

Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2023)

Mohamad Naufal Farid^{1✉}, Maria Safitri²

¹ Program Studi Manajemen - S1, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dian Nuswantoro Semarang

² Program Studi Manajemen - S1, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dian Nuswantoro Semarang

Article Information

Article history:

Accepted:

Approved:

Published:

Keywords:

Profitabilitas
Struktur Modal
Ukuran Perusahaan
Nilai perusahaan

Abstract

This research aims to determine the influence of Profitability, Capital Structure and Company Size on company value in the property and real estate company sector verified on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2023. The population of this research was 95 companies with sampling carried out through purposive sampling, so that 44 samples were determined that met the criteria. The analysis method used is panel data regression with the help of Eviews version 12.0. The research results show that Profitability, Capital Structure and Company Size simultaneously influence company value. Partially, Profitability has a negative and significant influence on company value, Capital Structure has a positive and significant influence on company value and Company Size has a negative and significant influence on company value.

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengevaluasi pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap nilai perusahaan pada su sektor perusahaan property dan real estate yang terverifikasi di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2023. Populasi penelitian ini sejumlah 95 perusahaan dengan pengambilan sampel dilakukan melalui purposive sampling, sehingga menetapkan 44 sampel yang memenuhi kriteria. Metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi data panel dengan bantuan Eviews versi 12.0. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Profitabilitas, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Secara parsial, Profitabilitas memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, Struktur Modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dan Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

How to Cite: Farid, M. N., & Safitri, M. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2023). *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 3(4), 254–264. Retrieved from <https://publikasi.dinus.ac.id/index.php/JEKOBS/article/view/11626>

✉ correspondence address:

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Dian Nuswantoro Semarang
Jalan Imam Bonjol, Pendrikan Kidul, Semarang
E-mail: 211202006847@mhs.dinus.ac.id, mariasafitri@dsn.dinus.ac.id

ISSN
2964-8866 (online)



PENDAHULUAN

Persaingan bisnis di pasar modal meningkat pesat dalam era globalisasi. Perusahaan harus memaksimalkan kemampuan yang dimiliki agar bisa unggul dalam persaingan. Salah satu strategi yang dilakukan adalah masuk ke pasar modal, yang mempermudah memperoleh dana tambahan. Dampaknya, semakin banyak investor yang tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan yang ada di pasar modal (Oktiwiati & Nurhayati, 2020). Tujuan yang jelas harus dimiliki oleh perusahaan, yaitu keuntungan yang optimal harus dicapai, pemiliknya harus disejahterakan, dan nilai perusahaan yang terlihat dari harga sahamnya harus ditingkatkan (Irawan & Kusuma, 2019).

Meningkatnya kesejahteraan pemegang saham sejalan dengan peningkatan nilai perusahaan. Pandangan investor terhadap kinerja perusahaan tercermin dalam harga saham. Aatharga saham mencapai puncaknya, nilai perusahaan akan meningkat sehingga menarik minat para investor. Hal ini tidak hanya dipengaruhi oleh kinerja perusahaan saat ini, tetapi juga oleh potensi pertumbuhan di masa depan (Sobiroh & Kadarningsih, 2023).

Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019- 2023 mencapai 95 perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa sektor Property dan Real Estate terus berkembang mengikuti zaman dan juga senantiasa berusaha menyediakan kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat, tidak hanya menyediakan tempat tinggal, namun juga menyediakan kebutuhan gedung dan lahan sebagai tempat usaha. Di tahun 2019, sektor Property dan Real Estate mengalami penurunan seiring dengan melemahnya pertumbuhan ekonomi di tahun itu. Tahun 2020, nilai ekonomi sektor properti mencapai Rp 324,3 triliun atau 3,02% dari total perekonomian nasional, walau sempat turun di awal hingga pertengahan 2020, tetapi nilai meningkat pada akhir 2020 (Suastra et al., 2023).

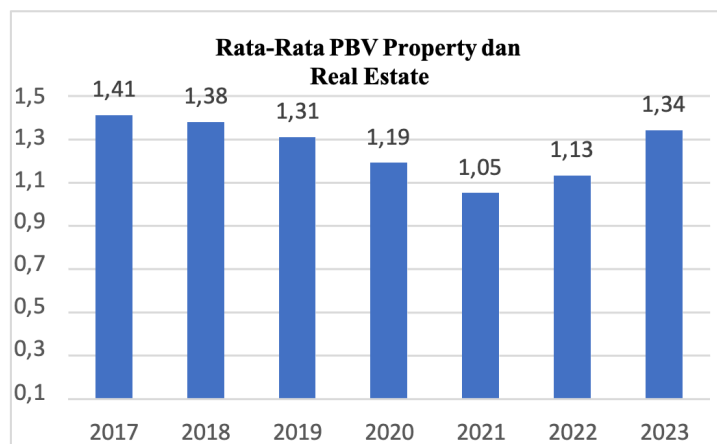
Adapun upaya pemerintah untuk terus memberikan insentif untuk keberlangsungan sektor properti, seperti pemberian insentif bebas PPN 50% untuk pembelian rumah sampai dengan harga Rp 2 miliar, dan 25% untuk pembelian rumah dengan harga antara Rp 2 – 5 milyar, sebagaimana diatur oleh PMK No. 6 Tahun 2022 (Asmaasyi, 2023). Hal ini akan menarik minat investor domestik dan asing untuk berinvestasi dalam pembangunan perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, dan sektor properti komersial lainnya

