

PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, PROFITABILITAS, KEPUTUSAN PENDANAAN DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-2021

Ni Putu Diah Puspita Dewi¹, Agus Wahyudi Salasa Gama², Ni Putu Yeni Astiti³

¹²³Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: diahpuspitaadw4@gmail.com

ABSTRAK

Ketatnya persaingan dalam dunia bisnis ini menjadi pemicu bagi manajemen perusahaan untuk menampilkan kinerja terbaik dari perusahaan agar tercapainya tujuan perusahaan. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu untuk memperoleh profit, sedangkan tujuan jangka panjang suatu perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang sahamnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan investasi dan keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021. Penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling* sehingga didapat sebanyak 19 perusahaan yang sesuai dengan kriteria dengan total sampel sebanyak 57. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan dan keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas dan keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk menambahkan variabel lain dan tidak hanya berfokus pada sektor *property* dan *real estate*.

Kata kunci: Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi, dan Nilai perusahaan

I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

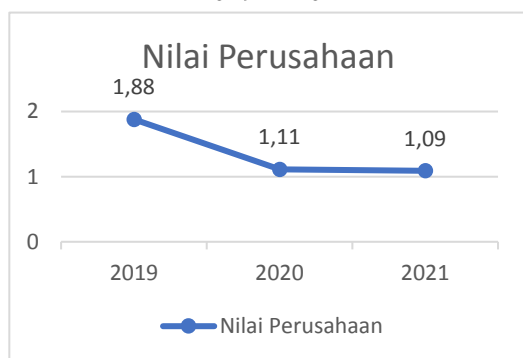
Persaingan bisnis di Indonesia telah mengalami peningkatan yang semakin pesat. Bertambahnya jumlah perusahaan baru dari hari ke hari membuat persaingan dalam dunia bisnis di Indonesia menjadi semakin ketat (Ukhriyawati dan Malia, 2018). Berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia sampai akhir Juli 2018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

tujuan jangka pendek. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu untuk memperoleh profit, sedangkan tujuan jangka panjang suatu perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang sahamnya (Oktaviarni, dkk., 2019).

Berdasarkan *signalling theory*, setiap perusahaan akan berusaha memberikan sinyal yang positif kepada publik untuk mendapatkan pendanaan dari pihak eksternal dan pengeluaran investasi dapat memperlihatkan sinyal positif tentang pertumbuhan aset perusahaan di masa mendatang sehingga mampu meningkatkan harga saham perusahaan sebagai indikator nilai perusahaan (Amaliyah & Herwiyanti, 2020).

Harga saham tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan dan prospektif perusahaan di masa yang akan datang (Zhafiira dan Andayani, 2019). Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipersentasekan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan baiknya kinerja perusahaan. Nilai perusahaan dapat diukur dengan *price to book value*. *Price to book value* yang tinggi akan membuat pasar percaya terhadap kinerja perusahaan kedepannya (Ukhriyawati dan Malia, 2018). Pertumbuhan perusahaan yang baik umumnya mempunyai rasio *Price Book Value* lebih besar dari satu yang berarti semakin tinggi rasio *Price book value* maka pasar akan semakin percaya pada prospek perusahaan tersebut (Prasetyo, 2021).

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



Sumber: Bursa Efek Indonesia, data diolah (2022)

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diperkirakan dan memiliki risiko cukup tinggi. Perusahaan *property* dan *real estate* juga memiliki skala produksi yang cukup besar dalam hal pengembangan produk dan pangsa pasar sehingga diperlukan dana yang cukup besar. Saat pertumbuhan

ekonomi tinggi, sektor *property* dan *real estate* akan mengalami peningkatan, sedangkan pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup cepat (Utami & Welas, 2019).

Berdasarkan grafik di atas menunjukkan bahwa rasio *price to book value* perusahaan *property* dan *real estate* lebih besar dari 1. Namun, rata-rata nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 terus mengalami penurunan. Tahun 2019 rata-rata nilai perusahaan *property* dan *real estate* sebesar 1,88 dan mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi 1,11. Pada tahun 2021 kembali mengalami penurunan menjadi 1,09. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yang sering digunakan oleh para calon investor, diantaranya ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi.

