

PENGARUH TOTAL ASET DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTI YANG TERCATAT DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2018-2022

Nur Majdina¹, Pebriyanti²
Universitas Darunnajah
e-mail: nurmajdina@darunnajah.ac.id¹

Abstrak – Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh total aset dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2018-2022. Data diperoleh dari lima perusahaan yang dipilih secara purposive yaitu CiputraDevelopment Tbk, Bulmi Serpong Tbk, Summarecon Agung Tbk., Pakuwon Jati Tbk., Lippo Karawaci Tbk. Metode analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda dengan bantuan perangkat lunak statistik. Variabel total aset diukur menggunakan total aset, sedangkan profitabilitas diukur melalui Return on Assets (ROA). Nilai perusahaan diukur berdasarkan harga saham dan nilai pasar perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa total aset tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di uji secara parsial. Sebaliknya, profitabilitas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan di uji secara parsial. Selain itu, secara simultan, total aset dan profitabilitas bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan nilai F-hitung 6,612 yang lebih besar dari F-tabel 3,47. Penelitian ini menegaskan pentingnya manajemen aset yang efisien dan pencapaian profitabilitas yang tinggi dalam meningkatkan nilai perusahaan. Implikasi praktis dari temuan ini mencakup perlunya perusahaan di sektor ini untuk fokus pada strategi pengelolaan aset dan profitabilitas yang baik guna meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian ini memberikan kontribusi penting bagi investor dan manajer perusahaan dalam memahami faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan di sektor real estate dan properti.

Kata Kunci: Total Aset, Profitabilitas, Nilai Perusahaan, Real Estate, Properti, Regresi Linear, Bursa Efek Indonesia.

Abstract – This study aims to examine the effect of total assets and profitability on company value in the real estate and property sector listed on the Indonesia Stock Exchange during the period 2018-2022. Data were obtained from five companies selected purposively, namely Ciputra Development Tbk, Bulmi Serpong Tbk, Sulmmarecon Agulng Tbk., Pakulwon Jati Tbk., Lippo Karawaci Tbk. The analysis method used is multiple linear regression with the help of statistical software. The total asset variable is measured using total assets, while profitability is measured through Return on Assets (ROA). Company value is measured based on the company's stock price and market value. The results of the study indicate that total assets do not have a significant effect on company value in a partial test. On the contrary, profitability has a significant positive effect on company value. In addition, simultaneously, total assets and profitability together have a significant effect on company value with an F-count value of 6.612 which is greater than the F-table of 3.47. This study emphasizes the importance of efficient asset management and achieving high profitability in increasing company value. The practical implications of these findings include the need for companies in this sector to focus on good asset management and profitability strategies in order to increase company value. This study provides an important contribution for investors and corporate managers in understanding the factors that influence corporate value in the real estate and property sector.

Keywords: Total Assets, Profitability, Corporate Value, Real Estate, Property, Linear Regression, Indonesia Stock Exchange.

PENDAHULUAN

Industri real estate dan properti merupakan sektor penting dalam perekonomian Indonesia. Pergerakan nilai perusahaan di sektor ini dapat mencerminkan kondisi ekonomi yang lebih luas, menjadikan penelitian ini sangat relevan dan bermanfaat. Tahun 2018-2022

merupakan periode yang penuh tantangan dan dinamika, termasuk pandemi COVID-19 yang berdampak besar pada ekonomi global dan industri real estate. Memilih periode ini dapat memberikan wawasan tentang bagaimana perusahaan di sektor ini bertahan dan beradaptasi.

Perusahaan yang go public cenderung terus meningkatkan nilai perusahaan untuk menarik minat investor. Tujuan jangka panjang mereka, seperti meningkatkan nilai perusahaan dan mensejahterakan pemegang saham, serta tujuan jangka pendek seperti memaksimalkan laba perusahaan dengan sumber daya yang ada. Mereka selalu berusaha untuk mencapai tujuan ini. Harga saham perusahaan mencerminkan nilai suatu perusahaan, karena harga saham memiliki hubungan positif dengan nilai perusahaan.

Kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan meningkat seiring dengan kenaikan nilai sahamnya, yang membuat investor bersedia membayar lebih tinggi. Nilai perusahaan merupakan ukuran ekonomi yang mencerminkan nilai pasar dari sebuah bisnis, diukur melalui fluktuasi harga saham di pasar sekunder. Kepercayaan serta kualitas dari nilai perusahaan di sektor properti dan real estate ini yang telah dibangun serta dimaksimalkan bagi masyarakat dan investor membuat mereka bersedia membayar lebih tinggi karena dapat memberikan keuntungan dan kemakmuran.

Harga saham merupakan cerminan dari nilai saham perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Kinerja harga saham suatu perusahaan dapat dijadikan sebagai tolok ukur baik tidaknya kinerja keuangan perusahaan tersebut.

