

SKRIPSI

**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN UKURAN
PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)
PERIODE 2019-2022**



DIAJUKAN OLEH:

NAMA : REGGINA ANGELA MONIAGA

NPM : 125190077

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR SARJANA EKONOMI**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2023

Persetujuan

Nama : REGGINA ANGELA MONIAGA
NIM : 125190077
Program Studi : AKUNTANSI BISNIS
Judul : Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Dan Ukuran
Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan
Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek
Indonesia (BEI) Periode 2019-2022

Proposal Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 03-Juli-2023

Pembimbing:
HENDANG TANUSDJAJA, S.E., M.M., Ak.,
CPA.,Dr.
NIK/NIP: 10189031



|

Pengesahan

Nama : REGGINA ANGELA MONIAGA
NIM : 125190077
Program Studi : AKUNTANSI BISNIS
Judul Skripsi : Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2022
Title : The Effect Of Company Profitability, Leverage, And Size On Company Value In Property And Real Estate Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange (IDX) Period 2019-2022

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi AKUNTANSI BISNIS Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Tarumanagara pada tanggal 27-Juli-2023.

Tim Penguji:

1. SUFIYATI, S.E., M.Si., Ak.
2. HENDANG TANUSDJAJA, S.E., M.M., Ak., CPA.,Dr.
3. LUKMAN SURJADI, Drs., M.M.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
HENDANG TANUSDJAJA, S.E., M.M., Ak.,
CPA.,Dr.
NIK/NIP: 10189031



Jakarta, 27-Juli-2023
Ketua Program Studi



HENDRO LUKMAN, Dr. SE,MM,Akt,CPMA, CA,CPA (Aust.)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat, dan karunia-Nya yang selalu menyertai penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu dengan judul skripsi yaitu **“Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2022”**. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi sebagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi di Universitas Tarumanagara.

Penyusunan skripsi ini tidak mungkin dapat berjalan dengan baik jika tanpa adanya bantuan, dukungan, maupun bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Maka dari itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung penulisan skripsi ini, yaitu kepada:

1. Bapak Hendang Tanusdjaja S.E., M.M., Ak., CPA., Dr. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga, pikiran, serta memberikan bimbingan dan saran dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Dr. Sawidji Widodoatmodjo S.E., M.M., M.B.A. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Hendro Lukman S.E., M.M., CPMA., CA., CPA (Aust.), CSRS. selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Elsa Imelda S.E., Ak., M.Si. selaku Ketua Jurusan S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara.
5. Segenap dosen, staf pengajar, serta seluruh pekerja dalam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tarumanagara yang telah memberi ilmu pengetahuan dan membimbing peneliti selama menjalani masa perkuliahan.

6. Orang tua serta keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan, mendoakan, memberikan kasih sayang, serta membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman kuliah penulis yaitu Calista, Marcella, Karen, Reinaldri, dan teman lainnya selaku teman seperjuangan selama kuliah yang telah menemani dan membantu penulis dalam masa perkuliahan.
8. Teman-teman penulis yaitu Mandy, Angeline, Keisha, Jessica yang telah memberikan dukungan dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman seperbimbingan penulis yaitu Agnes yang telah memberikan dukungan sekaligus membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang juga telah memberikan semangat dan membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna karena adanya kekurangan serta keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan dan menerima segala bentuk saran dan kritik yang bersifat membangun dari segala pihak. Akhir kata, besar harapan bagi penulis bahwa skripsi ini dapat berguna serta bermanfaat bagi pihak yang membaca dan membutuhkannya.

Jakarta, 23 Juni 2022

Penulis,



Reggina Angela Moniaga

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
JAKARTA**

ABSTRAK

PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2019-2022

Penelitian ini bertujuan untuk membuktikan secara empiris tentang pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Subjek dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019-2022. Penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* untuk mengumpulkan data. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan jumlah sampel sebanyak 32 perusahaan dan 128 data sampel. Pengolahan data pada penelitian ini menggunakan SPSS 26. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan, *leverage* berpengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan negatif terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: Profitabilitas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Nilai Perusahaan

This study aims to prove empirically about the effect of profitability, leverage, and firm size on firm value. The subjects in this study were property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2019-2022 period. This study used a purposive sampling method to collect data. This study uses secondary data with a total sample of 32 companies and 128 sample data. Data processing in this study uses SPSS 26. The results of this study indicate that profitability has a significant positive effect on firm value, leverage has a significant positive effect on firm value, while company size does not have a significant negative effect on firm value.

