

PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN DAN KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN 2019-2021

Dia Agustin¹, Dwi Lesno Panglipursari²

¹²Universitas Wijaya Putra Surabaya

e-mail: 1diaagustin29@gmail.com

Abstract: *This study aims to examine and analyze the effect of Company Size and Debt Policy on Firm Value in Property and Real Estate sector companies listed on the IDX for the 2019-2021 period. The population in this study were 43 companies. The sampling technique in this study used a purposive sampling technique, namely a sampling technique based on certain criteria. The number of samples in this study were 43 companies with 3 years of research so that the sample data in this study totaled 129 data. Methods of data analysis using descriptive statistics, classical assumption test, multiple linear regression analysis, and hypothesis testing. Based on the results of this study indicate that partially company size as measured by Size has no significant effect on firm value, debt policy as measured by Debt to Equity Ratio (DER) has a negative and significant effect on firm value. Meanwhile, it simultaneously shows that company size and debt policy have a significant effect on firm value.*

Keywords: *Company Size, Debt Policy, Company Value*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode 2019-2021. Populasi dalam penelitian ini sebanyak 43 perusahaan. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling yaitu teknik pengambilan sampel berdasarkan suatu kriteria tertentu. Jumlah sampel pada penelitian ini sebanyak 43 perusahaan dengan 3 tahun penelitian sehingga data sampel pada penelitian ini berjumlah 129 data. Metode analisa data menggunakan statistik deskriptif, uji asumsi klasik, analisis regresi linier berganda, dan uji hipotesis. Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara parsial Ukuran Perusahaan yang diukur dengan Size tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Kebijakan Hutang yang diukur dengan Debt to Equity Ratio (DER) mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan secara simultan menunjukkan bahwa Ukuran perusahaan, dan Kebijakan Hutang berpengaruh signifikan terhadap nilai Perusahaan.

Kata Kunci: Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang, Nilai Perusahaan

PENDAHULUAN

Kegiatan investasi sudah semakin dikenal dan dilakukan oleh banyak orang, hal tersebut menjadikan persaingan dalam dunia usaha di Indonesia semakin berkembang dan dibuktikan dengan adanya peningkatan jumlah perusahaan di Indonesia, dengan begitu perusahaan-perusahaan lama akan terdorong untuk melakukan berbagai strategi agar dapat memberikan pencapaian yang lebih baik melebihi perusahaan pesaing lama ataupun perusahaan pesaing baru. Fluktuasi nilai perusahaan sering kali dihadapi oleh

banyak perusahaan, dalam Bursa Efek Indonesia perusahaan-perusahaan tersebut diklasifikasikan menjadi beberapa sektor dan terbagi menjadi beberapa subsektor salah satunya adalah property dan real estate. Perusahaan property dan real estate merupakan perusahaan yang banyak menyumbang nilai suatu Negara dan mengalami pertumbuhan penduduk akan bertambah pula kebutuhan manusia untuk mendapatkan kelayakan hidup dihitung. Perusahaan go public pada dasarnya memiliki tujuan agar dapat memaksimalkan nilai perusahaan dimana nilai perusahaan yang tinggi merupakan sebuah patokan keberhasilan perusahaan dengan terjadinya hal ini kemakmuran pemilik perusahaan dan pemegang saham akan juga mengalami peningkatan.