Grafik Kinerja Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate

Grafik menunjukkan fluktuasi indeks harga saham pada sektor properti selama tahun 2018-2022. Pada tahun 2019, terdapat peningkatan sebesar 22,50% yang sebagian besar disebabkan oleh berbagai aturan pemerintah yang mendukung pertumbuhan sektor ini. Selain itu, kondisi global yang stabil juga berperan dalam mendorong naiknya harga saham. Kebijakan pemerintah yang pro-investasi dan peningkatan permintaan properti dari pasar domestik dan internasional menciptakan kondisi yang kondusif bagi pertumbuhan sektor ini. Namun, terjadi penurunan yang signifikan akibat pandemi COVID-19 yang mempengaruhi harga saham serta bisnis real estate, dengan penerapan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang berdampak negatif pada sektor ini.

Dampak COVID-19

Sektor properti mengalami kesulitan dalam menawarkan produknya, yang berdampak pada tingkat pendapatan perusahaan dan menurunnya daya beli masyarakat. Beberapa faktor yang dapat memengaruhi nilai perusahaan yang akan diuji dalam penelitian ini adalah total aset dan profitabilitas perusahaan.

Total aset mengukur ukuran aset perusahaan dalam laporan keuangan. Semakin besar total aset, semakin baik kinerja perusahaan, yang dapat menarik minat investor dan meningkatkan harga saham. Penelitian menunjukkan bahwa total aset memiliki pengaruh positif terhadap harga saham. Namun, ada juga penelitian yang menemukan bahwa total aset tidak selalu berdampak signifikan pada harga saham.

Melalui penelitian sebelumnya, ditemukan bahwa total aset adalah indikator yang tepat untuk mengukur ukuran perusahaan karena mencerminkan kekayaannya. Perusahaan besar cenderung menghindari fluktuasi laba yang signifikan. Jika aset menurun, laba akan ikut terpengaruh, yang dapat merugikan perusahaan.

Penelitian Sebelumnya

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Beberapa penelitian menemukan bahwa profitabilitas tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan yang lain menemukan sebaliknya. Penelitian ini berfokus pada dampak pandemi COVID-19 dan memberikan wawasan tentang adaptasi perusahaan selama masa penuh tantangan.

Melalui penelitian ini, penulis terdorong untuk membahas: “Pengaruh Total Aset dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Real Estate dan Properti yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2018 – 2022.”.

Tabel 1.
Data Rasio Keuangan (TOTAL ASET,ROA,PBV) Perusahaan
Property dan Real Estate Pada Tahun 2018 – 2022

No	Nama Perusahaan	Tahun	TOTAL ASET	Profitabilitas (ROA)	Nilai Perusahaan PBV
1.	Ciputra Development Tbk.	2018	34.289 T	3,46 %	1,22%
		2019	36.169 T	3,20 %	0,64%
		2020	39.255 T	3,36 %	1,22%
		2021	40.668 T	4,27%	0,99%
		2022	41,902 T	4,45 %	0,86%
2.	Bumi Serpong Tbk.	2018	34.289 T	3,46 %	1,22%
		2019	54.444 T	5,13 %	0,40 %
		2020	60.862 T	0,82 %	0,69 %
		2021	61.649 T	2,19 %	0,60 %
		2022	64.999 T	3,74 %	0,53 %
3.	Summarecon Agung Tbk.	2018	22.908 T	0,89 %	0,98%
		2019	42.441 T	2,11 %	0,61 %
		2020	24.992 T	0,72 %	1,52 %
		2021	26.069 T	1,24 %	1,15 %
		2022	28.433 T	2,20 %	1,05 %
4.	Pakuwon Jati Tbk.	2018	25.018 T	10,16 %	2,23%
		2019	26.095 T	10,42 %	0,90 %
		2020	26.458 T	3,51 %	1,34 %
		2021	28.866 T	4,79 %	1,19 %
		2022	30.034 T	3,97 %	1,05 %
5.	Lippo Karawaci Tbk.	2018	49.806 T	1,40 %	0,23 %
		2019	55.079 T	-3,60 %	0,37 %
		2020	51.865 T	-17,14 %	0,60 %
		2021	52.080 T	- 3,08 %	0,42 %
		2022	49.870 T	-5,40 %	0,30 %

Sumber: www.idx.co.id

Melalui tabel di atas, terlihat perolehan yang beragam antara profitabilitas dan total aset terhadap nilai perusahaan. Ketidakselarasan dalam hasil penelitian sebelumnya antar variabel ini menjadi perhatian penting dalam penelitian ini. Penelitian ini memberikan wawasan dan dasar untuk riset selanjutnya terkait nilai perusahaan dan faktor-faktor yang memengaruhinya. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi investor dalam membuat keputusan investasi serta membantu perusahaan dalam mengevaluasi kinerja keuangan mereka untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian asosiatif kausalitas, yang mengungkapkan permasalahan yang bersifat hubungan sebab akibat antara dua variabel atau lebih menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini berdata kuantitatif yang memakai format angka yang mencakup informasi finansial perusahaan properti serta real estate yang terverifikasi di BEI sejak 2018-2022. Sumber data penelitian ini melalui sekunder eksternal

yang didapat secara langsung, fisik, serta asli, juga dikelola, dihimpun, dan disajikan melalui pihak ketiga di luar perusahaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah perusahaan real estate dan properti. Sektor properti dan real estate memiliki dampak signifikan terhadap perekonomian. Dalam beberapa tahun terakhir, investasi di sektor ini mengalami penurunan, menyebabkan perusahaan pengembang kesulitan menjual aset propertinya. Hal ini terlihat dari fluktuasi indeks harga saham sektor properti dan real estate dari tahun 2018 hingga 2022.