Sektor *property* dan *real estate* dapat menjadi indikator kondisi ekonomi suatu negara, baik sedang menurun maupun berkembang. Hal ini semakin banyak perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang beroperasi. Hal tersebut menunjukkan bahwa perekonomian sedang mengalami pertumbuhan (Rosmawati & Rachman, 2023). Kemudian sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor usaha yang tercatat di BEI dengan persaingan yang cukup ketat. Hal ini terlihat dari meningkatnya penjualan produk-produk properti seperti apartemen dan rumah. Penjualan apartemen pada kuartal I-2019 cukup stabil dibandingkan dengan kuartal sebelumnya, yaitu kuartal IV-2018, dengan rata-rata tingkat penjualan meningkat menjadi 64 persen (Kompas, 2024).

Industri real estate dan properti menjadi pertimbangan investor untuk berinvestasi. Meski diprediksi tumbuh karena pembangunan infrastruktur oleh pemerintah selama lima tahun terakhir, sektor ini masih lesu karena ekonomi Indonesia melambat dan daya beli masyarakat menurun. Akibatnya, harga properti yang tinggi menyebabkan penurunan investasidan kesulitan bagi perusahaan pengembang dalam menjual aset mereka (Irawan & Kusuma, 2019). Berikut pertumbuhan PDB industri *property* dan *real estate* tahun 2019-2023

Nilai perusahaan sangat penting sekali bagi suatu perusahaan, sehingga penting untuk mengeksplorasi semua kemungkinan faktor yang akan berdampak pada nilai perusahaan. Nilai perusahaan tercermin dari Price to Book Value (PBV) menjelaskan berapa besar pasar menambah nilai saham dari sebuah perusahaan. PBV juga menjabarkan jangkauan perusahaan bisa memperoleh nilai yang maksimal pada jumlah modal yang ditanamkan (Saputri & Isbanah, 2021). Berikut pergerakan rata-rata nilai perusahaan *property* dan *real estate* sejak tahun 2020-2022:

Gambar 1. Pergerakan Rata-Rata PBV Properti dan Real Estate



Sumber: www.idx.com, data diolah

Berdasarkan Gambar 1 menunjukkan terjadinya gap fluktuasi terhadap nilai perusahaan pada tahun 2017-2023. Jika dilihat lagi pada tahun 2017 PBV menunjukkan angka 1,41 tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 1,38. Pada tahun 2019 PBV menunjukkan sebesar 1,38 tahun 2021 terjadi penurunan sebesar 0,14 dari tahun 2019 disebabkan karena meluasnya pandemi Covid-19, pukulan terhadap bisnis dan industri properti tentunya akan berdampak besar juga terhadap ekonomi nasional, kemudian pada tahun 2021 mengalami penurunan kembali sebesar 0,2 dari 2020 yang dikarenakan masih adanya pandemi COVID-19 yang mengganggu aktivitas ekonomi dan menurunkan daya beli masyarakat, ketidakpastian ekonomi, serta pembatasan sosial yang mempengaruhi permintaan dan penjualan properti. Kemudian pada tahun 2022 dan 2023 mengamali peningkatan sebesar 0,05 dan 0,14 disebabkan oleh pemulihan ekonomi pasca-pandemi, peningkatan permintaan properti, dukungan kebijakan pemerintah seperti insentif pembelian rumah, suku bunga yang lebih rendah, dan peningkatan investasi infrastruktur yang mendorong perkembangan sektor properti.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh Profitabilitas, berdasarkan penelitian (Uffiah & Kadarningsih, 2021) profitabilitas diukur dengan Return on Asset (ROA), Struktur Modal yang diukur dengan Debt to Equity Ratio (DER) berdasarkan penelitian oleh (Sobiroh & Kadarningsih, 2023) dan menurut penelitian (Agatha & Irsad, 2021) Ukuran Perusahaan diukur dengan size. Di Indonesia penelitian yang mengkaji Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia menghasilkan kesimpulan yang berbeda-beda seperti penelitian yang dilakukan oleh Iman et al., (2021), Budi Astuti & Yadnya, (2019), dan Hertina et al., (2019) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan dan penelitian yang dilakukan oleh Muharramah & Hakim, (2021), Mahanani & Kartika, (2022) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dalam penelitian Mudjijah et al., (2019) dan Oktaviani et al., (2019) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, namun hasil tersebut bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Baihaqi et al., (2020) dan Irawan & Kusuma, (2019) yang menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Agatha & Irsad, (2021), Muharramah & Hakim, (2022), dan Irawan & Kusuma, (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, namun penelitian lain memiliki hasil yang berbeda bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan Novita et al., (2022).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian terdahulu masih menghasilkan banyak perbedaan. Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menemukan bukti secara empiris mengenai pengaruh profitabilitas, struktur modal, dan ukuran perusahaan studi empiris pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2023.