Ramdhonah, dkk. (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan maka akan memberikan sinyal positif dan dapat meningkatkan nilai dari suatu perusahaan dimata para investor.

Faktor selanjutnya yaitu profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan. Profitabilitas yang tinggi berkaitan dengan prospek perusahaan yang baik sehingga memicu investor untuk meningkatkan permintaan saham. Profitabilitas yang tinggi menyebabkan peningkatan harga saham perusahaan (Ramdhonah, dkk., 2019).

Keputusan pendanaan merupakan suatu keputusan dimana perusahaan mendanai aset-asetnya untuk mendukung kegiatan operasional perusahaan. Sumber dana tersebut dapat diperoleh dari pihak internal maupun eksternal (Amaliyah &

Herwiyanti, 2020). Pada keputusan ini perusahaan dituntut untuk mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang paling efektif bagi perusahaan guna mempelajari kebutuhan investasi dan mengoptimalkan nilai perusahaan (Utami dan Darmayanti, 2018).

Faktor selanjutnya yaitu keputusan investasi. Tujuan perusahaan dapat dicapai melalui kegiatan investasi perusahaan. Oleh karena itu, keputusan investasi merupakan faktor penting dalam fungsi keuangan perusahaan (Ratnasari, dkk., 2017). Keputusan investasi dilakukan dengan tujuan memperoleh profit yang tinggi dengan risiko yang dapat dikendalikan dan dapat mengoptimalkan nilai perusahaan serta menjamin kemakmuran para pemegang sahamnya (Utami dan Darmayanti, 2018). Kesalahan dalam penetapan keputusan investasi akan berdampak pada risiko yang harus ditanggung oleh perusahaan dan dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

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

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diungkapkan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini ialah untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.

II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1. *Signalling Theory*

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

2.2. *Pecking Order Theory*

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

Sesuai dengan teori ini, maka investasi akan dibiayai dengan dana internal terlebih

dahulu, kemudian diikuti oleh penerbitan hutang baru dan akhirnya dengan dengan penerbitan ekuitas baru (Husnan dan Pudjiastuti, 2015:286).

2.3. Nilai Perusahaan

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

$$PBV = \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{nilai buku per lembar saham}}$$

Sumber : Prasetyo (2021)

2.4. Ukuran Perusahaan

Aldi, dkk., (2020) mendefinisikan ukuran perusahaan sebagai besar kecilnya perusahaan yang dapat diukur dari total aset, investasi, perputaran modal, penguasaan pasar, output produksi, besaran nilai tambah dan besaran pajak yang dibayarkan. Amaliyah dan Herwiyanti (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan merupakan penilaian terhadap skala besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari total aset yang dimiliki perusahaan yang dijadikan pertimbangan oleh calon investor untuk menanamkan modalnya ke perusahaan tersebut.

$$Size = Ln (Total Asset)$$

Sumber : Ramdhonah, dkk., (2019)

2.5. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan gambaran dari kinerja manajemen dalam mengelola perusahaan. Menurut Siregar, dkk., (2019), profitabilitas merupakan suatu ukuran yang dinyatakan dalam persentase untuk menilai sejauh mana suatu perusahaan mampu menghasilkan keuntungan pada tingkat yang dapat diterima. Rasio ini memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan.

$$ROE = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total ekuitas}} \times 100\%$$

Sumber : Oktavia dan Kalsum (2021)

2.6. Keputusan Pendanaan

Keputusan pendanaan berhubungan dengan alternatif pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan, bagaimana perusahaan membiayai kegiatan operasionalnya atau bagaimana perusahaan membiayai aktivitya. Menurut Amaliyah dan Herwiyanti (2020), keputusan pendanaan merupakan suatu keputusan yang menyangkut struktur keuangan perusahaan. Keputusan pendanaan perusahaan menyangkut keputusan tentang bentuk dan komposisi pendanaan yang akan dipergunakan oleh perusahaan.

$$DER = \frac{\text{Total hutang}}{\text{Total ekuitas}}$$

Sumber : Oktavia dan Kalsum (2021)

2.7. Keputusan Investasi

Keputusan pendanaan dan keputusan investasi (baik jangka panjang maupun pendek) tentu saling terkait. Investasi yang dilakukan perusahaan saat ini harus menghasilkan pengembalian di masa depan untuk dibayarkan kepada investor (Brealey, dkk., 2008:7) Keputusan investasi merupakan bagian dari fungsi manajemen keuangan yang menyangkut pengalokasian dana perusahaan (internal maupun eksternal) pada berbagai bentuk keputusan investasi dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang (Zhafiira dan Andayani, 2019).

