

PENGARUH PROFITABILITAS, *GROWTH OPPORTUNITY*, *CAPITAL STRUCTURE* DAN *SIZE* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2018-2021

Rafly Zidane¹, Titiék Suwarti²

Program Studi S1 Akuntansi
Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Stikubank
Semarang, Indonesia

e-mail: raflyzidane@mhs.unisbank.ac.id¹, titiék_suwarti@edu.unisbank.ac.id²

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas, *growth opportunity*, *capital structure*, dan *size* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2021. Metode pengambilan sampel yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan teknik *purposive sampling* dan diperoleh sampel sebanyak 246 perusahaan. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *capital structure* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi profitabilitas dan *size* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci : Profitabilitas, *Growth Opportunity*, *Capital Structure*, *Size*, Nilai Perusahaan

Abstract

This study aims to examine and analyze the effect of profitability, growth opportunity, capital structure, and size on firm value in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2018-2021. The sampling method used in this research is using purposive sampling technique and obtained a sample of 246 companies. The data analysis method used in this research is multiple linear regression analysis. The results showed that growth opportunity had a significant positive effect on firm value, while capital structure had a significant negative effect on firm value. However, profitability and size have no effect on firm value.

Keywords : Profitability, *Growth Opportunity*, *Capital Structure*, *Size*, *Firm Value*

PENDAHULUAN

Property dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ada berbagai jenis investasi di bidang *property* dan *real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit, *commercial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan

barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Persaingan dalam dunia bisnis semakin kuat seiring dengan kondisi perekonomian yang membaik. Hal ini dikarenakan setiap perusahaan berusaha untuk dapat mencapai tujuan perusahaan yaitu dengan meningkatkan kemakmuran pemilik serta pemegang saham melalui peningkatan dari nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya. Investor akan melakukan penilaian saham perusahaan terlebih dahulu sebelum investor memutuskan untuk membeli saham tersebut. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan dimasa depan. Terdapat beberapa faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan yang didasari penelitian terdahulu seperti *capital structure*, profitabilitas, growth dan *growth opportunity*.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah Profitability. Apabila profitability terlihat bagus dan kondisi ini berjalan dengan terus menerus secara stabil maka nilai perusahaan juga akan tinggi, harga saham mungkin akan tinggi sesuai dengan yang diperkirakan, dan manajemen telah melakukan pekerjaannya dengan baik. Jika perusahaan memiliki profitabilty yang baik maka investor akan tertarik menanamkan modalnya, karena adanya harapan akan memperoleh keuntungan dari penanaman modal tersebut. Profitability adalah rasio yang mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi (Fahmi, 2016).

Penelitian terdahulu menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (Marsha & Murtaqi, 2017; Vilantika, 2020), sedangkan penelitian lain menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan (Dewi & Wirajaya, 2013; Moniaga, 2013). Akan tetapi penelitian yang dilakukan oleh Putra & Sunarto (2021) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor yang kedua yaitu *Growth opportunity* merupakan peluang pertumbuhan suatu perusahaan di masa yang akan datang. Peluang pertumbuhan ini dihitung melauai perubahan total aset yang dimiliki perusahaan. Perusahaan

yang memiliki pertumbuhan aset yang bagus bisa dikatakan sebagai perusahaan yang sedang berkembang. Dengan *growth opportunity* yang tinggi diharapkan perusahaan mampu mencapai dan menghasilkan keuntungan yang tinggi pula dimasa yang akan datang. Sehingga akan mampu meningkatkan harga saham perusahaan yang menjadi indikator nilai perusahaan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Harianto & Fidiana (2016) menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian lain yang dilakukan oleh Putri & Fidiana (2016) menyataka bahwa *growth opportunity* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor ketiga, *Capital structure* yaitu mengukur hutang yang digunakan suatu perusahaan berbanding dengan ekuitas dalam pendanaan perusahaan dan menunjukkan kemampuan modal sendiri perusahaan untuk memenuhi seluruh kewajibannya. Nilai perusahaan yang maksimal merupakan hasil penentuan *capital structure* yang optimal. Apabila posisi *capital structure* berada di atas target *capital structure* optimalnya, maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan.