Keywords: Profitability, *Leverage*, Firm Size, Firm Value

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Permasalahan.....	1
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Identifikasi Masalah.....	6
3. Batasan Masalah	6
4. Rumusan Masalah.....	7
B. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Gambaran Umum Teori	9
1. Teori Sinyal (<i>Signalling Theory</i>)	9
2. Teori Keagenan (<i>Agency Theory</i>).....	10
B. Definisi Konseptual Variabel.....	11
1. Nilai Perusahaan (<i>Firm Value</i>)	11
2. Profitabilitas	13
3. <i>Leverage</i>	14

4.	Ukuran Perusahaan (<i>Firm Size</i>)	15
C.	Kaitan antar Variabel	16
1.	Hubungan antara Profitabilitas dan Nilai Perusahaan (<i>Firm Value</i>)	16
2.	Hubungan antara <i>Leverage</i> dan Nilai Perusahaan (<i>Firm Value</i>)	17
3.	Hubungan antara Ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan (<i>Firm Size</i>)	19
D.	Penelitian yang Relevan	20
E.	Kerangka Pemikiran dan Pengembangan Hipotesis	26
1.	Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (<i>Firm Value</i>).....	27
2.	Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan (<i>Firm Value</i>)	27
3.	Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (<i>Firm Value</i>)	28
BAB III	METODE PENELITIAN	30
A.	Desain Penelitian	30
B.	Populasi, Teknik Pemilihan Sampel, dan Ukuran Sampel	30
C.	Operasionalisasi Variabel	31
1.	Variabel Dependen.....	31
2.	Variabel Independen	32
D.	Analisis Data	34
1.	Uji Statistik Deskriptif	34
2.	Uji Koefisien Determinasi (<i>Adjusted R-Squared</i>)	35
3.	Uji Simultan (Uji Statistik F)	35
4.	Uji Parsial (Uji T)	36
5.	Uji Analisis Regresi Linear Berganda	36
E.	Asumsi Analisis Data	37
1.	Uji Pemilihan Model Terbaik Regresi Data Panel	37
2.	Uji Asumsi Klasik.....	39
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A.	Deskripsi Subjek Penelitian	42
B.	Deskripsi Objek Penelitian	44

C. Hasil Uji Asumsi Analisis Data.....	45
1. Uji Normalitas	45
2. Uji Multikolinearitas	46
3. Uji Heteroskedastisitas	47
4. Uji Autokorelasi.....	48
D. Hasil Uji Analisis Data.....	49
1. Uji Statistik Deskriptif	50
2. Uji Analisis Regresi Linear Berganda	51
3. Uji Koefisien Determinasi Berganda (<i>Adjusted R-Squared</i>).....	53
4. Uji F (ANOVA).....	55
5. Uji Parsial (Uji T)	56
E. Pembahasan	57
1. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	58
2. Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan	59
3. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan	60
BAB V PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan	63
B. Keterbatasan dan Saran	65
1. Keterbatasan	65
2. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN.....	70
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	86
SURAT PERNYATAAN.....	87
HASIL TURNITIN.....	88