Tinjauan Pustaka

Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Sinyal adalah suatu aksi yang dilakukan oleh manajemen perusahaan yang memberikan petunjuk kepada investor tentang bagaimana perusahaan memandang prospek perusahaan (Febriyansyah & Aprilia, 2023). Teori sinyal ialah teori yang berisi informasi mengenai baik atau buruknya perusahaan yang dibutuhkan oleh investor dipasar modal. Informasi ini akan menjadi penilaian bagi investor dalam mengambil keputusan ketika berinvestasi (Iman et al., 2021). Memberikan sinyal kepada pihak-pihak eksternal perusahaan dalam bentuk informasi laporan keuangan yang tepat serta terpercaya merupakan salah satu cara guna meningkatkan nilai perusahaan (Febriyansyah & Aprilia, 2023).

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan nilai actual per lembar saham yang akan diterima apabila aset perusahaan di jual sesuai harga saham. Semakin tinggi harga suatu saham, maka setiap lembar kepemilikan saham menjadi semakin bernilai dan semakin tinggi keyakinan investor akan return yang bisa didapat. Hal ini menjadi dasar tercapainya salah satu tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham (Setiawan et al., 2023). Nilai perusahaan menurut Brigham & Houston (2013), manajemen menggunakan berbagai kebijakan untuk dapat memaksimalkan nilai perusahaan melalui peningkatan kemakmuran pemilik dan pemegang saham yang dapat dilihat dalam harga saham. Nilai Perusahaan pada penelitian ini diukur dengan *Price to Book Value* (PBV). Menurut (Amro, 2019) *Price to Book Value* ialah rasio yang membandingkan antara nilai saham menurut pasar dengan harga saham berdasarkan nilai buku / *book value* dipakai investor untuk menganalisis nilai wajar saham.

Profitabilitas

Profitabilitas menunjukkan keberhasilan perusahaan dalam ukuran akhir perekonomian yang tercermin dalam keuntungan atau pendapatan. Kelangsungan bisnis tidak dapat bertahan lama tanpa profitabilitas, sehingga perusahaan yang sehat membutuhkan rasio profitabilitas yang seimbang untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya lebih lama (Iswajuni et al., 2019). Pada penelitian ini, profitabilitas diukur dengan Return on Asset (ROA), yang memperlihatkan keahlian perusahaan untuk mendapatkan laba pada seluruh harta yang dipunyai (Anggreani & Kadarningsih, 2023).

Struktur Modal

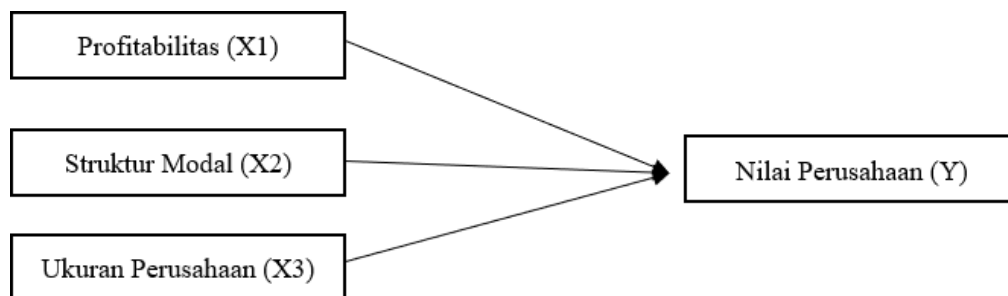
Struktur modal merupakan pendanaan jangka panjang yang digunakan perusahaan dalam memaksimalkan kekayaan pemegang saham, sehingga pihak manajer keuangan dapat menilai struktur modal dan memahami risiko, serta hasil dari pengembalian nilai (Oktaviani et al., 2019). Pada penelitian ini struktur modal diukur dengan Debt to Equity Ratio, rasio ini merupakan mengukur seberapa jauh perusahaan menggunakan pendanaan melalui hutang (Firdaus, 2020).