Penelitian terdahulu menyatakan bahwa *capital structure* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (Putri & Fidiana, 2016; Pratiwi *et al.*, 2016; Setiawan *et al.*, 2021; Vilantika, 2020), sedangkan penelitian lain menyatakan bahwa *capital structure* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan (Dewi & Wirajaya, 2013; Hoque *et al.*, 2014). Akan tetapi beberapa peneliti menyatakan bahwa *capital structure* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (Harianto & Fidiana, 2016; Moniaga, 2013).

Faktor keempat yaitu *Size* atau ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari total aset, jumlah penjualan, rata-rata tingkat penjualan dan rata-rata total aset perusahaan tersebut. Perusahaan yang lebih besar dapat melakukan akses ke pasar modal dalam

memperoleh pendanaan lebih mudah. Sedangkan perusahaan yang masih baru dan perusahaan kecil akan mengalami banyak kesulitan dalam akses ke pasar modal. Karena kemudahan tersebut, maka dapat diartikan bahwa perusahaan besar memiliki tingkat fleksibilitas dan kemampuan untuk mendapatkan dana dengan lebih mudah. Penelitian ini menggunakan total aset sebagai proksi dari *size* atau ukuran perusahaan.

Penelitian terdahulu menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (Pratiwi *et al.*, 2016; Setiawan *et al.*, 2021), sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Badruddien *et al.*, (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi penelitian yang dilakukan oleh Dewi & Wirajaya (2013) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena yang ada harga saham pada PT. PP Properti Tbk (PPRO) bergerak di level Rp.67. Artinya, sepanjang tahun 2019 mengalami penurunan 41,88%. Harga tersebut juga berada di bawah harga *public offering* (IPO) Rp. 185. Berdasarkan catatan kontan, setelah PPRO stock split pada 2017 silam harga saham melesat menjadi Rp.372. Direktur keuangan PPRO menilai penurunan tersebut karena faktor eksternal. Adapun sepanjang tahun 2019, PPRO mengantongi pendapatan sebesar Rp. 874,83 miliar atau turun 26,01% secara tahunan dari Rp.18,1 triliun di tahun 2018. Sementara itu laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tercatat sebesar Rp. 158,53 miliar atau naik 11,92%. Sedangkan *Debt to Equity Ratio* (DER) PPRO tercatat 192,65%. Adapun hutang tercatat sebesar Rp. 11,35 triliun sedangkan ekuitas tercatat sebesar Rp. 5,89 triliun. Berdasarkan data RTI tercatat RTI juga tercatat *cash flow* perusahaan negatif Rp. 706,65 miliar. PPRO dari segi valuasi memiliki price earning ratio (PER) 13,4 kali dan price book value (PBV) 0,7 kali (www.investasi.lontan.co.id).

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2018). Dalam penelitian ini profitabilitas diukur dengan *return on asset* merupakan rasio yang sangat penting bagi pemilik perusahaan. Semakin baik rasio ini maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan perusahaan mendapatkan keuntungan. Setiap perusahaan akan selalu berusaha meningkatkan kinerja perusahaan, karena dengan laba yang tinggi, perusahaan dapat terus beroperasi dan berkembang.

Naiknya laba yang didapatkan akan juga mempengaruhi harga saham yang bisa menaik. Semakin tinggi harga saham maka akan berpengaruh pada naiknya nilai perusahaan. Berdasarkan teori sinyal, apabila perusahaan memiliki informasi yang baik maka akan memberi sinyal baik (*good news*) sehingga para investor dapat tertarik untuk menanamkan modalnya diperusahaan. Hal ini mempengaruhi investor dalam memprediksi laba dan memprediksi risiko dalam investasi sehingga memberikan sinyal baik dan berdampak pada kepercayaan investor terhadap perusahaan. Karena para investor lebih menyukai berinvestasi pada perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi.

Penelitian-penelitian terdahulu juga mendukung dan menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (Marsha & Murtaqi, 2017; Vilantika, 2020).

