

**PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN UTANG, DAN
PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BEI**



Skripsi Oleh:

BINTANG AUDREY SHAINA

01011282126046

MANAJEMEN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2025

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

**PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN UTANG, DAN
PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR
PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI**

Disusun oleh:

Nama : Bintang Audrey Shaina
NIM : 01011282126046
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/ Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Disetujui untuk dipergunakan dalam ujian komprehensif.

Tanggal persetujuan

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 28-2-2023


Dr. Shelfi Malinda, S.E., M.M.
NIP.198303112014042001

ASLI

JURUSAN MANAJEMEN 29/4/2025
FAKULTAS EKONOMI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN UTANG, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI

Disusun Oleh:

Nama : Bintang Audrey Shaina
NIM : 01011282126046
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/ Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah disetujui dalam ujian komprehensif pada 24 Maret 2025 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Palembang, April 2025

Dosen Pembimbing



Dr. Shelfi Malinda, S.E., M.M.
NIP.198303112014042001

Dosen Penguji



Agung Putra Raneo, S.E., M.Si.
NIP.198411262015041001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen



Dr. Muhammad Ichsan Hadjri, S.T., M.M.
NIP.198907112018031001

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bintang Audrey Shaina
NIM : 01011282126046
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/ Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul:

“PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN UTANG, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI”

Pembimbing : Dr. Shelfi Malinda, S.E., M.M.

Penguji : Agung Putra Raneo, S.E., M.Si

Tanggal Ujian : 24 Maret 2025

Adalah benar hasil karya saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan saya ini tidak benar di kemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya.

Indralaya, 23 April 2025

buat Pernyataan,



Bintang Audrey Shaina

NIM.01011282126046

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan”.

(Surat Al-Insyirah ayat 5)

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- Kedua orang tuaku.
- Saudara – saudariku
- Keluargaku
- Sahabat dan teman seperjuangan
- Almamater

KATA PENGANTAR

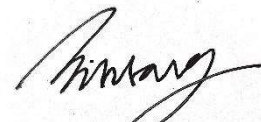
Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWt, atas segala rahmat dan karunia yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN UTANG, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Skripsi ini membahas mengenai pengaruh yang dihasilkan oleh ukuran perusahaan, kebijakan utang, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan objek pada perusahaan sektor properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selama penyusunan skripsi ini penulis tidak luput dari berbagai kendala dan kesalahan, namun hal demikian dapat diatasi berkat kerja keras, bimbingan, bantuan, serta dukungan dari orang tua, dosen pembimbing, dan rekan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kemajuan penelitian dan pendidikan dimasa yang akan datang.

Indralaya, 29 April 2025

Penulis,



Bintang Audrey Shaina

NIM.01011282126046

UCAPAN TERIMA KASIH

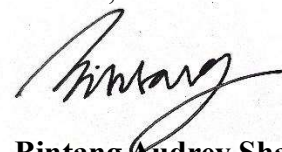
Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas izin dan ridha-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, arahan, bimbingan, serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan penghargaan, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT atas rahmat, karunia, dan pertolongan-Nya, yang telah memberikan kekuatan dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi suri tauladan terbaik sepanjang masa, menjadi inspirasi penulis dalam menjalani kehidupan agar selalu berusaha menjadi pribadi yang lebih baik dan bermanfaat bagi sesama.
3. Kedua orang tua tercinta, yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan moral maupun materiil tanpa henti. Atas segala pengorbanan, kesabaran, serta semangat yang tak pernah padam dalam mendampingi penulis hingga mencapai tahap ini.
4. Saudara-saudari penulis, almh. Nenek, Kakek, Mbah, Nyai, serta seluruh anggota keluarga tercinta atas doa, semangat, serta dukungannya yang terus mengalir selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Shelfi Malinda, S.E., M.M, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan bimbingan, arahan, serta dorongan kepada penulis hingga selesainya skripsi ini.

6. Bapak Agung Putra Raneo, S.E., M.Si, selaku Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan saran dan masukan, sehingga penulisan skripsi ini dapat menjadi lebih baik.
7. Bapak Prof. Dr. Mohammad Adam, S.E., M.E, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Muhammad Ichsan Hadjri, S.T., M.M, selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
10. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan ilmu, bimbingan, serta motivasi selama masa perkuliahan.
11. Seluruh staf dan admin Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan bantuan, pelayanan, serta dukungan administratif selama proses penyusunan skripsi ini.
12. Afifa, Annisa, Chika, Sabrina, dan Tara sebagai rekan seperjuangan penulis yang telah menjadi teman diskusi, berbagi semangat, dan saling mendukung selama masa perkuliahan.
13. Seluruh rekan-rekan jurusan Manajemen angkatan 2021.

Indralaya, 29 April 2025

Penulis,



Bintang Audrey Shaina

NIM.01011282126046

ABSTRAK

PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN UTANG, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan (SIZE), kebijakan utang (DAR), dan profitabilitas (ROA) terhadap nilai perusahaan (PBV), pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2023. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan sumber data data sekunder. Sampel dalam penelitian ini terdiri dari 16 perusahaan, dengan 112 sampel dipilih melalui metode *purposive sampling*. Regresi data panel dengan *Fixed Effect Model* (FEM) digunakan sebagai teknik analisis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan kebijakan utang dan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: Ukuran Perusahaan, Kebijakan Utang, Profitabilitas, Nilai Perusahaan

Dosen Pembimbing



Dr. Shelfi Malinda, S.E., M.M.