Indeks harga saham sektoral mencerminkan kondisi harga saham masing-masing sektor, seperti Indeks Harga Saham Perusahaan Properti dan Real Estate. Dengan adanya indeks harga saham sektoral, investor dapat melihat pergerakan harga saham atau kondisi pasar modal. Indeks Harga Saham Gabungan adalah indeks dari seluruh saham di Bursa Efek Indonesia, sedangkan indeks sektor properti adalah indeks dari seluruh saham pada sektor properti dan real estate yang ada di Bursa Efek Indonesia. Dengan mengetahui kinerja IHSG, seorang investor bisa mengetahui potensi investasi saham dalam jangka waktu panjang. Indeks Harga Saham Gabungan pada lima tahun terakhir tercatat mengalami kenaikan dan penurunan.

Pada penelitian ini, diambil dari lima perusahaan properti dan real estate yang memiliki nilai aset dari 5,87 hingga 3,74 triliun, yang dikategorikan sebagai perusahaan besar dengan nilai aset lebih dari 10 milyar. Berikut adalah profil dan kinerja lima perusahaan properti dan real estate yang diteliti.

1. PT Ciputra Development Tbk (kode saham CTRA) didirikan oleh Ir. Ciputra pada tahun 1981. Perusahaan ini berkantor pusat di Jakarta dan fokus pada pengembangan perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, hotel, dan perkantoran. Ciputra Development dikenal dengan banyak proyek besar di berbagai kota, termasuk Ciputra World di Jakarta, Ciputra Golf, dan perumahan CitraLand.
2. PT Bumi Serpong Damai Tbk (kode saham BSDE) didirikan pada tahun 1984 dan berkantor pusat di Tangerang, Banten. Perusahaan ini bergerak di bidang pengembangan properti dan infrastruktur, termasuk perumahan, komersial, dan kawasan industri. Bumi Serpong Damai terkenal dengan pengembangan kota mandiri BSD City, yang mencakup perumahan, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, fasilitas pendidikan, dan infrastruktur lainnya.
3. PT Summarecon Agung Tbk (kode saham SMRA) didirikan pada tahun 1975 dan berkantor pusat di Jakarta. Perusahaan ini fokus pada pengembangan perumahan, pusat perbelanjaan, dan properti komersial. Summarecon Agung terkenal dengan pengembangan kawasan terpadu seperti Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong, dan Summarecon Bekasi.
4. PT Pakuwon Jati Tbk (kode saham PWON) didirikan pada tahun 1982 dan berkantor pusat di Surabaya, Jawa Timur. Perusahaan ini bergerak di bidang pengembangan properti komersial, perumahan, pusat perbelanjaan, dan hotel. Pakuwon Jati dikenal dengan proyek-proyek besar seperti Tunjungan Plaza di Surabaya dan Kota Kasablanka di Jakarta.
5. PT Lippo Karawaci Tbk (kode saham LPKR) didirikan pada tahun 1990 dan berkantor pusat di Tangerang, Banten. Perusahaan ini merupakan salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia, terkenal dengan proyek kota mandiri Lippo Village di Karawaci, Tangerang, serta proyek lainnya seperti rumah sakit Siloam, mal, hotel, dan properti komersial.

Kelima perusahaan ini dikenal sebagai pemain besar dalam industri properti Indonesia berkat proyek-proyek besar yang mereka kembangkan, kapasitas finansial yang kuat, serta reputasi yang baik di mata publik dan investor. Dengan pengalaman panjang dan kontribusi

signifikan terhadap ekonomi nasional, mereka terus berperan penting dalam pembangunan dan pengembangan infrastruktur di Indonesia.

Alasan Perusahaan Dikenal Sebagai "Pemain Besar"

1. Skala Proyek yang Luas: Memiliki proyek-proyek besar yang mencakup berbagai jenis properti, seperti perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, hotel, dan perkantoran.
2. Kapasitas Finansial yang Kuat: Memungkinkan investasi besar dalam pengembangan properti dan akses modal dari pasar saham atau pinjaman besar.
3. Cakupan Geografis yang Luas: Beroperasi di berbagai kota besar di Indonesia dan beberapa proyek internasional.
4. Reputasi dan Brand Recognition: Memiliki reputasi baik dan dikenal luas oleh masyarakat serta pelaku industri properti.
5. Pengalaman dan Sejarah Panjang: Operasi selama beberapa dekade memberikan pengalaman luas dalam mengelola dan mengembangkan properti.
6. Pengaruh Ekonomi: Kontribusi terhadap ekonomi nasional yang signifikan, menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan nilai properti.
7. Inovasi dan Keberlanjutan: Menjadi pionir dalam inovasi desain, teknologi konstruksi, dan praktik keberlanjutan.