Ukuran Perusahaan

Total aset yang dimiliki suatu perusahaan menunjukkan ukuran perusahaan. Volume penjualan, Total aset, rata-rata penjualan, dan rata-rata aset hanyalah beberapa variabel yang disebutkan oleh (Husaeni, 2018) sebagai penentu ukuran perusahaan. Besar kecilnya total aset yang dimiliki menunjukkan seberapa baik keadaan Perusahaan. Pada penelitian ini ukuran perusahaan diukur dengan size yang dipakai guna memberikan sebuah gambaran kecil maupun besar perusahaan bisa diamati dari besarnya kepemilikan total aset merupakan fungsi skala perusahaan (Ivangga et al., 2021).

Kerangka Konseptual

Dengan adanya kerangka konseptual berguna untuk mendalami atau menjelaskan alur bagaimana variabel independen memiliki pengaruh pada variabel dependen. Pada penelitian ini variabel yang memiliki pengaruh ialah Profitabilitas, Struktur Modal, dan Harga Saham. Sementara variabel yang terpengaruhi ialah Nilai Perusahaan.



Gambar 2. Kerangka Konseptual

Hipotesis Penelitian

Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas mencerminkan keahlian perusahaan dalam memperoleh profit dalam penggunaan aset dan modal yang tersedia melalui penjualan (Dewi & Astika, 2019). Keuntungan yang tinggi akan memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga memicu investor untuk meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan sehingga mempengaruhi nilai perusahaan. Hal ini menjadi dasar pengambilan keputusan investor bahwa perusahaan dengan kemampuan perolehan laba lebih tinggi lebih mampu untuk meningkatkan kemakmuran dari pemegang saham (Sintyana & Artini, 2019).

Dari penelitian sebelumnya Iman et al., (2021), Budi Astuti & Yadnya, (2019), dan L.S. Dewi & Abundanti, (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, mengindikasikan bahwa semakin besar profitabilitas perusahaan maka semakin turun nilai perusahaannya.

H1: Profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

Pengaruh Struktur Modal 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 (Oktaviani et al., 2019). Struktur modal menjadi masalah yang sangat penting bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan dapat mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan yang pada akhirnya juga akan mempengaruhi nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan nilai perusahaan dengan hutang akan lebih tinggi dibandingkan nilai perusahaan yang tidak menggunakan hutang (Aeni & Asyik, 2019).

Dari penelitian Mudjijah et al., (2019), Oktaviani et al., (2019), dan Sahara et al., (2022) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Ini berarti bahwa perusahaan baik yang menggunakan penggunaan hutang dalam jumlah kecil atau besar masih bisa meningkatkan nilai perusahaan.

H2: Struktur Modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Ukuran perusahaan dapat dikelompokkan menjadi beberapa kriteria sebagai berikut: total aset, valuasi pasar saham, dan log size. Manajer memiliki kesempatan yang lebih baik untuk meningkatkan nilai perusahaan mereka ketika mereka memiliki banyak aset (Dewi & Abundanti, 2019). Selain itu ukuran perusahaan yang besar dapat mencerminkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai kemampuan dan mempunyai komitmen yang tinggi untuk terus memperbaiki kinerjanya, sehingga banyak investor yang ingin memiliki sahamnya dan bersedia membayar lebih mahal untuk mendapatkan sahamnya karena percaya akan mendapatkan pengembalian yang menguntungkan dari perusahaan tersebut (Irawan & Kusuma, 2019).

Pada penelitian oleh Agatha & Irsad, (2021), Muharramah & Hakim, (2022), dan Irawan & Kusuma, (2019) menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Semakin besar sebuah perusahaan, maka nilai perusahaan tersebut akan semakin turun. Berdasarkan penjelasan ini, hipotesis yang disarankan adalah:

H3: Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

METODE

Penelitian ini menggunakan data kuantitatif yaitu data yang termuat pada laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* selama tahun pengamatan dari tahun 2017-2023. Sumber data dari penelitian ini menggunakan data sekunder yang diakses melalui website IDX tahun 2017-2023. Dari data sekunder tersebut, peneliti dapat mendapatkan nilai atau informasi mengenai variabel profitabilitas (PBV), struktur modal (DER), dan ukuran perusahaan (SIZE).

Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian sebanyak 308 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penentuan sampel menggunakan teknik *purpose sampling*. Kriteria sampel dalam penelitian ini adalah:

- a. Perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2017-2023
- b. Perusahaan sub sektor *property* and *real estate* yang lengkap mempublikasikan laporan keuangan per 31 Desember selama tahun 2017-2023. Perusahaan yang memenuhi kriteria tersebut sebanyak 44 perusahaan ($44 \times 7 = 308$ sampel).