H₁: Profitabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Growth Opportunity Terhadap Nilai Perusahaan

Growth opportunity (pertumbuhan perusahaan) dapat dilihat dari pertumbuhan aset yang dimiliki. Pertumbuhan perusahaan dalam aset merupakan kemampuan perusahaan untuk meningkatkan *sizenya*. Prospek pertumbuhan sebuah perusahaan adalah sebuah kesempatan bertumbuhnya perusahaan di masa mendatang. Perusahaan yang sedang bertumbuh

memiliki pertumbuhan margin, penjualan dan laba yang juga tinggi (Hartono,2017). Penilaian kemungkinan perusahaan yang sedang bertumbuh dapat dicerminkan melalui penilaian pelaku pasar (pemegang saham/investor) dari harga saham yang terbentuk sebagai sebuah nilai ekspektasi atas manfaat yang akan diterima di masa mendatang (Tandelilin,2018).

Perusahaan yang terus bertumbuh akan menarik respon positif dari investor lebih besar karena harapan keuntungan yang akan didapatkan dari perusahaan semakin tinggi sehingga akan menaikkan koefisien respon laba perusahaan tersebut. Hal ini dikaitkan dengan teori signaling, perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan tinggi menjadi sebuah sinyal yang baik kepada para *stakeholder*, dan apabila mereka tertarik akan mudah menarik modal,terutama modal dari para investor. Hal ini terjadi karena terdapat informasi terkait tingkat pertumbuhan yang tinggi sehingga akan mendapatkan respon yang baik dari para investor yang ingin mendapatkan keuntungan dari perusahaan tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh Harianto & Fidiana (2016) juga mendukung dan menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

H₂: Growth opportunity berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Capital Structure Terhadap Nilai Perusahaan

Struktur modal merupakan kunci perbaikan produktivitas dan kinerja perusahaan dari perbandingan jumlah utang dan ekuitas. Peningkatan nilai perusahaan karena peningkatan jumlah utang (utang yang masih di bawah titik optimalnya) disebabkan oleh manajemen perusahaan yang menggunakan utang tersebut untuk ekspansi usaha dari perusahaan. Penggunaan utang dalam jumlah yang besar akan meningkatkan risiko perusahaan, yang meningkatkan biaya dari utang. Jika dikaitkan dengan teori sinyal, maka hal ini dapat

memberikan sinyal buruk (*bad news*) terhadap investor. Hal tersebut dikarenakan semakin besar utang yang digunakan sebagai kegiatan operasional perusahaan akan berdampak pada timbulnya risiko keuangan yang besar, sehingga laba yang didapatkan perusahaan juga menurun yang digunakan untuk membayar utang perusahaan dan dapat menurunkan nilai.

Penelitian-penelitian terdahulu juga mendukung dan menyatakan bahwa *capital structure* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan (Dewi & Wirajaya, 2013; Hoque *et al.*, 2014).

H₃: Capital structure berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Size Terhadap Nilai Perusahaan

Size merupakan ukuran atau besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan. Jika aset meningkat akan menarik investor semakin berminat untuk berinvestasi di perusahaan tersebut. Akibatnya, harga saham ikut meningkat, maka akan berpengaruh pada naiknya nilai perusahaan. Perusahaan yang lebih besar memiliki lebih banyak sumber daya organisasi karena memberi peluang perusahaan yang lebih besar dan lebih baik untuk meningkatkan kinerja perusahaan (Mule, et al; 2015).

Size atau ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya perusahaan yang dilihat dari total asetnya. Aset yang dimiliki perusahaan menggambarkan hak dan kewajiban serta permodalan usaha. Perusahaan dengan ukuran yang lebih besar memiliki akses yang lebih besar untuk memperoleh pendanaan dari berbagai sumber pinjaman dari luar baik pun dalam bentuk utang maupun modal saham karena biasanya perusahaan besar disertai dengan reputasi yang cukup baik dimata masyarakat. Diharapkan perusahaan besar dapat memberikan dividen yang besar pula kepada para pemegang sahamnya.