NIP.198303112014042001

Ketua Jurusan Manajemen



Dr. M. Ichsan Hadjri, S.T., M.M.

NIP.198907112018031001

ABSTRACT***THE EFFECT OF FIRM SIZE, DEBT POLICY, AND PROFITABILITY ON
THE FIRM VALUE OF PROPERTY & REAL ESTATE SECTOR
COMPANIES LISTED ON THE IDX***

This study aims to analyze the effect of the firm size (SIZE), debt policy (DAR), and profitability (ROA) on firm value (PBV), in property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the period 2017-2023. This study employs a quantitative approach with secondary data as the data source. The sample in this study consists 16 companies, with 112 samples selected through the purposive sampling method. Panel data regression with the Fixed Effect Model (FEM) is used as the analytical technique. The results of this study indicate that company size have a negative effect on firm value. While debt policy and profitability has no affect on firm value.

Keywords: Firm Size, Debt Policy, Profitability, Firm Value

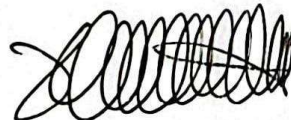
Advisor



Dr. Shelfi Malinda, S.E., M.M.

NIP.198303112014042001

***Chairman of The Management
Department***



Dr. M. Ichsan Hadjiri, S.T., M.M.

NIP.198907112018031001

SURAT PERNYATAAN ABSTRAK

Kami dosen pembimbing skripsi menyatakan bahwa Abstrak Skripsi dalam Bahasa Inggris dari mahasiswa :

Nama : Bintang Audrey Shaina

NIM : 01011282126046

Fakultas : Ekonomi

Jurusan : Manajemen

Bidang Kajian/ Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN UTANG, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI & *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI.

Telah kami periksa penulisan, grammar, maupun susunan tensis-nya dan kami setuju untuk ditempatkan di lembar abstrak.

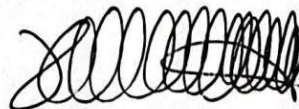
Dosen Pembimbing



Dr. Shelfi Malinda, S.E., M.M.

NIP.198303112014042001

Ketua Jurusan Manajemen



Dr. M. Ichsan Hadjri, S.T., M.M.

NIP.198907112018031001

RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

Nama Mahasiswa : Bintang Audrey Shaina
NIM : 01011282025119
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir : Prabumulih, 22 Oktober 2003
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Alamat : Jl. Lematang, Kel. Sukajadi, Kec. Prabumulih Timur,
Kota Prabumulih, Prov. Sumatera Selatan.
Email : bintangaudrey22@gmail.com

PENDIDIKAN FORMAL

- SD : SD Negeri 15 Kota Prabumulih
- SMP : SMP Negeri 8 Kota Prabumulih
- SMA : SMA Negeri 3 Kota Prabumulih
- Strata-1 (S1) : Universitas Sriwijaya

KERJA PRAKTIK

- 2024 : Bakrie Center Foundation - MSIB Batch 6
- 2025 : PT Pupuk Sriwidjaja Palembang

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
SURAT PERNYATAAN ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	11
1.4.1. Manfaat Teoritis	11
1.4.2. Manfaat Praktis	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Landasan Teori	12
2.1.1. <i>Signaling Theory</i>	12
2.1.2. <i>Trade-Off Theory</i>	14
2.1.3. Nilai Perusahaan.....	15
2.1.4. Ukuran Perusahaan.....	17
2.1.5. Kebijakan Utang.....	18
2.1.6. Profitabilitas	19
2.2. Hubungan Antar Variabel.....	21
2.2.1. Hubungan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan	21
2.2.2. Hubungan kebijakan utang terhadap nilai perusahaan.....	25
2.2.3. Hubungan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.....	29

2.3. Penelitian Terdahulu.....	35
2.4. Kerangka Konseptual	49
BAB III METODE PENELITIAN	50
3.1. Ruang Lingkup Penelitian	50
3.2. Rancangan Penelitian	50
3.3. Jenis dan Sumber Data	50
3.3.1. Jenis data	50
3.3.2. Sumber data.....	51
3.4. Teknik Pengumpulan Sampel.....	51
3.5. Populasi dan Sampel	52
3.5.1. Populasi.....	52
3.5.2. Sampel.....	52
3.6. Teknik Analisis.....	53
3.6.1. Analisis Statistik Deskriptif	53
3.6.2. Uji Asumsi Klasik	54
3.6.2.1. Uji Multikolinearitas.....	54
3.6.2.2. Uji Heteroskedastisitas.....	55
3.6.3. Analisis Regresi Data Panel	55
3.6.4. Uji Hipotesis	58
3.6.4.1. Uji Fit Model.....	59
3.6.4.2. Uji t.....	59
3.6.4.3. Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	59
3.7. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	60
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	62
4.1. Hasil Penelitian	62
4.1.1. Analisis Statistik Deskriptif	62
4.1.2. Uji Asumsi Klasik	67
4.1.2.1. Uji Multikolinearitas.....	68
4.1.2.2. Uji Heterokedastisitas.....	69
4.1.3. Analisis Regresi Data Panel	70
4.1.4. Uji Hipotesis	71
4.1.4.1. Uji Fit Model.....	72
4.1.4.2. Uji t.....	72
4.1.4.3. Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	74