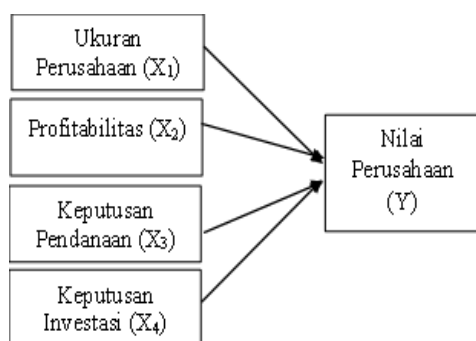
$$PER = \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{Laba per lembar saham}}$$

Sumber: Oktavia dan Kalsum (2021)

2.8. Hipotesis

Adapun model penelitian dapat dilihat pada gambar 2 berikut:

Gambar 2
Model Penelitian



Sumber: Hasil Pemikiran Peneliti (2022)

Hipotesis:

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

H₂: Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

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

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

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Populasi dan Sampel

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021 yang berjumlah 66 perusahaan. Penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling* Kriteria yang dipilih untuk dijadikan sampel dalam penelitian ini yaitu:

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

3.2 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kuantitatif, yaitu data yang dinyatakan dalam bentuk angka dan dapat diukur dengan satuan hitung. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari publikasi laporan keuangan tahunan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id).

3.3 Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Analisis regresi linear berganda merupakan persamaan matematis yang menyatakan arah hubungan antara sebuah variabel terikat (variabel dependen) dengan variabel bebas (variabel independen) (Ghozali, 2018:96).

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Analisis Regresi Linear Berganda

Tabel 4.1

Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Sumber: data diolah (2022)

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

Dari tabel 4.1 di atas dapat ditulis persamaan regresi linear berganda sebagai berikut:

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

4.2. Hasil Uji Asumsi Klasik

1) Uji Normalitas

Tabel 4.2
Uji Normalitas

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

Sumber: data diolah (2022)

Berdasarkan hasil uji normalitas tabel 4.2 di atas, dapat dilihat bahwa nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,068 > 0,05. Maka dengan ini dapat disimpulkan bahwa data telah berdistribusi normal dan layak untuk dilakukan uji model regresi.

2) Uji Multikolinearitas

Tabel 4.3
Hasil Uji Multikolinearitas

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

Sumber: data diolah (2022)

Berdasarkan tabel 4.3 nilai *tolerance* dari variabel independen memiliki nilai lebih dari 0,10 dan *VIF* kurang dari 10 sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak

terjadi gejala multikolinieritas antar variabel independen.

3) Uji Heteroskedastisitas

Tabel 4.4
Hasil Uji Heteroskedastisitas

Model	t	Sig.
(Constant)	.932	.356
Size	-.734	.466
ROE	.547	.587
DER	-.262	.795
PER	.390	.698

Sumber: data diolah 2022

Berdasarkan tabel 4.4 menunjukkan nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel dalam penelitian terbebas dari gejala heteroskedastisitas.

4) Uji Autokorelasi

Tabel 4.5
Hasil Uji Autokorelasi

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

Sumber: data diolah (2022)

Berdasarkan hasil uji autokorelasi pada tabel 4.5 menunjukkan bahwa nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,142 yang artinya nilai signifikansi lebih besar dari 0,05. Hasil uji ini dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala autokorelasi pada penelitian.

4.3. Hasil Analisis Koefisien Determinasi

Berdasarkan hasil uji analisis koefisien determinasi pada tabel 4.1 menunjukkan nilai koefisien determinasi (*Adjusted R²*)

sebesar 0,343 yang artinya tingkat koefisien determinasi ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi adalah 34,30% yang artinya variasi naik turunnya nilai perusahaan sebesar 34,30% dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi, sedangkan 65,70% dipengaruhi oleh variabel yang belum dimasukkan ke dalam penelitian ini.