Berdasarkan teori sinyal, apabila perusahaan memiliki informasi yang baik maka akan memberi sinyal baik (*good news*) sehingga para investor dapat

tertarik untuk menanamkan modalnya diperusahaan. Peningkatan permintaan saham akan diikuti oleh naiknya harga saham di pasar modal, sehingga dapat memberikan sinyal baik bagi investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan dan hal tersebut akan mempengaruhi naiknya nilai perusahaan. Sebaliknya, semakin kecil ukuran perusahaan semakin sedikit dana ekstern yang yang dibutuhkan perusahaan sehingga dapat membuat nilai perusahaan menurun. Ukuran perusahaan yang besar juga menunjukkan bahwa perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan akan meningkat nilai perusahaan.

Penelitian-penelitian terdahulu juga mendukung dan menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (Pratiwi *et al.*, 2016; Setiawan *et al.*, 2021).

H₄: Size berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan

METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2016). Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar (*listing*) di Bursa Efek Indonesia pada periode Januari 2018 sampai dengan Desember 2020.

Sampel merupakan bagian dari jumlah serta ciri yang dimiliki oleh populasi. Metode pemilihan sampel menggunakan tata cara *non-probability sampling* ialah dengan metode *purposive sampling* yang bertujuan untuk memperoleh sampel yang cocok dengan kriteria serta tujuan yang diinginkan oleh peneliti. Kriteria dalam penelitian ini adalah perusahaan *real estate* dan *property* yang berturut-turut mengeluarkan laporan keuangan yang telah diaudit selama periode tahun penelitian yaitu periode 2018 – 2021.

Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data kuantitatif yang merupakan data sekunder. Data berbentuk laporan tahunan yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) tahun 2018 - 2021.

Definisi Operasional

1. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan dihitung dengan membandingkan nilai pasar saham perusahaan dengan nilai bukunya. (Sugiyono, 2016)

$$PBV = \frac{\text{Harga Per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku Per Lembar Saham}}$$

2. Profitabilitas

Rasio profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba atau keuntungan secara keseluruhan dari total aset yang dimiliki (Kasmir, 2018).

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Asset}}$$

3. *Growth opportunity*

Growth opportunity merupakan pertumbuhan perusahaan yang diprosikan dengan pertumbuhan total aset perusahaan (Harianto & Fidiana, 2016).

$$\text{Growth Opportunity} = \frac{\text{Total Asset (t)} - \text{Total asset (t - 1)}}{\text{Total Asset (t - 1)}}$$

4. *Capital Structure*

Capital structure berkaitan dengan kemampuan perusahaan dalam melunasi seluruh kewajiban melalui modal sendiri yang dimiliki perusahaan (Fahmi, 2016).

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

5. *Size*

Size merupakan tingkat identifikasi besar atau kecilnya suatu perusahaan yang diprosikan dengan total aset (Sugiyono, 2016).

$$\text{Size} = \ln (\text{Total Asset})$$

Metode Analisis Data

Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linier

berganda, dengan persamaan matematis sebagai berikut:

$$PBV = \alpha + \beta_1 ROA + \beta_2 GROWTH + \beta_3 DER + \beta_4 SIZE + e \dots \dots \dots (1)$$

Keterangan:

- PBV = Nilai Perusahaan
- α = Konstanta
- β_n = Koefisien regresi
- ROA = Profitabilitas
- GROWTH = *Growth opportunity*
- DER = *Capital Structure*
- Size = Ukuran Perusahaan

e = error

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan kriteria pemilihan sampel, terdapat 246 data yang diperoleh. Pengujian normalitas pada tahap pertama membuktikan hasil bahwa residual tidak terdistribusi normal, maka dari itu perlu dilakukan *outlier* sehingga menjadi 187 data. Tabel 1 menyajikan statistik deskriptif untuk semua variabel yang digunakan pada penelitian dalam bentuk nilai minimum, nilai maksimum, nilai rata-rata dan standar deviasi (Ghozali, 2018).