Metode Pengumpulan Data

Studi pustaka dengan mengkaji literatur dari jurnal yang memiliki keterkaitan dengan penelitian dan dokumentasi data pada laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* diambil dari website IDX tahun 2017-2023 adalah metode pengumpulan data untuk penelitian ini.

Variabel dan Pengukuran

Tabel 1. Variabel dan Pengukuran

Variabel	Pengukuran	Skala
Nilai Perusahaan	Menurut (Setiawan et al., 2023) $PBV = \frac{\text{Market Price Per Share}}{\text{Book Value Per Share}}$	Rasio

Profitabilitas	Menurut (Anggada & Safitri, 2024) $ROA = \frac{Laba\ bersih\ setelah\ pajak}{Total\ Asset} \times 100\%$	Rasio
Struktur Modal	Menurut (Vernando & Erawati, 2022) $DER = \frac{Liabilitas\ (total\ hutang)}{Equity\ (total\ modal\ sendiri)}$	Rasio
Ukuran Perusahaan	Menurut (Silvia & Dewi, 2022) Size = Ln (Total Asset)	Rasio

Sumber: Penelitian terdahulu

HASIL DAN DISKUSI

Uji Asumsi Klasik

Tabel 2. Normality Tes

	Prob.
Probability	0.058388

Sumber: Eviews 12, 2024

Berdasarkan Tabel 1. Uji Normalitas diperoleh nilai probability sebesar $0.058388 > 0.05$, Pada kriteria uji normalitas bila nilai > 0.05 maka dapat disimpulkan lolos uji normalitas.

Estimasi Regresi Data Panel

Analisis regresi bertujuan untuk mengestimasi model regresi dengan data panel yang dapat dilakukan dengan menggunakan 3 (tiga) metode yaitu common effect, fixed effect dan random effect. Penentuan model regresi data panel dapat dilakukan melalui beberapa tahapan pengujian seperti Uji Chow, Uji Hausman, dan Uji Lagrange Multiplier (LM) sesuai dengan karakteristik datanya (Ariani & Hasymi, 2019).

Tabel 3. Chow Test

Effect Test	Statistic	d.f	Prob.
Cross-section F	1,405123	(43,261)	0,0578
Cross-section Chi-square	64,134592	43	0,0199

Sumber: Eviews 12, tahun 2024

Berdasarkan pada tabel 3 diatas menunjukkan bahwa nilai probability pada cross section F sebesar 0,0578. Nilai ini menunjukkan cross section F $> 0,05$. Maka model yang terpilih adalah CEM (Common Effect Model).

Tabel 4. Hasil Uji Hausman

Test Summary	Chi-Sq. d.f	d.f	Prob.
Cross-section random	2,722865	3	0,4364

Sumber: Eviews 12, 2024

Berdasarkan pada tabel 4 diatas menunjukkan bahwa nilai probability untuk Cross-section random sebesar 0,4364 lebih sebesar dari 0,05 maka model yang dipilih adalah Random Effect Model (REM).

Tabel 5. Hasil Uji LM (Lagrange Multiplier)

	Cross-section	Test Hypothesis Time	Both
Breusch-Pagan	2,280926 (0,1310)	0.051601 (0,8203)	2,332528 (0,1267)

Sumber: Eviews 12, 2024

Dari hasil output tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai Prob.Breusch-Pagan sebesar 0,1310 lebih besar dari 0,05, sehingga menolak H0. Jadi berdasarkan uji LM, model yang terbaik digunakan adalah model dengan menggunakan *Common Effect Model*. Berdasarkan hasil Uji Chow, Uji Hausman, dan Uji LM, maka model yang terbaik dalam penelitian ini adalah *Common Effect Model*.

Uji Hipotesis

Uji F (Kelayakan Model)

Tabel 6. Hasil Uji F

F-statistic	101,9105
Prob (F-statistic)	0,000000

Sumber: Eviews, 2024

Berdasarkan pada tabel 4.5 diatas menunjukkan bahwa nilai F-statistic sebesar 101,9105, sementara F tabel dengan tingkat $\alpha = 5\%$, df 1(k-4) = 3 dan df 2 (n-k) = (308-4) = 304 didapat nilai F tabel sebesar 2,640. Dengan demikian F-statistic 101,9105 > F tabel 2,640, dan nilai Prob (F-statistic) 0,000000 < 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa Ha diterima, bahwa variabel independen dalam penelitian ini yang terdiri dari ROA, DER, dan Size secara bersama-sama memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Analisis Regresi Data Panel