4.2. Pembahasan Penelitian.....	75
4.2.1. Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.....	75
4.2.2. Pengaruh kebijakan utang terhadap nilai perusahaan	76
4.2.3. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan	78
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	82
5.1. Kesimpulan	82
5.2. Saran.....	82
5.3. Keterbatasan Penelitian.....	84
5.4. Implikasi Penelitian	84
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN.....	91

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1: Rata-rata Ukuran Perusahaan (SIZE) pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023.	5
Tabel 2.1: Penelitian Terdahulu.....	35
Tabel 3.1: Kriteria Pemilihan Sampel Penelitian	52
Tabel 3.2: Perusahaan Properti & Real Estate yang Digunakan Sebagai Sampel	53
Tabel 3.3: Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	60
Tabel 4.1: Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	62
Tabel 4.2: Hasil Uji Chow.....	65
Tabel 4.3: Hasil Uji Hausman	66
Tabel 4.4: Hasil Uji Langrange Multiplier.....	67
Tabel 4.5: Hasil Uji Multikolinearitas.....	68
Tabel 4.6: Hasil Uji Heteroskedastisitas Glejser.....	69
Tabel 4.7: Hasil Analisis Regresi Data Panel.....	70
Tabel 4.8: Hasil Uji Fit Model	72
Tabel 4.9: Hasil Uji t	73
Tabel 4.10: Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1: Data PBV Sektor Properti & Real Estate Periode 2017-2023.	2
Gambar 1. 2: Data Nilai Perusahaan (PBV) Seluruh Perusahaan Sektor Properti & Real Estate dan Perusahaan pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023....	3
Gambar 1. 3: Data Kebijakan Utang (DAR) dan Nilai Perusahaan (PBV) pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023.	6
Gambar 1. 4: Data Profitabilitas (ROA) dan Nilai Perusahaan (PBV) pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023	8
Gambar 2. 1: Kerangka Konseptual	49

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Perusahaan Sektor Properti & <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di BEI Januari 2025.	91
Lampiran 2. Data Sekunder Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Periode 2017-2023 dalam Rupiah.	95
Lampiran 3. Data Ukuran Perusahaan (LNASET), Kebijakan Utang (DAR), Profitabilitas (ROA), dan Nilai Perusahaan (PBV) pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Periode 2017 – 2023.	100
Lampiran 4. Data Analisis Statistik Deskriptif	105
Lampiran 5. Uji Multikolinearitas.....	105
Lampiran 6. Uji Heteroskedastisitas.....	106
Lampiran 7. Data Fixed Effect Model (FEM)	106
Lampiran 8. Data Random Effect Model (REM).....	107
Lampiran 9. Data Common Effect Model (CEM)	108

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

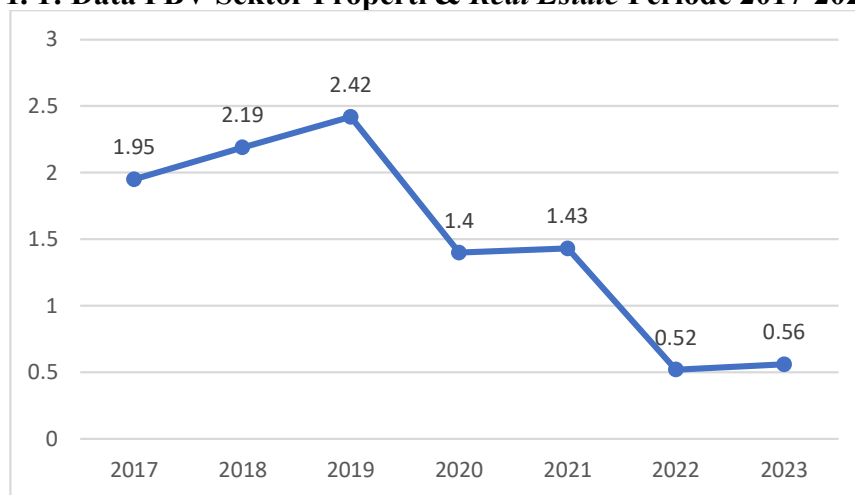
Pada tahun 2024, perekonomian dunia perlahan memasuki fase pemulihan dengan kondisi yang semakin stabil. Di Indonesia, pertumbuhan PDB tercatat sebesar 5,11% didorong oleh tingginya konsumsi domestik dan peningkatan investasi (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2024). Seiring dengan proses pemulihan tersebut, Indonesia diperkirakan akan menghadapi bonus demografi dan pesatnya urbanisasi akibat pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) di Kalimantan Timur. Kondisi ini memerlukan dukungan infrastruktur dan *real estate* di wilayah tersebut untuk memperkuat perekonomian nasional.

Sektor properti dan *real estate* adalah sektor yang mencakup pengembangan, penjualan, dan pengelolaan tanah dan bangunan. Meningkatnya kebutuhan tersebut memberikan peluang besar bagi sektor ini untuk memperkuat daya saing dalam upaya meningkatkan nilai perusahaannya. Nilai perusahaan sendiri merepresentasikan nilai pasar yang menjadi indikator penting dalam menciptakan kesejahteraan maksimal bagi para pemegang saham, terutama ketika terjadi kenaikan harga saham. Dimana semakin positif persepsi investor terhadap potensi pertumbuhannya maka dapat meningkatkan nilai perusahaan (Brigham & Houston, 2018).