Tabel 1. Analisis Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
PBV	187	-,276	1,527	,46799	,335286
ROA	187	-,289	,200	,00692	,052225
GROWTH	187	,100	2,078	1,02574	,208442
DER	187	-1,026	3,475	,56150	,609673
SIZE	187	23,079	33,636	28,66594	1,738910

Sumber: Hasil Olah Data IBM SPSS 26, 2022

Berdasarkan tabel 1 menunjukkan hasil pengujian statistik deskriptif dari 187 data pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2021. Nilai perusahaan (PBV) memiliki nilai rata-rata sebesar 0,46799 dengan nilai standar deviasi sebesar 0,335286. Nilai minimum nilai perusahaan sebesar -0,276, sedangkan nilai maksimalnya sebesar 1,527. Nilai standar deviasi yang lebih kecil dari rata-rata menunjukkan penyebaran data nilai perusahaan adalah merata, artinya tidak terdapat perbedaan yang tinggi antara satu data dengan data lainnya. Maka dengan ini dapat diketahui nilai terendah adalah perusahaan PT Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) tahun 2020, sedangkan nilai tertinggi yaitu perusahaan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) tahun 2018.

Profitabilitas (ROA) memiliki nilai rata-rata sebesar 0,00692 dengan nilai standar deviasi sebesar 0,052225. Nilai minimum profitabilitas sebesar -0,289, sedangkan nilai maksimalnya sebesar 0,200. Nilai standar deviasi yang lebih besar dari rata-rata menunjukkan

penyebaran data profitabilitas adalah tidak merata, artinya terdapat perbedaan yang tinggi antara satu data dengan data lainnya. Maka dengan ini dapat diketahui nilai terendah adalah perusahaan PT Capri Nusa Satu Properti Tbk (CPRI) tahun 2018, sedangkan nilai tertinggi yaitu perusahaan PT Puradelta Lestari Tbk. (DMAS) tahun 2020.

Growth opportunity (GROWTH) memiliki nilai rata-rata sebesar 1,02574 dengan nilai standar deviasi sebesar 0,208442. Nilai minimum *growth opportunity* sebesar 0,100, sedangkan nilai maksimalnya sebesar 2,078. Nilai standar deviasi yang lebih kecil dari rata-rata menunjukkan penyebaran data *growth opportunity* adalah merata, artinya tidak terdapat perbedaan yang tinggi antara satu data dengan data lainnya. Maka dengan ini dapat diketahui nilai terendah adalah perusahaan PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (TARA) tahun 2018, sedangkan nilai tertinggi yaitu perusahaan Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) tahun 2018.

Capital structure (DER) memiliki nilai rata-rata sebesar 0,56150 dengan nilai

standar deviasi sebesar 0,609673. Nilai minimum *capital structure* sebesar -1,026, sedangkan nilai maksimalnya sebesar 3,475. Nilai standar deviasi yang lebih besar dari rata-rata menunjukkan penyebaran data *capital structure* adalah tidak merata, artinya terdapat perbedaan yang tinggi antara satu data dengan data lainnya. Maka dengan ini dapat diketahui nilai terendah adalah perusahaan PT Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) tahun 2020, sedangkan nilai tertinggi yaitu perusahaan PT Megapolitan Developments Tbk (EMDE) tahun 2020.

Ukuran perusahaan (SIZE) memiliki nilai rata-rata sebesar 28,66594 dengan

nilai standar deviasi sebesar 1,738910. Nilai minimum ukuran perusahaan sebesar 23,079, sedangkan nilai maksimalnya sebesar 33,636. Nilai standar deviasi yang lebih kecil dari rata-rata menunjukkan penyebaran data ukuran perusahaan adalah merata, artinya tidak terdapat perbedaan yang tinggi antara satu data dengan data lainnya. Maka dengan ini dapat diketahui nilai terendah adalah perusahaan Jaya Real Property Tbk (JRPT) tahun 2018, sedangkan nilai tertinggi yaitu perusahaan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) tahun 2021.