Dalam periode 2018 hingga 2022, lima perusahaan properti besar di Indonesia menunjukkan kinerja keuangan yang bervariasi. Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami peningkatan total aset dari 34,289 triliun pada 2018 menjadi 41,902 triliun pada 2022, dengan profitabilitas (ROA) yang stabil, mencapai 4,45% pada 2022. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatatkan peningkatan total aset dari 34,289 triliun pada 2018 menjadi 64,999 triliun pada 2022, meskipun profitabilitasnya fluktuatif. Summarecon Agung Tbk (SMRA) juga menunjukkan peningkatan aset dari 22,908 triliun pada 2018 menjadi 28,433 triliun pada 2022, dengan ROA tertinggi 2,20% pada 2022. Pakuwon Jati Tbk (PWON) mencatatkan stabilitas dalam peningkatan aset dan profitabilitas, sementara Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mengalami fluktuasi total aset dan profitabilitas negatif sejak 2019.

Dalam menghadapi krisis COVID-19, perusahaan-perusahaan properti ini mengadopsi berbagai strategi untuk menjaga penjualan tetap berjalan, termasuk diversifikasi produk, digitalisasi, fleksibilitas pembayaran, dan kemitraan dengan bank.

Indeks harga saham yang cenderung berfluktuasi mengharuskan seorang investor untuk lebih teliti sebelum memulai investasi, dengan memahami dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham. Dalam penelitian ini, faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham meliputi pengaruh total aset dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Hasil Penelitian

1. Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif adalah metode untuk menggambarkan data penelitian menggunakan nilai-nilai seperti minimum, maksimum, rata-rata (mean), standar deviasi, jumlah (sum), rentang (range), kurtosis, dan skewness dari distribusi data. Tujuannya adalah memberikan gambaran tentang fenomena yang terkait dengan variabel penelitian berdasarkan data yang dikumpulkan. Dalam penelitian ini, teknik analisis deskriptif yang digunakan meliputi nilai minimum, maksimum, rata-rata, dan standar deviasi dari setiap variabel. Hasil perhitungan statistik deskriptif adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Total Aset	25	4887.00	64999.00	36660.0400	16427.32434
Profitabilitas	25	-3.60	10.42	2.6543	3.19051
Nilai.Perusahaan	25	.23	2.23	.8700	.44747
Valid N (listwise)	25				

Sumber: Output SPSS, (2023)

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat deskripsi mengenai variabel penelitian sebagai berikut:

Variabel Total Aset memiliki nilai minimum sebesar 4.887 triliun, nilai maksimum sebesar 64.999 triliun, nilai rata-rata sebesar 36.660,04, dan standar deviasi sebesar 16.326,32.

Variabel Profitabilitas memiliki nilai minimum sebesar -3,60, nilai maksimum sebesar 10,42, nilai rata-rata sebesar 2,654, dan standar deviasi sebesar 3,1905.

Variabel Nilai Perusahaan memiliki nilai minimum sebesar 0,23, nilai maksimum sebesar 2,23, nilai rata-rata sebesar 0,87, dan standar deviasi sebesar 0,448.

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan untuk memenuhi prasyarat analisis regresi linier berganda, yaitu uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas.

1) Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk melihat apakah variabel independen (X) dan variabel dependen (Y) berdistribusi normal atau tidak. Uji One-Sample Kolmogorov-Smirnov (K-S) digunakan untuk menguji normalitas. Jika probabilitas $> 0,05$ maka H_0 diterima (data berdistribusi normal).

Tabel 3. Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov

		Unstandardized Residual
N		25
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.35363123
Most Extreme Differences	Absolute	.095
	Positive	.095
	Negative	-.092
Test Statistic		.095
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

Sumber: Output SPSS, 2023

Dengan nilai Asymp. Sig (2-tailed) sebesar $0,200 > 0,05$, maka data berdistribusi normal.

2) Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menemukan korelasi antar variabel independen. Model regresi yang baik adalah jika tidak terdapat multikolinearitas. Jika nilai tolerance $> 0,10$ atau VIF < 10 , maka tidak ada multikolinearitas.

Tabel 4. Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a			
Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Total Aset	.999	1.001
	Profitabilitas	.999	1.001

a. Dependent Variable: Nilai.Perusahaan

Dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat korelasi sempurna di antara variabel-variabel bebas.

3) Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menentukan hasil korelasi dalam model regresi linier antara residual periode t dan t-1. Uji Durbin-Watson (DW) digunakan untuk menguji autokorelasi.

Tabel 5. Hasil Uji Autokorelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.613 ^a	.375	.319	.36936	2.587

Sumber: Output SPSS

Dengan nilai DW sebesar 2,587 > dU 1,5943, maka tidak terdapat masalah autokorelasi.

4) Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menentukan ketidaksamaan varian residual antara pengamatan satu dengan lainnya. Uji glejser menunjukkan tidak adanya heteroskedastisitas jika nilai sig > 0,05.

3. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linier berganda dilakukan untuk menganalisis pengaruh antara variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y).

Tabel 6. Hasil Uji Regresi Linear Berganda

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.937	.196		4.782	.000
	Total Aset	-7.332E-6	.000	-.269	-1.597	.125
	Profitabilitas	.076	.024	.542	3.215	.004

4. Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji t)

Uji t digunakan untuk mengukur pengaruh variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen.

Tabel 7. Hasil Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji t)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.937	.196		4.782	.000
	Total Aset	-7.332E-6	.000	-.269	-1.597	.125
	Profitabilitas	.076	.024	.542	3.215	.004

Variabel Total Aset (X1) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan, sedangkan variabel Profitabilitas (X2) berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

5. Uji Kelayakan Model (Uji F)

Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara keseluruhan terhadap variabel dependen.

Tabel 8. Hasil Uji F

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.804	2	.902	6.612	.006 ^b
	Residual	3.001	22	.136		
	Total	4.805	24			
	F Tabel				3.47	

Dengan F hitung sebesar 6.612 dan tingkat signifikansi $0.006 < 0.05$, total aset dan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

6. Uji Adjusted R Square (R²)

Koefisien determinasi digunakan untuk melihat seberapa jauh pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 9. Hasil Uji Adjusted R Square

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.613 ^a	.375	.319	.36936

Adjusted R Square sebesar 0.319 menunjukkan bahwa variabel independen dalam model ini mampu menjelaskan 32% variabel dependen, sedangkan sisanya 68% dijelaskan oleh variabel lain di luar penelitian ini.

Pembahasan Hasil Penelitian

1. Pengaruh Total Aset terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil analisis, variabel ukuran perusahaan menunjukkan nilai t hitung lebih kecil dari t tabel ($-1,597 < 2,07387$) dan tingkat signifikansi $0,125 > 0,05$. Maka, total aset tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Hipotesis 1 ditolak; total aset tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan dan tidak mampu meningkatkan solvabilitas. Hal ini menunjukkan kurangnya hubungan antara aset dan utang, sehingga menimbulkan kekhawatiran di kalangan investor. Hasil ini juga mengindikasikan bahwa meskipun skala perusahaan besar memudahkan akses terhadap sumber dana, hal tersebut tidak berdampak signifikan pada harga saham dan nilai perusahaan.

Perusahaan properti dan real estate berskala besar memiliki akses yang lebih optimal ke modal melalui investor maupun pinjaman, yang dapat membantu mengurangi risiko fluktuasi nilai properti serta berdampak positif terhadap nilai perusahaan. Namun, pada perusahaan real estate, keyakinan ini tidak serta-merta meningkatkan citra perusahaan maupun nilai pasar properti dan minat pemilik modal, sehingga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Kolamban et al. dan Nur Aulia et al. (2020), yang menyatakan bahwa total aset tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Mereka menemukan bahwa peningkatan ukuran perusahaan tidak secara otomatis meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian lain oleh Jumawan Jasman, Siti Nur Aliyahnamirah (2022), dan Rina Tjandrakirana DP & Meva Monika (2014) juga memperoleh hasil serupa bahwa total aset tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

2. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil analisis, nilai t hitung sebesar 3,215, lebih besar dari t tabel (2,07387), dengan nilai signifikansi $0,004 < 0,05$. Artinya, variabel profitabilitas (X_2) memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian, Hipotesis 2 diterima, yang berarti bahwa profitabilitas perusahaan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Menurut Gulnarsih et al. (2006), kaitan antara profitabilitas dan nilai perusahaan menunjukkan bahwa ROA berdampak positif pada nilai saham. Profitabilitas yang besar memberikan keuntungan bagi perusahaan, yang dapat meningkatkan minat investor dan berdampak positif pada nilai perusahaan dan harga saham. Profitabilitas menjadi sangat penting untuk keberlanjutan usaha karena dapat menggambarkan daya tahan perusahaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Novari & Lestrai (2016), serta Suwardika & Mustanda (2017), yang menunjukkan adanya pengaruh positif antara profitabilitas dan nilai perusahaan. Profitabilitas yang tinggi menarik minat investor terhadap perusahaan real estate dan properti, sehingga meningkatkan nilai perusahaan.

3. Total Aset dan Profitabilitas secara Simultan Berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil analisis dengan nilai F hitung sebesar 6,612 yang lebih besar dari F tabel (3,47), dapat disimpulkan bahwa variabel total aset dan profitabilitas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2018–2022. Secara simultan, kedua variabel ini berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, secara individual, hanya profitabilitas yang memiliki pengaruh signifikan.

Hasil ini sejalan dengan penelitian Agus Wahyudi dan Gos Ishak (2024), yang menemukan bahwa Current Ratio, Return on Assets, Debt to Equity Ratio, dan total aset sebagai variabel moderasi secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Faktor-faktor keuangan yang dikelola dengan baik akan meningkatkan nilai perusahaan jika dilihat secara keseluruhan, bukan hanya secara individual.