Tabel 7. Uji Regresi Data Panel

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1,119796	0.163183	6,862208	0,0000
X1 (ROA)	-1,167187	0.109139	-10,69450	0,0000
X2 (DER)	0,661738	0,038200	17,32299	0,0000
X3 (SIZE)	-0,011533	0,004993	-2,309651	0,0216
Effects Specification				
Cross-section common				
Weighted Statistics				
R-squared	0,501420	Mean dependent var		0,872305
Adjusted R-squared	0,496500	S.D dependet var		0,367042
S.E. of regression	0,260445	Sum squared resid		20,62080
F-statistic	101,9105	Durbin-Watson stat		1,919478
Prob(F-statistic)	0,000000			

Sumber: Eviews 12, 2024

Berdasarkan hasil output model estimasi regresi Common Effect Model dari tabel 4 diatas, maka dapat diperoleh persamaan regresi panel sebagai berikut:

$$Y = 1,119796 - 1,167187 X1 + 0,661738 X2 - 0,011533 X3$$

Persamaan regresi data panel diinterpretasikan sebagai berikut:

- Nilai konstanta sebesar 1,119796 yang bearti jika return on asset, debt to equity ratio, dan size nilainya 0, maka nilai perusahaan (price to book value) nilainya adalah 1,119796
- Koefisien regresi untuk return on asset sebesar -1,167187 yang berarti jika variabel independen lain nilainya tetap dan return on asset mengalami 1% , maka price to book value akan mengalami kenaikan sebesar-1,167187. Koefisien bernilai negatif yang berarti terjadi hubungan negatif antara return on asset dengan price to book value, semakin naik return on asset maka semakin turun price to book value.
- Koefisien regresi untuk debt to equity ratio sebesar 0,661738 yang berarti jika variabel independen lain nilainya tetap dan debt to equity ratio mengalami kenaikan 1%, maka price to book value akan mengalami kenaikan sebesar0,661738. Koefisien bernilai positif artinya terjadi hubungan positif antara debt to equity ratio dengan price to book value. Semakin tinggidebt to equity ratio, maka price to book value juga akan mengalami kenaikan.

- d. Koefisien regresi untuk size sebesar -0,011533 yang berarti jika variabel independen lain nilainya tetap dan size mengalami kenaikan 1% maka price to book value akan mengalami penurunan sebesar -0,011533. Koefisien bernilai negatif yang berarti terjadi hubungan negatif antara size dengan price to book value, semakin naik size maka semakin rendah price to book value.

Uji Hipotesis

Tabel 8. Uji Hipotesis

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1,119796	0.163183	6,862208	0,0000
X1 (ROA)	-1,167187	0.109139	-10,69450	0.0000
X2 (DER)	0,661738	0,038200	17,32299	0,0000
X3 (SIZE)	-0,011533	0,004993	-2,309651	0,0216

Sumber: Eviews 12, 2024

Berdasarkan pengujian diatas, maka dapat disimpulkan hasil hipotesis sebagai berikut:

- Pengaruh Profitabilitas (ROA) terhadap Nilai Perusahaan**
 Nilai t-statistic Profitabilitas sebesar -10,69450, sementara t tabel dengan tingkat ingkat $\alpha = 5\%$, $df (n-k) = 308-4$ didapat nilai t tabel sebesar 1,969. Dengan demikian t-statistic profitabilitas -10,69450 > t tabel 1,969 dan nilai Prob. 0,0000 < 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel Profitabilitas memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Maka dalam penelitian ini H1 diterima. Profitabilitas mempunyai koefisien kearah negatif sebesar -34,242. Hal ini menunjukkan bahwa semakin rendah nilai profitabilitas pada perusahaan property dan real estate maka semakin rendah pula nilai perusahaan.
- Pengaruh Struktur Modal (DER) terhadap Nilai Perusahaan**
 Nilai t-statistik struktur modal sebesar 17,32299 sementara t tabel dengan tingkat ingkat $\alpha = 5\%$, $df (n-k) = 308-4$ didapat nilai t tabel sebesar 1,969. Dengan demikian t-statistic struktur modal 17,32299 > t tabel 1,969 dan nilai Prob. 0,0000 < 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel Struktur Modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Maka dalam penelitian H2 diterima. Profitabilitas mempunyai koefisien kearah positif sebesar 20,341. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar nilai struktur modal pada perusahaan property dan real estate maka semakin besar nilai perusahaannya.
- Pengaruh Ukuran Perusahaan (Size) terhadap Nilai Perusahaan**
 Nilai t-statistik ukuran perusahaan sebesar -2,309651 sementara t tabel dengan tingkat ingkat $\alpha = 5\%$, $df (n-k) = 308-4$ didapat nilai t tabel sebesar 1,969. Dengan demikian t-statistic ukuran perusahaan -2,309651 > t tabel 1,969 dan nilai Prob. 0,478 > 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel ukuran perusahaan memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sehingga dalam penelitian ini H3 diterima. Hal ini menunjukkan bahwa Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aset atau total aktivasnya, perusahaan yang total asetnya besar mempunyai kontrol yang lebih baik terhadap kondisi pasar, sehingga mampu menghadapi persaingan ekonomi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2023. Berdasarkan hasil penelitian analisis regresi data panel yang telah dilakukan dengan menggunakan Eviews 12 dapat disimpulkan sebagai berikut: (1) Profitabilitas memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2023. Sehingga hipotesis pertama (H1) diterima. (2) Struktur Modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2023. Sehingga hipotesis kedua (H2) diterima. (3) Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2023. Sehingga hipotesis ketiga (H3) diterima.