Tabel 2. Uji Asumsi Klasik dan Kelayakan Model

Model	Uji Multikolinieritas		Uji Heteroskedastisitas
	Tolerance	VIF	Sig.
(Constant)			,645
ROA	,889	1,124	,053
GROWTH	,976	1,025	,706
DER	,876	1,142	,205
SIZE	,823	1,216	,482
<i>Zskewness</i>			1,52
<i>Zkurtosis</i>			-0,71
<i>Durbin Watson</i>			2,188
Uji F			,000
Uji Koefisien Determinasi (Adj R2)			,440

Sumber: Hasil Olah Data IBM SPSS 26, 2022

Berdasarkan table 2, menunjukkan bahwa uji normalitas setelah di *outlier* diperoleh *Zskweness* sebesar 1,52 dan *Zkurtosis* sebesar -0,71 yang masing-masing dibawah $\pm 1,96$. Sehingga dapat disimpulkan bahwa data berdistribusi secara normal sehingga data tersebut dinyatakan memenuhi asumsi normalitas.

Uji multikolinearitas menunjukkan menunjukkan bahwa nilai *tolerance* lebih dari 0,10 dan VIF kurang dari 10 yang berarti tidak ada korelasi antar variabel independen, jadi dapat disimpulkan bahwa tidak ada multikolinearitas antar variabel independen dengan model regresi.

Uji heteroskedastisitas menunjukkan dari seluruh variabel independen mempunyai nilai signifikansi lebih dari $> 0,05$, yang berarti bahwa model regresi dalam penelitian ini tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji autokorelasi menunjukkan bahwa $dw = 2,188$. Nilai ini dapat dibandingkan dengan nilai pada tabel Durbin-Watson dengan menggunakan tarif signifikan 5%, jumlah sampel (n) 187, dan jumlah variabel independen 4 ($k=4$), maka diperoleh $du = 1,804$. Nilai dw 2,188 lebih besar dari batas du yaitu 1,804 dan kurang dari $(4-du) = 2,196$ ($du < dw < 4-du$). Hal ini berarti model regresi pada penelitian ini tidak terjadi gejala autokorelasi.

Berdasarkan table 2, menunjukkan bahwa hasil uji F diperoleh nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$, maka dapat disimpulkan bahwa model regresi yang digunakan pada penelitian ini layak. Koefisien Determinasi menunjukkan *Adjusted R Square* sebesar 0,440 hal ini menunjukkan bahwa kemampuan variabel profitabilitas, *growth opportunity*, *capital*

structure, *size* menjelaskan variabel nilai perusahaan pada penelitian ini hanya sebesar 44% sedangkan sisanya 56%

dipengaruhi oleh variabel lain diluar variabel penelitian ini.

Tabel 3. Hasil Uji Hipotesis

Model	Unstandardized Coefficients			
	B	Std. Error	t	Sig.
(Constant)	,314	,400	,785	,434
ROA	,117	,439	,267	,790
GROWTH	,285	,111	2,574	,011
DER	-,192	,039	-4,868	,000
SIZE	,013	,014	,950	,343

Sumber: Hasil Olah Data IBM SPSS 26, 2022

Berdasarkan pada tabel 3, maka dapat disusun persamaan regresi sebagai berikut :

$$PBV = 0,314 + 0,117LAG_ROA + 0,285GROWTH - 0,192DER + 0,013SIZE + e.....(1)$$

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel 3, menunjukkan nilai signifikansi 0,790 > 0,05 dengan nilai t_{hitung} sebesar 0,267. Hal ini artinya bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis pertama yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, **ditolak**.

Hal ini disebabkan karena kinerja manajemen yang tidak memiliki kemampuan untuk menggunakan aset yang dimiliki oleh perusahaan, sehingga menyebabkan laba bersih menjadi kecil sedangkan aset yang dimiliki oleh perusahaan sangat besar. Hasil penelitian ini membuktikan bahwa semakin tinggi tingkat keuntungan perusahaan maka belum tentu nilai perusahaan juga akan semakin tinggi, sebaliknya perusahaan dengan profit yang rendah juga belum tentu tidak mampu untuk menaikkan nilai perusahaan.