Dengan demikian, manajemen perusahaan sektor real estate dan properti harus memperhatikan pengelolaan total aset dan profitabilitas secara bersamaan untuk mencapai peningkatan nilai perusahaan yang optimal. Total aset mencerminkan kapasitas perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dan laba di masa depan, sedangkan profitabilitas menunjukkan efisiensi perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari aset yang dimiliki. Kombinasi yang baik antara pengelolaan aset dan pencapaian profitabilitas akan meningkatkan nilai perusahaan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pengaruh Total Aset terhadap Nilai Perusahaan

Dari penelitian yang telah dilakukan, tidak terdapat pengaruh signifikan antara total aset terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perubahan pada total aset, baik peningkatan maupun penurunan, tidak berdampak signifikan pada nilai perusahaan di sektor real estate dan properti. Berdasarkan data: nilai t hitung untuk total aset adalah -1.597, yang lebih kecil dari t tabel (2.07387) dengan tingkat signifikansi $0.125 > 0.05$. Hasil ini menunjukkan bahwa total aset tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

- Solvabilitas dan Persepsi Investor: Total aset yang besar tidak menjamin solvabilitas atau kesehatan keuangan perusahaan yang lebih baik, sehingga tidak mempengaruhi keputusan investor.
- Ukuran dan Skala Perusahaan: Meskipun perusahaan dengan total aset besar memiliki akses yang lebih mudah ke modal, ini tidak berarti bahwa aset tersebut secara otomatis meningkatkan nilai perusahaan. Faktor-faktor lain seperti manajemen aset, strategi investasi, dan efisiensi operasional juga berperan penting.

Penelitian sebelumnya oleh Kolamban et al. (2020), Nur Aulia et al. (2020), Jumawan Jasman, Siti Nur Aliyahnamirah (2022), dan Rina Tjandrakirana DP & Meva Monika (2014) mendukung temuan ini dengan menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh signifikan antara ukuran perusahaan (diukur dengan total aset) dan nilai perusahaan. Faktor-faktor eksternal seperti manajemen aset, kondisi ekonomi, serta regulasi dan kebijakan pemerintah turut mempengaruhi nilai perusahaan.

2. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Penelitian menunjukkan terdapat pengaruh positif signifikan antara profitabilitas dengan nilai perusahaan. Hal ini berarti peningkatan profitabilitas akan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan di sektor real estate dan properti. Berdasarkan data, nilai t hitung untuk profitabilitas adalah 3.215, yang lebih besar dari t tabel (2.07387) dengan tingkat signifikansi $0.004 < 0.05$.

- Return on Assets (ROA): Profitabilitas yang tinggi menunjukkan efisiensi perusahaan dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan keuntungan, yang pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian sebelumnya oleh Novari & Lestrai (2016) dan Suwardika & Mustanda (2017) juga menemukan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan antara profitabilitas dan nilai perusahaan. Faktor-faktor seperti kondisi pasar dan efisiensi operasional memperkuat hubungan ini.

3. Pengaruh Simultan Total Aset dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Penelitian menunjukkan bahwa total aset dan profitabilitas secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai F hitung sebesar 6.612 lebih besar dari F tabel (3.47), menunjukkan bahwa kedua variabel ini secara simultan mempengaruhi nilai perusahaan. Meskipun total aset secara individual tidak signifikan, ketika digabungkan dengan profitabilitas, kombinasi ini memiliki pengaruh yang signifikan.

- Strategi Manajemen: Kombinasi strategi manajemen aset yang baik dan profitabilitas yang tinggi dapat memaksimalkan nilai perusahaan.

Penelitian sebelumnya oleh Agus Wahyudi dan Gos Ishak (2024) mendukung temuan ini, menekankan pentingnya pengelolaan total aset dan profitabilitas yang baik secara simultan dalam meningkatkan nilai perusahaan.

Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan pentingnya memperhatikan kombinasi berbagai faktor keuangan untuk memberikan dampak yang lebih signifikan terhadap nilai perusahaan.

Saran

1. Bagi Perusahaan Properti dan Real Estate

Penelitian ini memberikan wawasan penting bagi perusahaan properti dan real estate dalam pengelolaan aset dan peningkatan profitabilitas untuk meningkatkan nilai perusahaan. Manajemen dapat fokus pada strategi untuk meningkatkan efisiensi dan profitabilitas. Pengelolaan total aset secara simultan dengan profitabilitas harus dilakukan dengan hati-hati untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan investasi. Profitabilitas yang tinggi merupakan indikator positif yang dapat menarik minat

investor dan meningkatkan permintaan saham perusahaan, sehingga meningkatkan nilai perusahaan. Investor dapat mempertimbangkan kinerja profitabilitas perusahaan sebagai salah satu faktor penting dalam menentukan pilihan investasi mereka di sektor real estate dan properti.