Meskipun sektor properti dan *real estate* memiliki peluang besar untuk meningkatkan nilai perusahaan, namun tren nilai perusahaan yang diukur melalui

rasio price to book value (PBV) justru menunjukkan kecenderungan menurun sepanjang tahun 2017 hingga 2023. PBV sendiri merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk membandingkan harga pasar saham dengan nilai buku per lembar saham (Brigham & Houston, 2018). Untuk menggambarkan kondisi tersebut, berikut disajikan data PBV dari seluruh perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate*.

Gambar 1. 1: Data PBV Sektor Properti & Real Estate Periode 2017-2023.



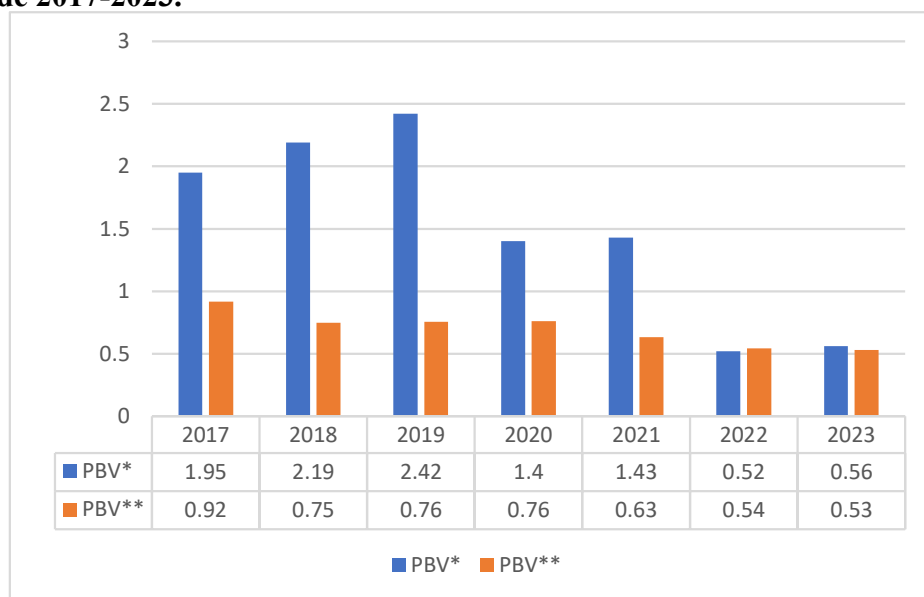
Sumber: Idx.co.id (diolah oleh penulis)

Berdasarkan gambar 1.1, terlihat adanya tren penurunan rasio PBV pada perusahaan sektor properti dan *real estate* selama periode 2017 hingga 2023. Fenomena ini mencerminkan bahwa sektor ini terus mengalami penurunan nilai perusahaan. Semakin rendah PBV menunjukkan harga saham berada di bawah nilai bukunya. Hal ini mengindikasikan permasalahan terkait nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate*.

Selanjutnya untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif, disajikan pula data perbandingan PBV pada perusahaan sektor properti dan *real estate* dengan

perusahaan-perusahaan yang terdaftar di papan pencatatan utama. Penyajian data ini bertujuan untuk melihat perbandingan antara keseluruhan sektor dan kelompok perusahaan besar yang umumnya telah memiliki pengalaman operasional yang lebih matang.

Gambar 1. 2: Data Nilai Perusahaan (PBV) Seluruh Perusahaan Sektor Properti & Real Estate dan Perusahaan pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023.



Sumber: Idx.co.id (diolah oleh penulis).

Gambar 1.2 menyajikan perbandingan nilai perusahaan antara seluruh perusahaan di sektor properti dan *real estate* (PBV*) dengan perusahaan yang tercatat di papan utama (PBV**). Rata-rata PBV menunjukkan perbedaan yang cukup signifikan, di mana nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* (PBV*) tercatat dua kali lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang tercatat di papan utama (PBV**).

Perbedaan ini mengindikasikan bahwa secara keseluruhan, sektor properti dan *real estate* memiliki nilai perusahaan yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan

yang berada di papan utama. Namun demikian, pada periode 2022–2023, selisih rata-rata PBV antara kedua kelompok perusahaan tersebut cenderung mengecil. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja nilai perusahaan papan utama mulai mendekati kinerja di sektor properti dan *real estate*. Oleh karena itu, perusahaan-perusahaan pada papan pencatatan utama dapat dianggap cukup representatif dalam mencerminkan kondisi sebenarnya dari sektor ini secara keseluruhan.

Perkembangan ini menyoroti pentingnya melakukan analisis rasio keuangan untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Analisis rasio keuangan berperan dalam menyediakan informasi penting yang dapat membantu investor membuat keputusan investasi yang lebih tepat (Sukamulja, 2021). Dalam penelitian ini, penulis mengidentifikasi beberapa faktor yang berpotensi mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu ukuran perusahaan (SIZE), kebijakan utang yang diukur dengan *debt-to-asset ratio* (DAR), dan profitabilitas yang diukur dengan *return on asset ratio* (ROA). Ketiga faktor ini akan dianalisis untuk menentukan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan yang diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV).