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu	21
Tabel 3.1 Operasionalisasi Variabel.....	33
Tabel 4.1 Kriteria Pemilihan Sampel	42
Tabel 4.2 Daftar Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	43
Tabel 4.3 Hasil Uji Normalitas	45
Tabel 4.4 Hasil Uji Multikolinearitas	47
Tabel 4.5 Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	47
Tabel 4.6 Hasil Uji Autokorelasi	48
Tabel 4.7 Persamaan DW, DU, dan DL	49
Tabel 4.8 Hasil Uji Statistik Deskriptif	50
Tabel 4.9 Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda	52
Tabel 4.10 Hasil Uji Koefisien Determinasi Berganda	54
Tabel 4.11 Hasil Uji F (ANOVA).....	55
Tabel 4.12 Hasil Uji Parsial (Uji T)	56
Tabel 4.13 Rangkuman Hasil Pengujian Hipotesis.....	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	29
------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Sampel Perusahaan	70
Lampiran 2 Hasil Perhitungan Variabel Dependen	71
Lampiran 3 Hasil Perhitungan Variabel Independen	76
Lampiran 4 Hasil Uji Normalitas	81
Lampiran 5 Hasil Uji Multikolinearitas	81
Lampiran 6 Hasil Uji Heteroskedastisitas	82
Lampiran 7 Hasil Uji Autokorelasi	82
Lampiran 8 Hasil Uji Statistik Deskriptif	83
Lampiran 9 Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda	83
Lampiran 10 Hasil Uji Koefisien Determinasi Berganda	84
Lampiran 11 Hasil Uji F (ANOVA)	84
Lampiran 12 Hasil Uji T	85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Permasalahan

1. Latar Belakang Masalah

Keadaan perekonomian pada masa ini telah membentuk suatu persaingan yang sangat ketat antar perusahaan dalam industri. Persaingan tersebut menciptakan setiap perusahaan ingin semakin meningkatkan kinerjanya agar tujuan perusahaan dapat tercapai. Tujuan utama perusahaan yang telah *go public* adalah untuk memberikan kesejahteraan maupun kemakmuran bagi pemilik atau para pemegang saham melalui meningkatnya nilai perusahaan. Setiap perusahaan tentunya memiliki tujuan, baik itu dalam kurun waktu yang pendek maupun dalam kurun waktu yang panjang, tujuan perusahaan untuk masa waktu yang pendek adalah agar perusahaan mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin dengan memanfaatkan seluruh sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sedangkan tujuan jangka panjangnya adalah dengan mengoptimalkan aktivitas ekonomi untuk dapat meningkatkan *firm value*. Nilai perusahaan (*firm value*) adalah sejumlah nilai yang jika perusahaan tersebut dijual maka nilai tersebut harus dibayarkan oleh para calon pembeli. Sejalan dengan perkembangan ekonomi yang sangat cepat di era industrialisasi ini menimbulkan kompetisi yang terjadi di dunia usaha menjadi semakin kompetitif, karena hal itu membuat setiap perusahaan dituntut untuk terus melakukan peningkatan pada daya saingnya.

Nilai perusahaan adalah karakteristik yang mengacu pada pemberian evaluasi performa perusahaan baik itu dari dalam perusahaan maupun luar perusahaan (Cahyaningtyas, 2015). Nilai perusahaan mempunyai peran yang sangat esensial bagi suatu perusahaan karena pada saat perusahaan mempunyai nilai yang baik maka perusahaan tersebut akan memperoleh tempat tersendiri didalam lingkungan bisnis. Lain daripada itu, level kesuksesan sebuah perusahaan dapat dinilai dan digambarkan dari nilai perusahaannya, karena nilai perusahaan adalah sebuah hal yang penting untuk para penanam modal karena dapat menggambarkan bahwa perusahaan tersebut dapat memperoleh laba atau keuntungan yang besar.

Nilai perusahaan juga dapat dinilai dari tinggi atau rendahnya harga saham yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Perubahan harga saham sangat dipengaruhi oleh kekuatan para penanam modal dalam permintaan serta penawarannya. Nilai saham selalu mengalami perubahan yang sangat cepat dan signifikan. Perusahaan dengan nilai tinggi yang dimilikinya tentu akan meningkatkan rasa percaya para investor terhadap perusahaan tersebut (Suwardika dan Mustanda, 2017). Nilai perusahaan dapat diartikan menjadi nilai jual bisnis sebagai perusahaan yang aktif. Setiap meningkatnya harga saham akan menaikkan nilai perusahaan itu juga. Semakin tinggi nilai suatu perusahaan akan menggambarkan jika perusahaan tersebut juga mempunyai kinerja yang baik serta prospek masa depan yang dapat dipercaya oleh para investor (Natsir dan Yusbardini, 2020).