3. Bagi Masyarakat

Meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya profitabilitas dalam menentukan nilai perusahaan, serta bagaimana kinerja keuangan perusahaan dapat mempengaruhi investasi dan ekonomi secara keseluruhan. Mendorong transparansi dan akuntabilitas perusahaan dalam melaporkan kinerja keuangan mereka.

4. Bagi Akademisi

Menambah literatur penelitian mengenai pengaruh total aset dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Memberikan dasar untuk penelitian lebih lanjut tentang faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan mengembangkan model analisis yang lebih komprehensif untuk menilai kinerja perusahaan dalam sektor real estate dan properti.

5. Bagi Peneliti

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat meningkatkan jumlah sampel agar penelitian lebih komprehensif, mengingat penelitian ini hanya mengambil 5 sampel dari total populasi 50 perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel total aset dan profitabilitas hanya memberikan gambaran sekitar 32% mengenai variabel dependen nilai perusahaan. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis lebih mendalam terkait variabel-variabel bebas lainnya yang mampu menjelaskan variabel terikat. Sebagai bahan pertimbangan, dapat digunakan metode pengolahan data dengan software seperti Eviews dengan analisis time series untuk hasil penelitian yang lebih akuntabel.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditama, Danny Setya. (2013). "Pengaruh Kepemilikan Manajemen, Kepemilikan Institusi, Leverage Dan Pengungkapan Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia." Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Jurusan Akutansi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Aggarwal, D., & Padhan, C. P. (2017). Impact of Capital Structure on Firm Value: Evidence from Indian Hospitality Industry. *Theoretical Economics Letters*, 7, 982-1000.
- Ahmadi, & Arkasmiralda. (2018). Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Dan Nilai Perusahaan. *Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Tirtayasa Ekonomi*, 13(October 2).
- Arimi, Millatina, Mohammad Kholiq. (2012). "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Profitabilitas Perbankan (Studi Pada Bank Umum Yang Listed Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2010)." *Diponegoro Journal Of Management*, vol. 1.
- Aulia, A. N., Mustikawati, R. I., & Hariyanto, S. (2020). Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Intellectual Capital terhadap Nilai Perusahaan. *Journal Riset Mahasiswa Manajemen*, 6(1).
- Ayem, S., & Tia, I. (2019). Pengaruh Perencanaan Pajak, Kebijakan Dividen dan Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan LQ45 yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia) Periode 2012-2016. *Jurnal Akuntansi Pajak Dewantara*, 1(2).
- Azwar Habibi. (2021). *Buku Ajar Statistika Bisnis Teori dan Aplikasi Program R (Paket R-Commander)*. Madura.
- Bagaskara, R. S., Titisari, K. H., & Dewi, R. R. (2021). Pengaruh
- Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2021). *Financial Management: Theory & Practice*. Cengage Learning, 16, 45-67.
- Bursa Efek Indonesia. (2022). *Financial Statements*. Diakses dari [IDX](<https://www.idx.co.id>).
- Corporate Finance Institute. "Profitability Ratios." Accessed August 5, (2024).[Corporate Finance Institute](<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/profitability-ratios/>).
- Dang, H. N., Vu, V. T., Ngo, X. T., & Hoang, H. V. (2020). Impact of Dividend Policy on Corporate Value: Experiment in Vietnam. *International Journal Financial Economics*, 1, 1-11.