Faktor pertama yang digunakan dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan, yang biasanya diukur berdasarkan total aset yang dimiliki. Hal ini dikarenakan perusahaan sektor properti dan *real estate* cenderung memiliki proporsi aset tetap yang besar, seperti tanah, bangunan, dan properti investasi. Semakin besar total aset yang dimiliki suatu perusahaan maka semakin besar pula nilai perusahaan (Brigham & Houston, 2018).

Tabel 1.1: Rata-rata Ukuran Perusahaan (SIZE) pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023

Tahun	Total Aset
2017	Rp 18.683.688.163.731
2018	Rp 19.352.977.343.438
2019	Rp 20.632.705.981.651
2020	Rp 20.869.346.710.403
2021	Rp 21.215.580.166.756
2022	Rp 21.682.530.261.164
2023	Rp 22.047.705.554.236

Sumber: Idx.co.id (diolah oleh penulis).

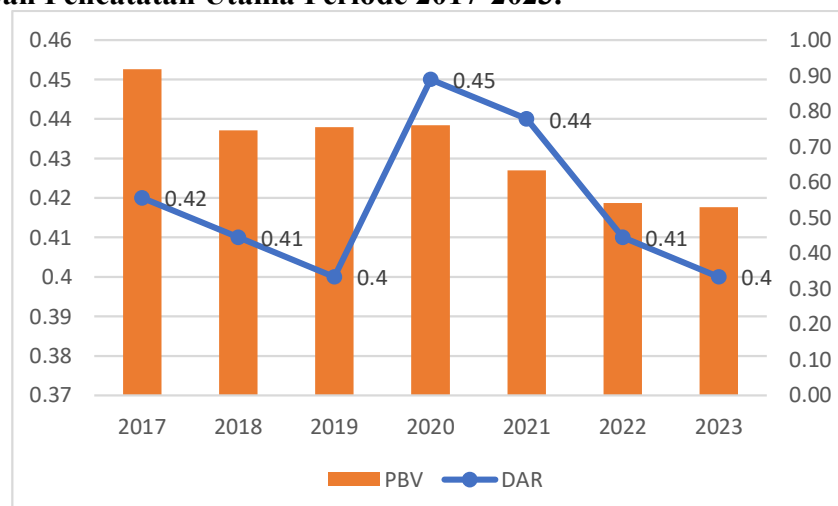
Tabel 1.1 menunjukkan rata-rata ukuran perusahaan yang diukur berdasarkan total aset. Data menunjukkan adanya tren peningkatan total aset dari tahun ke tahun. Pada tahun 2017, total aset tercatat sebesar Rp18,68 triliun dan terus meningkat hingga mencapai Rp22,05 triliun pada tahun 2023. Namun, laju pertumbuhan aset mulai mengalami perlambatan sejak tahun 2020. Kondisi ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kebijakan perusahaan dalam pengelolaan aset, atau adanya tantangan makroekonomi seperti pandemi yang memengaruhi industri.

Fenomena tersebut mencerminkan bahwa perusahaan-perusahaan di sektor ini secara umum mengalami pertumbuhan aset yang relatif stabil. Penelitian terdahulu oleh Husna & Satria (2019), Sondakh (2019), Hendryani & Amin (2022), Muzayin & Trisnawati (2022), Pangestuti et al. (2022), Sariyanti & Handini (2022), serta Chakraborty & Maruf (2023) mengungkapkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun demikian, hasil berbeda ditemukan oleh Hertina et al. (2019), Hirdinis (2019), Shah & Khalidi (2020), serta Aras & Kazak (2022) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan justru berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, karena dalam beberapa kasus,

perusahaan berskala kecil dapat dianggap lebih fleksibel dan lebih menarik bagi investor. Disisi lain penelitian Aggarwal & Padhan (2017), Amaliyah & Herwiyanti (2020), Jaya (2020), Jeroh (2020), Sudjana & Anggraini (2021), Hasangapon et al. (2021), serta Rosalia et al. (2022), menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah kebijakan utang. Sektor properti dan *real estate* umumnya memiliki proporsi aset tetap yang besar dan bergantung pendanaan berbasis utang untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan kegiatan operasionalnya. Berikut grafik perbandingan antara kebijakan utang yang diwakili oleh *debt to assets ratio* (DAR) dan nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan-perusahaan yang terdaftar di papan pencatatan utama sektor properti dan *real estate*.

Gambar 1. 3: Data Kebijakan Utang (DAR) dan Nilai Perusahaan (PBV) pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023.