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan dalam penelitian ini yang telah disusun, adapu saran-saran dari penulis yang digunakan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu sebagai berikut: (1) Untuk penelitian selanjutnya diharapkan agar mempertimbangkan proksi variabel-variabel lainnya untuk penelitian ini selain dari variabel yang digunakan penulis dalam penelitian ini yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. (2) Untuk penelitian selanjutnya diharapkan agar dapat mengetahui seberapa

berpengaruhnya variabel independen terhadap variabel nilai perusahaan dan diharapkan untuk memperluas obyek penelitian serta memperpanjang periode pengamatan atau periode penelitian. Sehingga hasil yang didapatkan lebih memuaskan. (3) Untuk penelitian selanjutnya diharapkan agar menambahkan sampel penelitian yang lebih banyak lagi dan jauh berbeda dari penelitian sebelumnya agar dapat mengetahui bagaimana implementasi nilai perusahaan pada perusahaan selain dari sektor industri properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

DAFTAR PUSTAKA

- Aeni, N. A. M., & Asyik, N. F. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 8(7).
- Agatha, N. A., & Irsad, M. (2021). Pengaruh Likuiditas, Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Dividen dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2019. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Humanika*, 11(2), 329–339.
- Amro, P. Z. N. (2019). Pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. *Jurnal AKTUAL*, 17(1), 66.
- Amro, P. Z. N., & Asyik, N. F. (2019). Pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*.
- Anggada, Y. R., & Safitri, M. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Beban Operasional terhadap Pendapatan Operasional dan Non Performing Loan terhadap Nilai Perusahaan Sektor Perbankan. *JRIME: Jurnal Riset Manajemen dan Ekonomi*, 2(1), 375–388.
- Anggreani, D., & Kadarningsih, A. (2023). Peningkatan Profitabilitas Banks Swasta Nasional melalui Bad Kredit sebagai Mediasi. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis*, 3(1), 80–92.
- Baihaqi, N., Geraldina, I., & Wijaya, S. Y. (2020). Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Kondisi Kedaruratan Pandemi Covid19. *Analytical Biochemistry*, 11(1), <https://doi.org/10.1080/07352689.2018.1441103><http://www.chile.bmw-motorrad.cl/sync/showroom/lam/es/>
- Budi Astuti, N. K., & Yadnya, I. P. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Melalui Kebijakan Dividen. *E-Jurnal Manajemen*, 8(5), 3275–3302.
- Damayanti, N. M. E., & Darmayanti, N. P. A. (2022). PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, LIKUIDITAS, PROFITABILITAS, DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN TRANSPORTASI DAN LOGISTIK. *E-Jurnal Akuntansi*, 11(8), 1462–1482.
- Dewi, L. S., & Abundanti, N. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Kepemilikan Institusional, dan Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen*, 8(10), 6099–6118.
- Dewi, N. K. P. Y., & Astika, I. B. P. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, dan Struktur Modal pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi*, 29(2), 804–817.
- Febriyansyah, S. A., & Aprilia, E. A. (2023). Pengaruh Harga Saham dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *SINOMIKA Journal: Publikasi Ilmiah Bidang Ekonomi dan Akuntansi*, 1(5), 1147–1152. <https://doi.org/10.54443/sinomika.v1i5.588>
- Firdaus, I. (2020). THE EFFECT OF DER, TATO, ROA AND SHARE PRICE TO PBV (Studies on the food and beverage industry on the Indonesia Stock Exchange period of 2012-2018). *Dinasti International Journal of Digital Business Management*, 1(2), 210–223. <https://doi.org/10.31933/dijdbm.v1i2.153>
- Hertina, D., Hidayat, M. B. H., & Mustika, D. (2019). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ecodemica: Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Bisnis*, 3(1), 137–146. <https://doi.org/10.17509/jaset.v1i1.16841>
- <https://properti.kompas.com/>. (2024). *Persaingan Bisnis di Sektor Property and Real Estate*.
- Imam Ghozali. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 21 Update PLS Regresi*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Iman, C., Sari, F. N., & Pujiati, N. (2021). Pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Nilai