- Darmawan, A., Nisa, A., & Rejeki, N. (2018). The Effect of Management Ownership, Institutional Ownership, Corporate Social Responsibility and Profitability to the Company's Value. *International Journal of Islamic Business and Economics*, 2(2), 107-117.
- Diakses dari [Euromonitor](<https://www.euromonitor.com>).
- Euromonitor International. (2022). *Indonesia Property Market Report*.
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 23*. Edisi 8. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 25*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Habibi, A. (2021). *Buku Ajar Statistika Bisnis Teori dan Aplikasi Program R (Paket R-Commander)*. Madura.
- Hamdani, M. (2020). Pengaruh Kinerja Keuangan, Kebijakan Dividen, dan Umur Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan di Moderasi Ukuran Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Ekonomika*, 10(2), 188-197.
- Harahap, S. S. (2015). Analisis Kritis atas Laporan Keuangan. *Rajawali Pers*, 5, 33-47.
- INDEX, IDX. (2018). "Historical Performance since Base Date IDX INDEX SHEET." *Journal IDX*. Link.
- Indrayani, N. K., Endiana, I. D. M., & Pramesti, I. G. A. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Akuntansi Lingkungan, Leverage dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan. *Kumpulan Hasil Riset Mahasiswa Akuntansi (KHARISMA)*, 3(1).
- Investopedia. "Total Assets Definition." Accessed August 5, (2024). [Investopedia](<https://www.investopedia.com/terms/t/totalassets.asp>).
- Jakarta: Ciputra Development.
- Jasman, J., Aliyahnamirah, S. N., Tjandrakirana, R. D. P., & Monika, M. (2014). Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Parameter*, 4(1), 1-16.
- Journal of Research and Review*, 7(5), 125-134.
- Jurnal Administrasi Bisnis*, 12(1), 33-45.
- Juwita, D., Harjadi, D., & Purnama, D. (2021). Total Aset, Risiko Bisnis, Pertumbuhan Aset dan Profitabilitas terhadap Harga Saham. *Jurnal Media Komunikasi dan Bisnis*, 12, 22-35.
- Kamila, V., & Nurmatias, N. (2022). Determinan Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Akuntansi*, 32(5), 1145-1158.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2020). *Intermediate Accounting*. Wiley, 12, 79-101.
- Kolamban, R., Nur Aulia, & Nurul Aulia. (2020). The Effect of Total Assets on Firm Value in the Real Estate and Property Sector. *International*
- Kominfo Indonesia Terkoneksi. (2023). Presiden Apresiasi Ketangguhan Sektor Properti Indonesia Di Tengah Perlambatan Ekonomi Global. *Berita Pemerintahan, Kominfo*. Diakses dari [link](<https://www.kominfo.go.id>).
- Kompas.com. (2022). "Perkembangan Pasar Properti di Indonesia." Diakses dari <https://www.kompas.com>.
- Kuncoro, Mudrajad. (2011). *Metode Kuantitatif: Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta: UNDP STIM YKPN.
- Makassar.
- Manoppo, H., & Arie, F. (2016). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Otomotif yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(2), 485-497.
- Natalie, Vannessa, G. *Anggana Lisiantara*. (2022). "Pengaruh Profitabilitas (ROA), Likuiditas (AKO), Ukuran Perusahaan (SIZE), Dan Leverage (LTDER) Terhadap Nilai Perusahaan." *Owner*, vol. 6, no. 4, hal. 4175-4186.
- Novari, P., & Lestari, P. (2016). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan Real Estate. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 5(9), 2524- 2528.
- Pasaribu, A. B., & Siagian, H. (2022). Pengaruh Return on Asset, Return on Equity, Net Profit Margin terhadap Harga Saham pada Industri Makanan dan Minuman di Bursa Efek Indonesia Periode

- 2018-2022. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 1, 1-4.
- Permata, I. (2014). Analisis Pengaruh Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah terhadap Tingkat Profitabilitas (Return on Equity).
- Pramana, Agung Dwi, I Gusti Ngurah, and I Ketut Mustanda. (2017). "Pengaruh Profitabilitas dan SIZE terhadap Nilai Perusahaan dengan CSR sebagai Variabel Pemoderasi." *E-Jurnal Manajemen Unud*, 6(3), 1248–1277.
- Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan dan Kepemilikan Manajerial terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ekonomi Universitas Islam Batik*, 9(1), 105-120.
- PT Bumi Serpong Damai Tbk. (2022) Annual Report 2018-2022.
- PT Ciputra Development Tbk. (2022) PT. Annual Report 2018-2022.
- PT Lippo Karawaci Tbk. (2022) PT. Annual Report 2018-2022.
- PT Pakuwon Jati. (2022) Tbk. Annual Report 2018-2022. Surabaya: Pakuwon Jati.
- PT Summarecon Agung Tbk. (2022) Annual Report 2018-2022. Jakarta: Summarecon Agung.
- Rahayu, M., & Sari, B. (2018). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan. *Ikraith-Humaniora*, 2(2), 79-92.
- Rahmawati, A. (2015). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate, dan Building Construction yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2013). *Jurnal Administrasi Bisnis S1 Universitas Brawijaya*, 23(2), 85-99.
- Rakhmawati, I., & Chunni'mah, I. M. (2020). Karakteristik, Profitabilitas dan Perataan Laba pada Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, 8(2), 147-162.
- Rakhmawati, Ita, Ida Mifta Chunni'mah. (2020). "Karakteristik, Profitabilitas Dan Perataan Laba Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index." *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, vol. 8, no. 2, hal. 147-162.
- Sanjaya, S., & Rizky, M. F. (2018). Analisis Profitabilitas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT. Taspen (Persero) Medan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Syariah*, 2(2), 85-99.
- Sri Wahyuni, S.E., M.Ec.Dev., dan Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.). (2020). "Pengantar Manajemen Aset." Makassar: Penerbit Makassar.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suwardika, I Nyoman Agus, I Ketut Mustanda. (2017). "Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti." *E-Jurnal Manajemen*, vol. 6, no. 3, hal. 1248-1277.
- Tangerang: Bumi Serpong Damai
- Tangerang: Lippo Karawaci.
- Wahyudi, Agus, Gos Ishak. (2024). "Pengaruh Current Ratio, Return On Assets, Dan Debt To Equity Ratio Terhadap Harga Saham Dengan Total Aset Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan Infrastruktur Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022)." *Universitas Tanri Abeng, Jurnal Ilmiah Akutansi*, vol. 1 (Mei).
- Wahyuni, Sri, Rifki Khoirudin. (2020). *Pengantar Manajemen Aset*.
- Wulandari. (2010). "Analisis Pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva Dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia." *Skripsi Manajemen, Fakultas Ekonomi UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta*.