Nilai perusahaan merupakan suatu prospek penilaian bagi para investor karena jika nilai perusahaan tinggi akan menggambarkan tingginya kesejahteraan bagi pemegang saham (Silvia 2022). Optimalisasi nilai perusahaan merupakan tujuan dari perusahaan, nilai perusahaan dapat dipengaruhi dengan beberapa faktor yang diantaranya faktor yang dapat mempengaruhi dari nilai perusahaan ialah faktor internal dan eksternal. Faktor eksternal sendiri merupakan faktor yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dari suatu Negara seperti inflasi dan suku bunga. Untuk faktor internal sendiri merupakan faktor yang terjadi pada lingkup perusahaan, dengan cara bagaimana perusahaan itu dapat mengendalikan keuangan secara baik, pengambilan keputusan keuangan akan mempengaruhi keputusan lainnya yang akan berdampak pada nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah satu besaran ataupun kecilnya suatu perusahaan yang bisa dilihat dari besarnya ekuitas, penjualan dan total aktiva perusahaan. Menurut Irawan and Kusuma (2019) mengatakan semakin besar ukuran atau skala perusahaan semakin muda bagi perusahaan untuk memperoleh sumber pendanaan. penelitian yang dilakukan oleh Rajagukguk et al. (2019) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, namun pada penelitian Esin (2019) Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan hutang merupakan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. kebijakan hutang merupakan kebijakan dari perusahaan dalam membiayai perusahaan dengan menggunakan sumber dari eksternal. Dengan penambahan hutang memberikan sinyal yang positif ke para investor, karena dengan perusahaan melakukan penambahan hutang berarti perusahaan tersebut mampu juga membayar kewajibannya. Meskipun memberikan resiko kebangkrutan, dalam peningkatan hutang merupakan memberikan 3 sinyal positif yang menunjukkan manajer dapat menghasilkan keuntungan yang cukup untuk membayar bunga dan kewajibannya. Dengan penambahan hutang akan dapat memberikan sinyal positif ke pajak karena dengan perusahaan mempunyai hutang yang tinggi maka akan dapat digunakan sebagai penurunan pajak, namun dalam kondisi lain kebijakan hutang akan mengakibatkan penurunan nilai perusahaan, karena dalam penambahan hutang akan menimbulkan bunga yang tinggi dan penghematan pajak, dan perusahaan juga akan mengalami penurunan laba yang diakibatkan membayar kewajiban dan membayar bunga dengan secara mencicil. Penelitian terdahulu terkait pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan yang dilakukan oleh Suardana et al. (2020) dan Rakhmat dan Rosidi (2021) menyatakan bahwa Ukuran perusahaan berpengaruh positif pada nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Yohana, Intan Bp et al. (2021), Suhardjo et al. (2021) menyatakan bahwa Ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian pengaruh kebijakan hutang yang dilakukan oleh Esin (2019) menyatakan bahwa kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. berbeda yang dilakukan oleh Asbarini and Bahri

(2022) menyatakan bahwa kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan Tujuan dari penelitian ini adalah: Untuk mendeskripsikan ukuran perusahaan, kebijakan hutang, dan nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2021, Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), Untuk mengatahuai dan menganalisis pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan dan kebijakan hutang secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

TINJAUAN PUSTAKA

Nilai Perusahaan

Nilai Perusahaan menurut Brigham dan Houston (2019) merupakan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan serta persepsi para investor terhadap tingkat keberhasilan suatu perusahaan. Tujuan utama dari nilai perusahaan adalah meningkatkan kenyamanan dari para pemegang saham. Nilai perusahaan yaitu cerminan dari harga pasar suatu perusahaan dimana dari harga saham yang tinggi dapat di miniati para pelaku pemegang saham. Menurut (Brigham dan Houston 2019) dapat Menggunakan Rumus:

$$PBV = \frac{\text{Harga saham}}{\text{Nilai Buku}} \dots\dots\dots (1)$$

Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan adalah suatu gambaran dari total asset yang dimiliki perusahaan. Dengan semakin besarnya total asset perusahaan juga semakin besar dana yang dibutuhkan perusahaan untuk kegiatan oprasional perusahaan. Menurut Sujarweni (2016) Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan, dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Semakin besar aset maka semakin besar modal yang ditanam, sementara semakin banyak penjualan, maka semakin banyak laba yang dihasilkan. Menurut Hermono (2018) Ukuran Perusahaan dapat Menggunakan menggunakan rumus:

$$(\text{Size} = \text{Ln of Total Asset}) \dots\dots\dots (2)$$

Kebijakan Hutang

Kebijakan utang merupakan kebijakan mengenai keputusan yang diambil perusahaan untuk menjalankan oprasionalnya dengan menggunakan hutang keuangan (Brigham and Houston 2017). Penggunaan utang oleh perusahaan harus dikelola dengan baik karena itu merupakan hal yang sensitive bagi perusahaan terhadap tinggi dan rendahnya nilai perusahaan. Semakin tinggi proporsi utang yang ditetapkan perusahaan pada tingkat tertentu maka semakin tinggi juga nilai perusahaan, namun apabila tingkat utang melampaui proporsi utang yang ditetapkan oleh perusahaan maka yang terjadi adalah penurunan nilai perusahaan. Menurut Kasmir (2016) dapat menggunakan rumus:

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Equitas}} \dots\dots\dots (3)$$

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif merupakan penelitian yang datanya dinyatakan dalam angka dan dianalisis dengan teknik statistic. Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kausal (causal research) yang merupakan jenis penelitian yang digunakan untuk menguji hipotesis mengenai pengaruh satu atau beberapa variabel (Variabel Independen) terhadap variabel lainnya (Variabel Dependen) (Anasta and Nengsih 2019). Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki kemungkinan hubungan sebab akibat berdasarkan pengamatan terhadap akibat yang ada.

