 2018

Lampiran 2

TABULASI DATA

No	Nama	Tahun	X ₁ Size	X ₂ ROE	X ₃ DER	X ₄ PER	Y PBV
1	BSDE	2019	31,63	9,33	0,62	7,72	0,72
2		2020	31,74	1,41	0,77	53,34	0,75
3		2021	31,75	4,29	0,71	13,90	0,60
4	CITY	2019	27,55	3,93	0,14	19,60	0,77
5		2020	27,58	7,52	0,09	7,16	0,54
6		2021	27,58	0,14	0,09	749,65	1,08
7	CTRA	2019	31,22	7,23	1,04	15,04	1,09
8		2020	31,30	7,85	1,25	13,34	1,05
9		2021	31,34	10,76	1,10	8,62	0,93
10	DMAS	2019	29,66	20,56	0,17	10,68	2,20
11		2020	29,54	24,40	0,22	8,79	2,14
12		2021	29,44	13,36	0,14	12,88	1,72
13	DUTI	2019	30,25	12,18	0,30	7,17	0,87
14		2020	30,25	6,18	0,33	11,01	0,68
15		2021	30,36	6,66	0,40	8,59	0,57
16	GPRA	2019	28,17	4,88	0,51	5,89	0,29
17		2020	28,18	3,30	0,64	9,23	0,30
18		2021	28,20	4,48	0,59	7,51	0,34
19	JRPT	2019	30,04	14,01	0,51	7,95	1,11
20		2020	30,07	12,87	0,46	8,14	1,05
21		2021	30,09	9,65	0,44	9,09	0,88
22	KIJA	2019	30,13	2,24	0,93	43,08	0,96
23		2020	30,13	0,72	0,95	98,49	0,71
24		2021	30,14	1,38	0,93	39,45	0,54
25	MKPI	2019	29,62	11,17	0,32	24,99	2,79
26		2020	29,66	4,12	0,36	114,88	4,73
27		2021	29,71	5,56	0,37	72,79	4,05
28	MTLA	2019	29,44	12,67	0,59	9,11	1,15
29		2020	29,41	7,02	0,46	11,50	0,81
30		2021	29,49	8,64	0,45	9,25	0,80
31	NZIA	2019	27,21	95,95	0,30	3,70	3,55
32		2020	27,22	56,30	0,30	1,38	0,78
33		2021	27,17	74,44	0,24	0,91	0,67
34	POLI	2019	28,47	3,26	0,39	54,82	1,79
35		2020	28,54	1,03	0,46	92,23	0,95
36		2021	28,52	2,07	0,41	82,73	1,71

37	PPRO	2019	30,61	5,89	2,20	11,62	0,68
38		2020	30,55	2,34	3,09	54,50	1,28
39		2021	30,68	0,47	3,69	170,18	0,80
40	PWON	2019	30,89	17,90	0,44	8,47	1,52
41		2020	30,91	6,36	0,50	21,95	1,40
42		2021	30,99	8,08	0,51	14,41	1,17
43	RDTX	2019	28,66	9,22	0,11	6,41	0,59
44		2020	28,72	8,63	0,09	5,98	0,52
45		2021	28,78	6,74	0,09	9,20	0,62
46	REAL	2019	26,59	0,40	0,01	1918,50	7,60
47		2020	26,59	0,29	0,01	324,24	0,95
48		2021	26,59	0,36	0,01	471,36	1,70
49	SMDM	2019	28,80	2,80	0,22	7,74	0,22
50		2020	28,79	0,71	0,21	26,28	0,19
51		2021	28,83	4,23	0,19	7,95	0,34
52	SMRA	2019	30,83	6,49	1,59	23,65	1,53
53		2020	30,85	2,71	1,74	47,23	1,28
54		2021	30,89	4,89	1,32	25,08	1,23
55	URBN	2019	28,48	9,42	0,85	65,87	6,20
56		2020	29,00	4,75	0,89	21,00	1,00
57		2021	29,03	3,16	1,00	29,29	0,93



Lampiran 3

Hasil Analisis Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Size	57	26.59	31.75	29.4190	1.39345
ROE	57	.14	95.95	10.1296	16.79057
DER	57	.01	3.69	.6441	.69467
PER	57	.91	1918.50	86.4123	275.26203
PBV	57	.19	7.60	1.3578	1.38531
Valid N (listwise)	57				



Lampiran 4

Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.624 ^a	.390	.343	1.12306

a. Predictors: (Constant), PER, DER, ROE, Size

ANOVA^a

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	41.884	4	10.471	8.302	.000 ^b
Residual	65.585	52	1.261		
Total	107.469	56			

a. Dependent Variable: PBV

b. Predictors: (Constant), PER, DER, ROE, Size

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-3.258	4.162		-.783	.437
Size	.142	.142	.143	.999	.322
ROE	.021	.010	.253	2.137	.037
DER	-.087	.250	-.044	-.349	.729
PER	.003	.001	.670	5.389	.000

Lampiran 5

Hasil Uji Asumsi Klasik

Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		<i>Unstandardized Residual</i>
<i>N</i>		57
<i>Normal Parameters^{a,b}</i>	<i>Mean</i>	.0000000
	<i>Std. Deviation</i>	.00000000
<i>Most Extreme Differences</i>	<i>Absolute Positive</i>	.113
	<i>Negative</i>	-.064
<i>Test Statistic</i>		.113
<i>Asymp. Sig. (2-tailed)</i>		.068 ^c

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients^a

<i>Model</i>	<i>Collinearity Statistics</i>	
	<i>Tolerance</i>	<i>VIF</i>
1 (Constant)		
Size	.577	1.734
ROE	.837	1.195
DER	.747	1.339
PER	.760	1.315

a. Dependent Variable: PBV

Lampiran 5 (Lanjutan)

Hasil Uji Asumsi Klasik

Hasil Uji Heteroskedastisitas

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	2.998	3.216		.932	.356
Size	-.080	.110	-.131	-.734	.466
ROE	.004	.008	.081	.547	.587
DER	-.051	.193	-.041	-.262	.795
PER	.000	.000	.061	.390	.698

a. Dependent Variable: ABS_RES

Hasil Uji Autokorelasi

Runs Test

	Unstandardized Residual
Test Value ^a	-.24855
Cases < Test Value	28
Cases \geq Test Value	29
Total Cases	57
Number of Runs	24
Z	-1.468
Asymp. Sig. (2-tailed)	.142

a. Median