- Perusahaan. *Jurnal Perspektif*, 19(2), 191–198. <https://doi.org/10.31294/jp.v19i2.11393>
- Irawan, D., & Kusuma, N. (2019a). Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Aktual STIE Trisna Negara*, 17(1), 66–81.
- Irawan, D., & Kusuma, N. (2019b). Pengaruh Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal AKTUAL*, 17(1), 66–81. <https://doi.org/10.47232/aktual.v17i1.34>
- Iswajuni, I., Manasikana, A., & Soetedjo, S. (2019). The effect of enterprise risk management (ERM) on firm value in manufacturing companies listed on Indonesian Stock Exchange year 2010-2013. *Asian Journal of Accounting Research*, 3(2), 224–235. <https://doi.org/10.1108/AJAR-06-2018-0006>
- Ivangga, P. M., Sutarjo, & Kurniawati, R. (2021). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Property and Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019). *Jurnal Ekonomi Bisnis*, 27(2), 5–24.
- Mahanani, H. T., & Kartika, A. (2022). Pengaruh struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 5(1), 360–372. <https://doi.org/10.32670/fairvalue.v5i1.2280>
- Mudjijah, S., Khalid, Z., & Astuti, D. A. S. (2019). Pengaruh Kinerja Keuangan dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan yang Dimoderasi Variabel Ukuran Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 8(1), 1–23.
- Muharramah, R., & Hakim, M. Z. (2021). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Universitas Jember Press*, 2(7), 569–576.
- Muharramah, R., & Hakim, M. Z. (2022). Pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 5(3), 1433–1440. <https://doi.org/10.32670/fairvalue.v5i3.2465>
- Nabila, & Wuryani, E. (2021). Pengaruh Good Corporate Governance, Ukuran Perusahaan, dan Pengungkapan Corporate Social Responsibility terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen (JIKEM)*, 1(1), 74–87.
- Novita, H., Samosir, R., Rutmia, Sarumaha, K., & Saragih, E. (2022). Pengaruh Harga Saham, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Terdaftar bei 2018-2020. *Akurasi: Jurnal Studi Akuntansi dan Keuangan*, 5(1), 77–86.
- Oktaviani, M., Rosmaniar, A., & Hadi, S. (2019). Balance Vol. XVI No. 1 | Januari 2019 PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN (SIZE) DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN. *Jurnal Balance*, XVI(1).
- Oktiwiati, E. Dela, & Nurhayati, M. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan (Pada Sektor Farmasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017). *Mix: Jurnal Ilmiah Manajemen*, 10(2), 196. <https://doi.org/10.22441/mix.2020.v10i2.004>
- Rosmawati, S., & Rachman, F. R. (2023). Pengaruh Harga Saham Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate (Studi Kasus Bursa Efek Indonesia). *Frima*, 6681(6), 129–138. www.idx.co.id
- Sahara, H., Titisari, K. H., & Siddi, P. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal, Leverage dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan. *Owner*, 6(1), 322–335. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i1.580>
- Saputri, M., & Isbanah, Y. (2021). Pengaruh Good Corporate Governance dan Corporate Sosial Responsibility terhadap Nilai Perusahaan dengan Kinerja Keuangan sebagai Variabel Mediasi pada Perusahaan Misscellaneous Industry di BEI Periode 2016-2019. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 9(2), 651. <https://doi.org/10.26740/jim.v9n2.p651-669>
- Setiawan, M. R., Susanti, N., & Nugraha, N. M. (2023). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Bisnis dan Kewirausahaan*, 3(1), 153–175. <https://doi.org/10.55606/jurimbik.v3i1.465>

- Silvia, & Dewi, S. P. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan. *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi*, IV(1), 310–317.
- Sintyana, I. P. H., & Artini, L. G. S. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen*, 8(2), 7717–7745.
- Sobiroh, D., & Kadarningsih, A. (2023). Optimasi Nilai Perusahaan Property dan Real Estate :Analisis Good Corporate Governance (GCG), Profitabilitas , dan Struktur Modal. *Akuntansi: Jurnal Riset Ilmu Akuntansi*, 2(4), 200–221.
- Suastra, N. L. A. G. T. D., Widnyana, I. W., & Tahu, G. P. (2023). Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal EMAS*, 4(10), 2344–2361.
- Uffiah, D., & Kadarningsih, A. (2021). Kebijakan Hutang, Ukuran Perusahaan, Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Yang Terdaftar Di Bei. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi Dan Manajemen Bisnis*, 1(1), 33–39.
- Vernando, J., & Erawati, T. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaandengan Struktur Modal sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya*, 19(4), 219–234. <https://doi.org/10.29259/jmbs.v19i4.16063>