Rinnaya (2016) mengungkapkan bahwa peningkatan nilai perusahaan merupakan satu pencapaian bagi perusahaan itu sendiri, karena dengan peningkatan nilai perusahaan tersebut, maka para pemilik juga akan mengalami peningkatan kesejahteraan. Nilai perusahaan tidak hanya dapat dilihat dari harga saham suatu perusahaan saja, untuk mengukur tinggi rendahnya nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satu alat ukur yang dapat digunakan adalah *Price to Book Value* (PBV). PBV adalah rasio yang dapat membandingkan harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio tersebut dapat digunakan sebagai alat ukur nilai harga saham perusahaan tersebut apakah harganya berada di atas harga wajar atau harganya berada di bawah harga wajar. Jika nilai PBV suatu saham semakin rendah dan berada di bawah harga wajar, hal tersebut merupakan hal yang sangat baik untuk investasi jangka panjang. Akan tetapi, nilai PBV yang rendah juga dapat memperlihatkan penurunan kualitas serta kinerja fundamental perusahaan. Maka dari itu, nilai PBV tentunya harus dilakukan perbandingan dengan nilai PBV perusahaan lain dalam industri yang sama.

Beberapa variabel yang dapat mempengaruhi *Firm Value* (Nilai Perusahaan) yang akan dilakukan pengujian pada penelitian ini adalah profitabilitas, *firm size* (ukuran perusahaan), dan *leverage*. Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atau ukuran efektivitas pengelolaan manajemen. Salah satu rasio

yang dapat mengukur profitabilitas adalah *Return on Assets (ROA)* yaitu pembagian laba setelah pajak dengan total asset yang dimiliki oleh perusahaan. *ROA* biasanya digunakan untuk menilai seberapa baik perusahaan tersebut dalam menghasilkan laba bersih dari pemanfaatan aset yang dimiliki. *ROA* dipilih untuk dapat mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan dengan menggunakan seluruh aset yang dimiliki perusahaan. *ROA* yang tinggi menggambarkan perusahaan yang baik yang tentunya akan memberi pengaruh yang baik pada penilaian yang diberikan pasar untuk perusahaan tersebut.

Faktor kedua adalah *firm size* (ukuran perusahaan). Menurut Putu Ayu dan Gerianta (2018) ukuran perusahaan adalah suatu rasio yang dapat mengklasifikasikan besar atau kecilnya perusahaan yang diukur dengan total aset, jumlah penjualan, nilai saham dan lain-lain. Secara umum, kemampuan perusahaan besar dalam mengatasi masalah akan cenderung lebih baik jika dilakukan perbandingan dengan perusahaan yang kecil karena perusahaan yang besar cenderung memiliki kendali yang lebih baik terhadap keadaan yang terjadi di pasar sehingga perusahaan besar dapat mengatasi persaingan ekonomi dengan baik dan juga semakin besar ukuran suatu perusahaan, biasanya akan memiliki kekuatan tersendiri dalam mengatasi masalah-masalah bisnis serta kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan yang tinggi karena perusahaan besar tentu memiliki aset yang besar juga dan hal tersebut menjadi pendukung yang membantu mengatasi kendala perusahaan. *Firm size* juga menjadi aspek yang penting untuk para penanam modal dan kreditor sebelum mereka melakukan investasi karena ukuran perusahaan memiliki pengaruh terhadap risiko investasi. Besar atau kecilnya suatu perusahaan dapat diukur dengan berbagai macam cara, namun pada penelitian ini alat ukur yang dipakai untuk ukuran perusahaan adalah Logaritma natural (\ln) dari total asset. Terdapat anggapan bahwa ukuran perusahaan dapat memberi pengaruh bagi nilai perusahaan, karena jika ukuran perusahaan atau skala suatu perusahaan kian bertambah maka dalam mendapatkan pendanaan baik yang bersifat dari dalam maupun dari luar akan semakin mudah bagi perusahaan tersebut.