Hal ini tidak sejalan dengan teori sinyal, apabila perusahaan memiliki informasi yang baik maka akan memberi sinyal baik (*good news*) sehingga para investor dapat tertarik untuk menanamkan modalnya diperusahaan. Hal ini

mempengaruhi investor dalam memprediksi laba dan memprediksi risiko dalam investasi sehingga memberikan sinyal baik dan berdampak pada kepercayaan investor terhadap perusahaan. Karena para investor lebih menyukai berinvestasi pada perusahaan yang memiliki profitabilitas yang tinggi. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Putra & Sunarto (2021) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Growth Opportunity Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel 3, menunjukkan nilai signifikansi 0,011 < 0,05 dengan nilai t_{hitung} sebesar 2,574. Hal ini artinya bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis kedua yang menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, **diterima**.

Hal ini dikarenakan perusahaan yang sedang bertumbuh memiliki pertumbuhan margin, penjualan dan laba yang juga tinggi (Hartono,2015). Perusahaan yang terus bertumbuh akan menarik respon positif dari investor lebih besar karena harapan keuntungan yang akan didapatkan dari perusahaan semakin tinggi sehingga akan menaikkan koefisien respon laba perusahaan tersebut.

Hal ini sejalan dengan teori signaling, perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan tinggi menjadi sebuah sinyal yang baik kepada para

stakeholder, dan apabila mereka tertarik akan mudah menarik modal, terutama modal dari para investor. Hal ini terjadi karena terdapat informasi terkait tingkat pertumbuhan yang tinggi sehingga akan mendapatkan respon yang baik dari para investor yang ingin mendapatkan keuntungan dari perusahaan tersebut. Hasil penelitian ini didukung oleh Harianto & Fidiana (2016) yang menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Capital Structure Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel uji t, menunjukkan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ dengan nilai t_{hitung} sebesar -4,868. Hal ini artinya bahwa *capital structure* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis ketiga yang menyatakan bahwa *capital structure* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, **diterima**.

Hal ini berarti semakin meningkat *capital structure* maka akan menurunkan nilai perusahaan. Penggunaan utang dalam jumlah yang besar akan meningkatkan risiko perusahaan, yang meningkatkan biaya dari utang. Hal ini sejalan dengan teori sinyal yang menjelaskan bahwa hal ini dapat memberikan sinyal buruk (*bad news*) terhadap investor. Hal tersebut dikarenakan semakin besar utang yang digunakan sebagai kegiatan operasional perusahaan akan berdampak pada timbulnya risiko keuangan yang besar, sehingga laba yang didapatkan perusahaan juga menurun yang digunakan untuk membayar utang perusahaan dan dapat menurunkan nilai.

Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya yang menyatakan bahwa *capital structure* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan (Dewi & Wirajaya, 2013; Hoque *et al.*, 2014).

Pengaruh Size Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil pengujian pada tabel uji t, menunjukkan nilai signifikansi

$0,343 > 0,05$ dengan nilai t_{hitung} sebesar 0,950. Hal ini artinya bahwa *size* tidak dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis keempat yang menyatakan bahwa *size* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, **ditolak**.

Hal ini dikarenakan sebelum memutuskan untuk menanamkan modalnya kepada suatu perusahaan, investor tidak melihat berdasarkan jumlah aset yang dimiliki oleh perusahaan, melainkan cenderung melihat kepada kinerja keuangan yang tercantum pada laporan keuangan yang telah diterbitkan oleh perusahaan. Selain itu, investor juga cenderung melihat dari segi nama baik perusahaan karena nama baik perusahaan dapat dijaga dengan cara melakukan aktivitas CSR (*Corporate Social Responsibility*) dimana dari aktivitas tersebut citra atau *image* perusahaan dapat meningkat dimata publik.

Hal ini tidak sejalan dengan teori sinyal yang menjelaskan bahwa jika perusahaan memiliki informasi yang baik maka akan memberi sinyal baik (*good news*) sehingga para investor dapat tertarik untuk menanamkan modalnya di perusahaan. Peningkatan permintaan saham akan diikuti oleh naiknya harga saham di pasar modal, sehingga dapat memberikan sinyal baik bagi investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan dan hal tersebut akan mempengaruhi naiknya nilai perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan bahwa perusahaan mengalami perkembangan sehingga investor akan merespon positif dan akan meningkatkan nilai perusahaan.