Sumber: Idx.co.id (diolah oleh penulis)

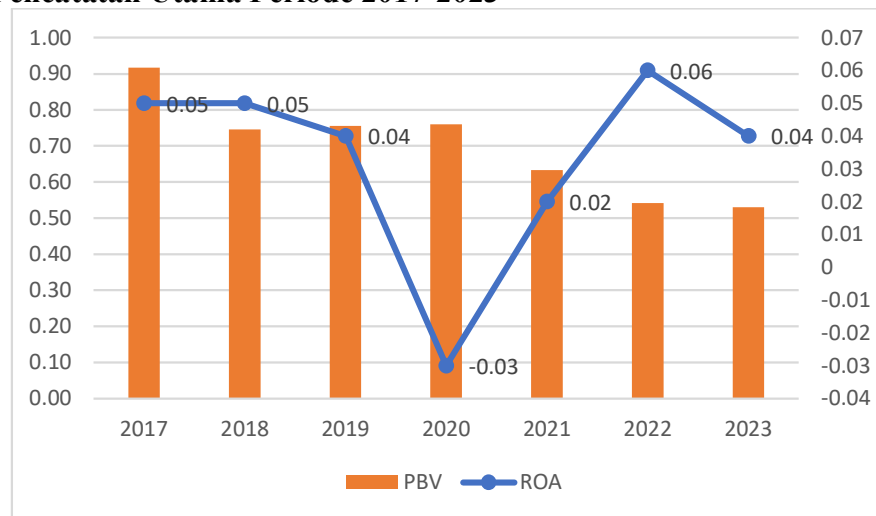
Berdasarkan Gambar 1.3, terlihat bahwa DAR mengalami fluktuasi selama periode 2017-2023. Dari tahun 2017 ke tahun 2019, nilai DAR menunjukkan tren penurunan secara bertahap, yaitu 0,42 pada tahun 2017, lalu 0,41 pada tahun 2018, dan 0,40 pada tahun 2019. Kemudian, pada tahun 2020, terjadi peningkatan nilai DAR yang cukup signifikan menjadi 0,45. Namun peningkatan tersebut tidak berlangsung lama, sebab pada tahun-tahun berikutnya nilai DAR kembali menurun yakni sebesar 0,44 pada tahun 2021, 0,41 pada tahun 2022, dan 0,40 pada tahun 2023.

Fenomena ini menunjukkan bahwa peningkatan kebijakan utang dalam beberapa kasus dapat diikuti oleh peningkatan nilai perusahaan. Penelitian Chakraborty & Maruf (2023) di Bangladesh mengungkapkan bahwa kebijakan utang yang diukur dengan DAR berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian Dewi & Suryono (2019) dan Hertina et al. (2019), yang menemukan bahwa DAR berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sementara itu penelitian Hertina et al. (2019), Husna & Satria (2019), Ningsih & Sari (2019), serta Sariyanti & Handini (2022), menyatakan bahwa DAR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kemudian, faktor terakhir yang digunakan dalam penelitian ini adalah profitabilitas. Menurut Ross (2019), rasio profitabilitas merupakan indikator yang digunakan untuk mengevaluasi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang berkaitan dengan penjualan, aset, dan ekuitasnya. Profitabilitas yang tinggi akan mencerminkan prospek perusahaan yang baik, sehingga

meningkatkan nilai perusahaan. Berikut adalah grafik perbandingan antara profitabilitas yang diwakili oleh *return on assets ratio* (ROA) dan nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan-perusahaan yang terdaftar di papan pencatatan utama sektor properti dan *real estate*.

Gambar 1. 4: Data Profitabilitas (ROA) dan Nilai Perusahaan (PBV) pada Papan Pencatatan Utama Periode 2017-2023



Sumber: Idx.co.id (diolah oleh penulis)

Berdasarkan Gambar 1.4, terlihat bahwa ROA mengalami fluktuasi selama periode 2017-2023. Pada tahun 2017 dan 2018, ROA stabil di angka 0,05, kemudian mengalami penurunan menjadi 0,04 pada tahun 2019. Selanjutnya, penurunan yang lebih tajam terjadi pada tahun 2020, di mana ROA menyentuh angka negatif sebesar -0,03. Meskipun demikian, profitabilitas kembali meningkat pada tahun 2021 dengan nilai ROA sebesar 0,02 dan terus mengalami kenaikan signifikan hingga mencapai 0,06 pada tahun 2022. Namun, tren tersebut tidak berlanjut pada tahun berikutnya, karena ROA kembali menurun menjadi 0,04 pada tahun 2023.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa peningkatan profitabilitas tidak selalu diiringi oleh peningkatan nilai perusahaan. Penelitian Aggarwal & Padhan (2017) pada *hospitality industry* di India menunjukkan bahwa peningkatan ROA berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, yang disebabkan karakteristik industri ini padat modal dengan jangka waktu pengembalian investasi yang panjang, sehingga nilai perusahaan lebih ditentukan oleh kualitas operasional dibandingkan profitabilitas. Namun penelitian Hertina et al. (2019), Husna & Satria (2019), Ningsih & Sari (2019), Hertina et al. (2019), Jaya (2020), Markonah et al. (2020), Jihadi et al. (2021), Hasangapon et al. (2021), dan Hendryani & Amin (2022), menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, penelitian Sondakh (2019), Drábek & Syrovátka (2022), dan Jeroh (2020) menyatakan ROA tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena empiris dan berbagai perbedaan hasil pada penelitian terdahulu, penulis tertarik untuk melakukan analisis lebih mendalam mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan, khususnya ukuran perusahaan, kebijakan utang, dan profitabilitas. Fokus penelitian ini adalah pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2017–2023. Tujuan pemilihan jangka waktu tujuh tahun tersebut untuk memperoleh data yang lebih bervariasi dan representatif. Sementara itu, sektor properti dan *real estate* dipilih karena tren perkembangannya yang signifikan dan relevansinya dengan kondisi pertumbuhan ekonomi Indonesia saat ini. Untuk mendukung analisis tersebut, data akan dipilih menggunakan metode *purposive sampling*. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis melakukan penelitian yang berjudul **"Pengaruh Ukuran**