Faktor selanjutnya adalah *leverage*. *Leverage* merupakan rasio yang digunakan sebagai alat ukur banyaknya hutang yang digunakan untuk membiayai

perusahaan. Menurut Kasmir (2016) *leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa jauh aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang. Jika hutang yang dimiliki perusahaan masih tergolong aman atau dalam batas yang wajar maka perusahaan tersebut masih dapat dikategorikan sebagai perusahaan yang memiliki hal positif dalam kegiatan ekonomi yang digunakan untuk mengembangkan perusahaan. Akan tetapi, apabila nilai hutang terlalu tinggi maka tentunya akan berdampak buruk bagi perusahaan itu sendiri karena dapat menimbulkan kesulitan dalam pembayaran hutang dan dapat juga mengakibatkan kebangkrutan. Operasional perusahaan didanai oleh hutang perusahaannya dengan tujuan agar dapat terjadi peningkatan pada kinerja perusahaan dan laba yang maksimal serta memberikan kemakmuran bagi para pemilik saham. Tingkat *leverage* yang naik dapat menimbulkan peningkatan risiko aliran keuntungan bagi para pemilik saham biasa, investor dihadapkan pada kondisi dimana harus memilih antara risiko dengan jumlah keuntungan yang diinginkan. Hasil keuntungan yang besar tentunya akan membuat nilai saham menjadi lebih tinggi namun risiko yang lebih besar akan membuat nilai saham menjadi lebih rendah, maka dari itu tinggi atau rendahnya nilai saham suatu perusahaan dapat memberikan pengaruh pada nilai perusahaannya. *Leverage* dapat diukur dengan berbagai cara, namun dalam penelitian ini *leverage* akan diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) karena dapat menggambarkan seberapa besarnya hutang perusahaan jika dilakukan perbandingan dengan modal yang perusahaan tersebut miliki.

Menurut beberapa penelitian terdahulu yaitu Rekno Agustina, Kartika Hendra Ts, Endang Masitoh (2020), Sandy Jaya (2020), Rafi Dima Putra dan Rilla Gantino (2021), Melati Efesia Putri dan Sunarto (2022), Alfiatul Maulida dan Maria Evania Karak (2021), Dedi Rossidi Utama dan Erna Lisa (2018), Farhana Nadhilah, Hidajat Sofyan Widjaja, dan Reny Fitriana Kaban (2022) mengatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*). Sedangkan hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Siti Wulandari, Endang Masitoh W, Purnama Siddi (2021) mengatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*). Lalu penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Ramsa Satria Bagaskara,

Kartika Hendra Titisari, dan Riana Rachmawati Dewi (2021), Bambang Tri Wicaksono, Ika Rosyada Fitriati (2022), Ahmad Syahrizal, Efni Anita, dan Anik (2022) mengatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Alfiatul Maulida dan Maria Evania Karak (2021), Dedi Rossidi Utama dan Erna Lisa (2018), Farhana Nadhilah, Hidajat Sofyan Widjaja, dan Reny Fitriana Kaban (2022) mengatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*). Sedangkan hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Mega Putri Utami, Santi Octaviani, dan Entis Haryadi (2022), Halim Tri Rejeki dan Slamet Haryono (2021) mengatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*). Lalu penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Rekno Agustina, Kartika Hendra Ts, Endang Masitoh (2020), Rafi Dima Putra dan Rilla Gantino (2021), Melati Efesia Putri dan Sunarto (2022), Ramsa Satria Bagaskara, Kartika Hendra Titisari, dan Riana Rachmawati Dewi (2021), Bambang Tri Wicaksono, Ika Rosyada Fitriati (2022), Ahmad Syahrizal, Efni Anita, dan Anik (2022) mengatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*).