4.4. Hasil Analisis Uji F

Berdasarkan hasil pada tabel 4.1 menunjukkan bahwa nilai F hitung sebesar 8,302 bertanda positif dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 dimana lebih kecil dari nilai signifikan 0,05 ($0,000 < 0,05$). Hal ini berarti variabel independen secara bersama-sama memiliki pengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen.

4.5. Hasil Uji t

Berdasarkan hasil dari tabel 4.1 maka pengaruh dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1 Berdasarkan hasil penelitian nilai t hitung sebesar 0,999 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,322 > 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_1 dalam penelitian ini ditolak.
- 2 Berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar 2,137 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,037 < 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_2 dalam penelitian ini diterima.
- 3 Berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar -0,349 (negatif) dan nilai signifikansi sebesar $0,729 > 0,05$. Dengan demikian, dapat

disimpulkan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_3 dalam penelitian ini ditolak.

- 4 Berdasarkan hasil uji t terlihat bahwa nilai t hitung sebesar 5,389 (positif) dan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021, sehingga H_4 dalam penelitian ini diterima.

PEMBAHASAN

Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

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

Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Semakin tinggi profitabilitas perusahaan maka akan berdampak positif terhadap peningkatan nilai perusahaan. Semakin besar profitabilitas yang diukur menggunakan *return on equity* menunjukkan tingkat efisiensi perusahaan dalam memperoleh profit semakin besar sehingga menyebabkan nilai perusahaan juga meningkat.

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

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

Pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan

Keputusan pendanaan perusahaan merujuk pada sumber pendanaan dan kemana sumber dana tersebut akan dialokasikan. Dalam hal ini pendanaan dapat berasal dari eksternal maupun internal pada perusahaan.

Keputusan perusahaan dalam menentukan pendanaannya baik dari

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

Apabila pendanaan eksternal diperlukan, maka perusahaan akan menerbitkan hutang terlebih dahulu. Besar kecilnya penggunaan hutang tidak terlalu diperhatikan oleh investor. Investor akan lebih melihat pengelolaan dana perusahaan dengan efektif dan efisien untuk menciptakan nilai tambah bagi perusahaan. Dengan demikian, walaupun keputusan pendanaan perusahaan berubah tidak akan mempengaruhi nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Salama, dkk., (2019) yang menyatakan bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan

Keputusan investasi yang dilakukan perusahaan dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Keputusan investasi memberikan petunjuk bahwa perusahaan dalam keadaan yang sehat dan memiliki prospek yang baik di masa depan.

Pengambilan keputusan investasi sangat penting dilakukan karena bila perusahaan salah dalam pemilihan investasi, maka akan mengganggu kelangsungan hidup perusahaan, Apabila keputusan investasi yang diukur dengan PER meningkat, maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Keputusan investasi akan memberi sinyal positif tentang pertumbuhan pendapatan perusahaan yang diharapkan di masa yang akan datang dan

mampu meningkatkan harga saham yang digunakan sebagai indikator nilai perusahaan (Sari dan Subardjo, 2018).

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

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

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

- 1) Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.
- 2) Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.
- 3) Keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.
- 4) Keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019-2021.

5.2. Keterbatasan

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

- 1) Penelitian ini hanya menggunakan empat variabel independen yaitu ukuran perusahaan, profitabilitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi dalam pengaruhnya terhadap nilai perusahaan, sehingga dalam

penelitian ini belum mencakup semua faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena masih banyak faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan.

- 2) Periode penelitian ini relatif singkat dengan jangka waktu tiga tahun, yaitu dari tahun 2019-2021.
- 3) Objek dalam penelitian ini menggunakan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dengan jumlah perusahaan yang diobservasi hanya 57 sampel dimana belum menggambarkan seluruh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dikarenakan terdapat beberapa perusahaan yang tidak memenuhi kriteria sampel.