Perusahaan, Kebijakan Utang, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti & *Real Estate* yang Terdaftar di BEI”.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan mengenai latar belakang di atas, terdapat beberapa masalah dari penelitian ini, yaitu:

- 1) Apakah ukuran perusahaan memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
- 2) Apakah kebijakan utang memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
- 3) Apakah profitabilitas memengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjelasan mengenai latar belakang di atas, terdapat beberapa tujuan dari penelitian ini, yaitu:

- 1) Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- 2) Untuk menganalisis pengaruh kebijakan utang terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
- 3) Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman yang lebih mendalam mengenai ilmu manajemen keuangan khususnya mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Selain itu, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi yang berguna dan dapat memberikan kontribusi sebagai masukan untuk penelitian selanjutnya.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi manajemen perusahaan khususnya di sektor properti dan *real estate* untuk memahami hubungan sebab akibat antara ukuran perusahaan, kebijakan utang, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber informasi bagi investor dalam mengevaluasi keberhasilan suatu perusahaan dalam mengelola operasional bisnis dan kebijakan yang diterapkan untuk memperkirakan potensi perkembangan perusahaan di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aduwo, O. O., Fajuyagbe, B. S., & Aduwo, A. E. (2023). *Effect Of Earnings Quality On The Firm Value Of Consumer Goods Manufacturing Companies In Nigeria* (Vol. 13, Issue 2).
- Aggarwal, D., & Padhan, P. C. (2017). *Impact Of Capital Structure On Firm Value: Evidence From Indian Hospitality Industry. Theoretical Economics Letters*, 07(04), 982–1000. <https://doi.org/10.4236/tel.2017.74067>.
- 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. <https://doi.org/10.33633/jpeb.v5i1.2783>.
- Aras, G., & Kazak, Hacioglu E. (2022). *Enhancing Firm Value Through The Lens Of ESG Materiality: Evidence From The Banking Sector In OECD Countries. Sustainability* (Switzerland), 14(22). <https://doi.org/10.3390/su142215302>.
- Bosek-Rak, D. (2022). *Institutional Investors And Company Market Value – The Case Of Poland. Journal Of East European Management Studies*, 27(1), 87–105. <https://doi.org/10.5771/0949-6181-2022-1-87>.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2018). *Dasar - Dasar Manajemen Keuangan* (N. I. Sallama & F. Kusumastuti (trans.); 14th ed., Vol. 1). Salemba Empat.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (N. I. Sallama & F. Kusumastuti (trans.); 14th ed., Vol. 2). Salemba Empat.
- Chakraborty, B., & Maruf, Md. Y. H. (2023). *Are Liquidity, Dividend Policy, Leverage, And Profitability The Determinants Of Firm Value: Evidence From The Listed Firms? Copernican Journal Of Finance & Accounting*, 12(1), 47–63. <https://doi.org/10.12775/cjfa.2023.003>.
- D'Amato, A., & Falivena, C. (2020). Corporate social responsibility and firm value: Do firm size and age matter? Empirical evidence from European listed companies. *Corporate social responsibility and environmental management*, 27(2), 909-924. <https://doi.org/10.1002/csr.1855>.
- Dewi, D. S., & Suryono, B. (2019). Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 8(1).
- Drábek, M., & Syrovátka, P. (2022). *Differentiated Estimates Of Valuation Multipliers Based On Price-To-Book Ratio For The Czech Brewing Industry. Acta Universitatis Agriculturae Et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 70(3), 131–145. <https://doi.org/10.11118/actaun.2022.011>