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Dewi & Wirajaya (2013) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, setelah melalui tahap pengumpulan data, pengolahan data, analisis data dan yang terakhir interpretasi hasil analisis mengenai pengaruh pengaruh antara profitabilitas, *growth*

opportunity, *capital structure*, dan *size* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2021, maka dihasilkan kesimpulan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *capital structure* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. akan tetapi profitabilitas dan *size* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil analisis dan penelitian yang penulis lakukan, terdapat beberapa keterbatasan, yaitu Model yang digunakan hanya mampu menjelaskan sebesar 44% sedangkan sisanya 56% dipengaruhi oleh variabel lain diluar variabel penelitian ini. Kemudian dari 4 hipotesis, yang diterima hanya 2 hipotesis dengan tingkat signifikan 5%, sedangkan 2 hipotesis ditolak.

Berdasarkan keterbatasan penelitian, peneliti memberikan saran yang dapat dipertimbangkan untuk penelitian selanjutnya, yaitu penelitian selanjutnya diharapkan menambah variabel lain seperti kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, CSR, GCG, dan lain sebagainya. Tujuannya adalah agar mendapatkan hasil penelitian lebih representatif serta melihat konsistensi hasil penelitian. Peneliti selanjutnya dapat menambah periode tahun dan menggunakan sampel dengan perusahaan sektor lain selain perusahaan *property* dan *real estate*.

DAFTAR PUSTAKA

Badruddien, Y., Gust yana, T. T., & Dewi, A. S. (2017). Pengaruh Good Corporate Governance, Leverage dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *eProceeding of Management* , 4 (3), 2236-2243

Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 25* (9th ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Hartono, J. (2017). Teori portofolio dan analisis investasi edisi kesebelas. Yogyakarta: BPFE.

Dewi, A. S., & Wirajaya, A. (2013). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana* , 4 (2), 358-372.

Fahmi. (2016). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Alfabeta.

Hoque, J., Hossain, A., & Hossain, K. (2014). *Impact Of Capital Structure Policy On Value Of The Firm* . *Ecoforum* , 3, 77-84

Harianto, & Fidiana. (2016). Pengaruh Struktur Modal, Growth Opportunity Dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* , 5 (10), 1-15.

Kasmir. (2018). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Marsha, N., & Murtaqi, I. (2017). The Effect Of Financial Ratios On Firm Value In The Food and Beverage Sector Of The IDX. *Journal Of Business and Management* , 6 (2), 214-226

Moniaga, F. (2013). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Struktur Biaya Terhadap Nilai Perusahaan Industri Keramik Porcelen dan Kaca. *Jurnal EMBA* , 1 (4), 2303-1174

Mule, R. K., Mukras, M. S., & Nzioka, O. M. (2015). *Corporate size, profitability, and market value: an econometric panel analysis of listed firms in Kenya*. *European Scientific Journal*, 11 (13), 376-396.

Pratiwi, N. P., Yudiaatmaja, F., & Suwendra, I. W. (2016). Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *e-Jurnal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha* , 4.

Putra, B. A. I., & Sunarto, S. (2021). Pengaruh Profitabilitas , Leverage ,

dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan dengan Corporate Social Responsibility Sebagai Variabel Moderasi. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 5(1), 149–157. <https://doi.org/10.33087/ekonomis.v5i1.195>

Putri, F. Q., & Fidiana. (2016). Pengaruh Growth Opportunity, Kebijakan Hutang dan Struktur Kepemilikan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 5 (10), 1-18.

Setiawan, M. R., Susanti, N., & Nugraha, N. M. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Perputaran Modal Kerja, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Owner: Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 5(1), 208-218.

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: Alfabeta

Tandelilin, Eduardus. 2018. *Portofolio dan Investasi, Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Penebit Kanisius.

Vilantika, E. (2020). Pengaruh Profitability Terhadap Value Of The Firm Dengan Islamic Social Reporting Dan Capital Structure Sebagai Variabel Intervening (Studi Pada Sektor Industri Dasar dan Kimia yang Terdaftar dalam Index Saham Syariah Indonesia Tahun 2013-2018). Doctoral dissertation Universitas Muhammadiyah Malang

www.investasi.lontan.co.id