5.3. Saran

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

- 1) Bagi Perusahaan

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

- 2) Bagi Investor

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

- 3) Bagi Peneliti Selanjutnya
Penelitian ini hanya menggunakan empat variabel independen dan dari hasil analisis koefisien determinasi, sebesar 65,70% model penelitian dipengaruhi oleh variabel yang belum dimasukkan dalam penelitian ini. Disarankan untuk peneliti selanjutnya menambahkan variabel independen, seperti *good corporate governance* dan *sales growth*.

DAFTAR PUSTAKA

- Aldi, M. F., Erlina, E., & Amalia, K. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di BEI Periode 2007-2018. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, 4(1), 264-276.
- Amaliyah, F., & Herwiyanti, E. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi, Ukuran Perusahaan, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Pertambangan. *Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, 5(1), 39-51.
- Brealey, Richard A, Stewart C. Myers, dan Alan J. Marcus. 2008. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jilid 1. Edisi Kelima. Jakarta: Erlangga.
- Brigham, Eugene F., Joel F. Houston. 2011. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Buku 2. Edisi 11. Jakarta: Salemba Empat.
- Dewi, N. P. I. K., & Abundanti, N. (2019). Pengaruh leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi. *E-Jurnal Manajemen*, 8(5), 3028-3056.
- Ghozali, Imam. 2018. *Aplikasi Analisis Multivariatme dengan Program SPSS*. Edisi 9. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Husnan, Suad., Enny Pudjiastuti. 2015. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Ketujuh. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Katti, S. W. B. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi Dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan. *JURNAL EKOMAKS Jurnal Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi*, 9(1), 30-38.
- Laksono, B. S., & Rahayu, Y. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 10(1).
- Nelwan, A., & Tulung, J. E. (2018). Pengaruh kebijakan dividen, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada saham bluechip yang terdaftar di BEI. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 6(4).
- Ningrat, N. M.S. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi Dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mahasaraswati Denpasar.
- Oktavia, Y., & Kalsum, U. (2021). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan di BEI. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 11(1), 39-52.
- Oktaviarni, F., Murni, Y., & Suprayitno, B. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, Kebijakan Dividen, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 9(1), 1-16.
- Piristina, F. A., & Khairunnisa, K. (2019). Analisis pengaruh kebijakan dividen, keputusan investasi dan keputusan pendanaan terhadap nilai

- perusahaan. *Jurnal ASET (Akuntansi Riset)*, 11(1), 123-136.
- Prasetyo, F. G. (2021). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019).
- Ramdhonah, Z., Solikin, I., & Sari, M. (2019). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2017). *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 7(1), 67-82.
- Ratnasari, S., Tahwin, M., & Sari, D. A. (2017). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *BBM (Buletin Bisnis & Manajemen)*, 3(1).
- Salama, M., Van Rate, P., & Untu, V. N. (2019). Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada industri perbankan yang terdaftar di bei periode 2014-2017. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 7(3).
- Sari, E. W. D., & Subardjo, A. (2018). Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 7(10).
- Saputri, C. K., & Giovanni, A. (2021). Pengaruh profitabilitas, pertumbuhan perusahaan dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. *Competence: Journal of Management Studies*, 15(1), 90-108.
- Setiawanta, Y., & Hakim, M. A. (2019). Apakah sinyal kinerja keuangan masih terkonfirmasi?: Studi empiris lembaga keuangan di PT. BEI. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 22(2), 289-312.
- Siregar, M. E. S., Dalimunthe, S., & Safri, R. (2019). Pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017. *JRMSI-Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 10(2), 356-385.
- Ukhriyawati, C. F., & Malia, R. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Kimia Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *BENING*, 5(1), 14-25.
- Utami, A. P. S., & Darmayanti, N. P. A. (2018). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Food And Beverages. *E Jurnal Manajemen Unud*, 7(10), 5719-5747.
- Utami, P., & Welas, W. (2019). Pengaruh Current Ratio, Return On Asset, total Asset Turnover dan Debt To Equity Ratio terhadap nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa efek Indonesia periode 2015-2017). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 8(1), 57-76.
- Yanti, P. D. M., & Abundanti, N. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Properti, Real Estate Dan Konstruksi Bangunan. *E-Jurnal Manajemen*, 8(9), 5632-5651.

Zhafiira, C. F., & Andayani, A. (2019). Pengaruh *Sales Growth*, Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi dan *Firm Size* Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 8(4).