Selanjutnya menurut penelitian yang dilakukan oleh Melati Efesia Putri dan Sunarto (2022), Mega Putri Utami, Santi Octaviani, dan Entis Haryadi (2022), Jove Vernando dan Teguh Erawati (2020), Ramsa Satria Bagaskara, Kartika Hendra Titisari, dan Riana Rachmawati Dewi (2021), Bambang Tri Wicaksono, Ika Rosyada Fitriati (2022) mengatakan bahwa ukuran perusahaan (*firm size*) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*). Sedangkan hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Alfiatul Maulida dan Maria Evania Karak (2021), Siti Wulandari, Endang Masitoh W, dan Purnama Siddi (2021), Ahmad Syahrizal, Efni Anita, dan Anik (2022) mengatakan bahwa ukuran perusahaan (*firm size*) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*). Lalu penelitian yang dilakukan oleh Rekno Agustina, Kartika Hendra Ts, Endang Masitoh (2020), Sandy Jaya (2020), Rafi Dima Putra dan Rilla Gantino (2021), Halim Tri Rejeki dan Slamet Haryono (2021)

mengatakan bahwa ukuran perusahaan (*firm size*) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*).

Berdasarkan uraian diatas, maka penelitian ini dibuat dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN UKURAN PERUSAHAAN (*FIRM SIZE*) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (*FIRM VALUE*) PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2019-2022”**

2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas dan penelitian – penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu, terdapat hasil yang beragam dan kita dapat melihat ketidak sesuaian antara penelitian yang satu dengan yang lainnya. Maka dari itu, akan dilakukan penelitian yang lebih mendalam terhadap pengaruh profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan (*firm value*). Penelitian ini mengumpulkan data dari perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2022.

3. Batasan Masalah

Pada penelitian ini, terdapat batasan masalah yang perlu diperhatikan seperti terbatasnya waktu, dan kemampuan yang dimiliki oleh peneliti. Dalam rangka agar mendapatkan hasil penelitian yang optimal, peneliti memberikan pembatasan pada permasalahan supaya pembahasannya dapat lebih terarah pada masalah yang diteliti. Penelitian ini akan berfokus pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2019-2022. Selain itu, yang digunakan pada penelitian ini adalah nilai perusahaan (*firm value*) sebagai variabel dependen yang diproksikan dengan *Price to Book Value (PBV)* dan menggunakan tiga variabel independen yaitu profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Assets (ROA)*, *leverage* yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*, dan

ukuran perusahaan (*firm size*) yang diproksikan dengan logaritma natural dari total aset perusahaan.

4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, identifikasi masalah, dan batasan masalah yang telah dijelaskan diatas, terdapat beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Apakah profitabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022 ?
- b. Apakah *leverage* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022 ?
- c. Apakah ukuran perusahaan (*firm size*) memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*firm value*) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022 ?

B. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian yang dilakukan secara empiris ini adalah:

- a. Mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan (*firm value*) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022.
- b. Mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan (*firm value*) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022.
- c. Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan (*firm value*) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022.

2. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu, perusahaan, dan investor.

a. Bagi pengembangan ilmu

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan wawasan ilmu pengetahuan, juga dapat menambah informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yang terdiri dari profitabilitas, *leverage*, dan ukuran perusahaan (*firm size*). Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat pada peneliti selanjutnya untuk dijadikan sebagai bahan referensi dalam menyusun penelitiannya.