- Ghozali, I. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate* (10th ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gupta, P. K., & Garg, A. (2022). *Impact Of Csr Expenditure Compliance On Firm Value Using P/B-Roe Valuation Model And Instrumental Approach*. *Studies In Business And Economics*, 17(2), 108–123. <https://doi.org/10.2478/sbe-2022-0028>.
- Hasangapon, M., Iskandar, D., & Desy Purnama, E. (2021). *The Effect Of Firm Size And Total Assets Turnover (Tato) On Firm Value Mediated By Profitability In Wholesale And Retail Sector Companies* (Vol. 19, Issue 3). <https://jurnal.ubd.ac.id/index.php/ds>.
- Hendryani, V., & Amin, M. N. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Kebijakan Hutang Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Akuntabilitas*, 16(1), 177–194.
- Hertina, D., Hidayat, M. B. H., & Mustika, D. (2019). Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang Dan Profitabilitas Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ecodemica*, 3(1), 1–10.
- Hirdinis, M. (2019). *Capital Structure And Firm Size On Firm Value Moderated By Profitability*. *International Journal Of Economics And Business Administration: Vol. Vii* (Issue 1).
- Husna, A., & Satria, I. (2019). *Effects Of Return On Asset, Debt To Asset Ratio, Current Ratio, Firm Size, And Dividend Payout Ratio On Firm Value*. *International Journal Of Economics And Financial Issues*, 9(5), 50–54. <https://doi.org/10.32479/ijefi.8595>.
- Jaya, S. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan (*Firm Size*) Dan Profitabilitas (ROA) Terhadap Nilai Perusahaan (*Firm Value*) Pada Perusahaan Sub Sektor Property Dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Manajemen Motivasi*, 16(1), 38. <https://doi.org/10.29406/jmm.v16i1.2136>.
- Jeroh, E. (2020). *Corporate Financial Attributes And The Value Of Listed Financial Service Firms: The Nigerian Evidence*. *Academy Of Accounting And Financial Studies Journal* (Vol. 24, Issue 2).
- Jihadi, M., Vilantika, E., Hashemi, S. M., Arifin, Z., Bachtiar, Y., & Sholichah, F. (2021). *The Effect Of Liquidity, Leverage, And Profitability On Firm Value: Empirical Evidence From Indonesia*. *Journal Of Asian Finance, Economics And Business*, 8(3), 423–431. <https://doi.org/10.13106/jafeb.2021.vol8.no3.0423>.
- Markonah, M., Salim, A., & Franciska, J. (2020). *Effect Of Profitability, Leverage, And Liquidity To The Firm Value*. 1(1). <https://doi.org/10.31933/dijefa>.
- Mohamed, N., & Younis, M. (2023). *Sustainability Reports And Their Impact On Firm Value: Evidence From Saudi Arabia*. *International Journal Of*

Management And Sustainability, 12(2), 70–83.
<https://doi.org/10.18488/11.v12i2.3275>.

- Morri, G., Anconetani, R., & Pistritto, L. (2023). *Corporate Governance And Executive Compensation: Do They Impact On Operating Performance And Valuation Of Real Estate Firms? Journal Of Property Investment And Finance*, 41(6), 601–615. <https://doi.org/10.1108/jpif-10-2022-0070>.
- Muzayin, M. H. T., & Trisnawati, R. (2022). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Tahun 2017-2019). *E-Prosiding Akuntansi*, 3(1).
- Ningsih, S., & Sari, S. P. (2019). *Analysis Of The Effect Of Liquidity Ratios, Solvability Ratios And Profitability Ratios On Firm Value In Go Public Companies In The Automotive And Component Sectors. Business And Accounting Research (Ijebbar) Peer Reviewed-International Journal*, 3.
- Pangestuti, D. C., Muktiyanto, A., & Geraldina, I. (2022). *Role Of Profitability, Business Risk, And Intellectual Capital In Increasing Firm Value. Journal Of Indonesian Economy And Business*, 37(3), 311–338. <https://journal.ugm.ac.id/v3/jieb>.
- Rosalia, J., Utami, W. B., & Pratiwi, D. N. (2022). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Sales Growth, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2019). *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 22(2), 971–979.
- Ross, S. (2019). *Fundamentals of Corporate Finance*. Salemba Empat.
- Salsabilla, S., & Rahmawati, M. I. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Growth Opportunity, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 10(1).
- Sariyanti, D. L., & Handini, S. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Deviden Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020. *Economics And Sustainable Development*, 7(2), 16–30.
- Shah, F. M., & Khalidi, M. A. (2020). *Determinants of Firm Value in Shariah Compliant Companies. Market Forces*, 15(1).
- Sondakh, R. (2019). *The Effect Of Dividend Policy, Liquidity, Profitability And Firm Size On Firm Value In Financial Service Sector Industries Listed In Indonesia Stock Exchange 2015-2018 Period. Accountability*, 8(2), 91. <https://doi.org/10.32400/Ja.24760.8.2.2019.91-101>.
- Sudjana, K., & Anggraini, A. (2021). Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Utang, Profitabilitas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

(Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2016-2017. *Jurnal Gici Jurnal Keuangan Dan Bisnis*, 13(2), 99–115.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta.

Sukamulja, S. (2021). *Manajemen Keuangan Korporat: Teori, Analisis, Dan Aplikasi Dalam Melakukan Investasi* (Ed.1, Vol. 1). Penerbit Andi.

Badan Pusat Statistik Indonesia. (2024). Ekonomi Indonesia Triwulan I-2024 Tumbuh 5,11 Persen (Y-On-Y) Dan Ekonomi Indonesia Triwulan I-2024 Terkontraksi 0,83 Persen (Q-To-Q). <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2024/05/06/2380/ekonomi-indonesia-triwulan-i-2024-tumbuh-5-11-persen--y-on-y--dan-ekonomi-indonesia-triwulan-i-2024-terkontraksi-0-83-persen--q-to-q--.html>. (Diakses pada 26 September 2024).

CNBC. (2023). Nasib Sektor Properti di Era Suku Bunga Tinggi & Resesi Dunia. <https://www.cnbcindonesia.com/research/20221229111511-128-401106/nasib-sektor-properti-di-era-suku-bunga-tinggi-resesi-dunia>. (Diakses pada 8 Februari 2025).

Kompas. (2020). Sektor Properti Merosot, REI Minta Pemerintah Relaksasi Lima Hal. <https://properti.kompas.com/read/2020/05/01/213000121/sektor-properti-merosot-rei-minta-pemerintah-relaksasi-lima-hal>. (Diakses pada 8 Februari 2025).