b. Bagi operasional

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan tentang betapa pentingnya untuk menjaga dan meningkatkan nilai perusahaan (*firm value*) dan kontribusi bagi para calon investor sebagai bahan pertimbangan dalam memutuskan untuk berinvestasi dengan menilai dari beberapa faktor yang dapat berguna untuk menganalisa nilai perusahaan sehingga investor dapat mengambil keputusan secara efektif dan efisien.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, R., Titisari, K. H., & Masitoh, E. (2020). Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Gcg terhadap *Firm Value*. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 20(1), 179-182.
- Bagaskara, R. S., Titisari, K. H., & Dewi, R. R. (2021). Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan. *FORUM EKONOMI*, 23(1), 29-38.
- Dewantari, N. S., Cipta, W., & Susila, G. J. (2019, Oktober). PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN DAN *LEVERAGE* SERTA PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *FOOD AND BEVERAGES* DI BEI. *Bisma: Jurnal Manajemen*, 5(2), 68-75.
- Indriyani, E. (2017, Oktober). Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Akuntabilitas: Jurnal Ilmu Akuntansi*, 10(2), 333-348.
- 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, 38-44.
- Maulida, A., & Karak, M. E. (2021). *THE EFFECT OF COMPANY SIZE, LEVERAGE, PROFITABILITY AND DIVIDEND POLICY ON COMPANY VALUE ON MANUFACTURING COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE (IDX) FOR THE 2014-2018 PERIOD*. *International Journal of Economics, Business and Accounting Research (IJEBAR)*, 5(2), 684-691.
- Mercyana, C., Hamidah, & Kurnianti, D. (2022). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan Infrastruktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020. *Jurnal Bisnis, Manajemen, dan Keuangan*, 3(1), 101-113.
- Nadhilah, F., Widjaja, H. S., & Kaban, R. F. (2022). Pengaruh Profitabilitas Dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan . *Gorontalo Accounting Journal*, 5(2), 174-185.
- Prima, R., Ananto, R. P., & Rafi, M. (2018). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Modal Intelektual Terhadap Nilai Perusahaan Pada Indeks LQ 45 Periode 2010-2017. *Jurnal Akuntansi & Manajemen*, 13(2), 93-111.

- Putra, R. D., & Gantino, R. (2021). Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, 11(1), 81-96.
- Putri, M. E., & Sunarto. (2022). Pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan. *Fair Value : Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 5(1), 246-256.
- Rejeki, H. T., & Haryono, S. (2021). PENGARUH *LEVERAGE* DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DI INDONESIA. *Invoice: Jurnal Ilmu Akuntansi*, 3(1), 1-9.
- Sari, I. P., & Ayu, S. (2019, Oktober). PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA 2010 – 2014. *Menara Ekonomi*, 5(3), 46-59.
- Suryandani, A. (2018, Oktober). PENGARUH PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, UKURAN PERUSAHAAN, DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*. *Business Management Analysis Journal (BMAJ)*, 1(1), 49-59.
- Sutama, D. R., & Lisa, E. (2018). PENGARUH *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi pada Perusahaan Sektor Manufaktur *Food and Beverage* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Sains Manajemen & Akuntansi*, 10(1), 21-39.
- Syahrizal, A., Anita, E., & Anik. (2022). Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* dan *Firm Size* Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia Sharia Stock Index 2016-2020). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(1), 848-861.
- Tarmiji. (2019, Oktober). PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Pada Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017). *Tirtayasa EKONOMIKA*, 14(2), 171-186.
- Utami, M. P., Octaviani, S., & Haryadi, E. (2021). PENGARUH *TAX AVOIDANCE*, UKURAN PERUSAHAAN DAN *LEVERAGE* TERHADAP *FIRM VALUE*. *LAWSUIT Jurnal Perpajakan*, 1(2), 109-121.
- Vernando, J., & Erawati, T. (2020). PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL

SEBAGAI VARIABEL INTERVENING: STUDI EMPIRIS DI BEI.
JRMB, 15(1), 13-25.

Wicaksono, B. T., & Fitriati, I. R. (2022). Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan. *Fair Value :JurnalIlmiahAkuntansi dan Keuangan*, 5(2), 989-999.

Wulandari, S., & W, E. M. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan dan Struktur Aset terhadap Nilai Perusahaan. *AKUNTABEL*, 18(4), 753-761.

Yuliana, & Wijaya, H. (2021). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI *FIRM VALUE* DENGAN *FIRM PERFORMANCE* SEBAGAI VARIABEL MEDIASI . *Jurnal Multiparadigma Akuntansi*, 3(3), 1255-1265.

<https://www.jurnal.id/id/blog/debt-equity-ratio-pengertian-rumus-dan-perhitungannya/>

<https://www.spssindonesia.com/2014/02/analisis-regresi-multipes-dengan-spss.html>

<https://www.spssindonesia.com/2017/04/makna-koefisien-determinasi-r-square.html>

www.statistikian.com

www.idnfinancials.com

www.idx.com