Jenis data, dalam penelitian ini menggunakan data dokumenter. Data dokumenter sendiri merupakan jenis data penelitian yang antara lain berupa laporan Keuangan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data sekunder sendiri merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan laporan keuangan real estate dan property yang dimana data dapat diakses dengan menggunakan media internet dengan mendownload di situs www.idx.co.id yang terdaftar pada periode 2019- 2021. Teknik dalam menganalisis data menggunakan Data yang telah tersedia diolah menggunakan program SPSS (*Statistical Program For Social Science*). Kemudian hasil dari pengolahan data tersebut menjadi sebuah informasi yang nantinya dapat ditarik kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif digunakan untuk memberikan informasi karakteristik dari variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian. Dalam penelitian ini variabel yang digunakan yaitu ukuran perusahaan dan kebijakan hutang sebagai variabel independent dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Hasil dari Penelitian ini menggunakan SPSS 26 berikut merupakan hasil dari uji deskriptif yang telah dilakukan dalam penelitian ini.

Tabel 1. Stastistik deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
LN_SIZE	129	3.25	3.46	3.3631	.05329
LN_PBV	129	-3.76	2.82	-.4357	1.18025
LN_DER	129	-5.60	1.79	-.8842	1.30737
Valid N (listwise)	129				

Sumber: Output SPSS 26 (diolah)

Dalam penelitian ini menggunakan transformasi data logaritma. Transformasi data logaritma digunakan sebagai mencegah mengatasi kemencengan data yaitu dengan menggunakan logaritma natural. Transformasi logaritma pada penelitian ini membuat hubungan yang awal tidak normal menjadi normal atau setidaknya mendekati normal. Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel diatas menunjukan bahwa sampel yang didapat sebesar 129 yang diambil dari 3 periode yaitu 2019-2021

Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linear berganda merupakan model regresi yang lebih dari menyertakan dari satu variabel. Analisis regresi linear berganda bertujuan untuk seberapa besar pengaruh antar variabel independen dan dengan variabel dependen.

Analisis regresi linear berganda dapat digunakan persamaan analisis regresi linear berganda. Berikut hasil dari analisis regresi linear berganda.

Tabel 2. Analisis Regresi Linear Berganda

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-11.325	6.059		-1.869	.064
	LN_SIZE	3.100	1.794	.140	1.728	.086
	LN_DER	-.525	.073	-.582	-7.186	.000

Sumber: Output SPSS 26 (diolah)

Badasarkan hasil analisis data tersebut diatas dapat diuraikan pada persamaan sebagai berikut:

$$PBV = -11.325 + 3.100UK - 0.525KH + e$$

1. Konstanta (a) = -11.325, merupakan interpsi dari Y jika X = 0, menunjukkan bahwa jika variabel dependen yang digunakan untuk penelitian ini nilai Model costnya sebesar -11,325 yang menunjukkan variabel UK dan KH sama dengan 0 maka variabel dari PBV sama dengan 11,325.
2. Koefisien regresi UK sebesar 3,100 menunjukkan arah hubungan positif antara UK dengan PBV. Jika UK meningkat 3,100 maka PBV juga akan naik sebesar 3,100
3. Koefisien regresi KH sebesar -0,525 menunjukkan arah hubungan negatif (berlawanan arah) antara KH dengan PBV. Jika KH meningkat 0.525 maka PBV juga akan menurun sebesar 0,525

Uji Kelayakan Model

Uji Statistik (Uji F)

Uji F bertujuan untuk menguji dan mengetahui bahwa variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel terikat atau tidak. Jika nilai signifikansi <0.05 dapat disimpulkan bahwa pada model regresi pada penelitian ini dinyatakan Fit atau layak digunakan. Berikut ini merupakan hasil dari uji F yaitu:

Tabel 3. Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	52.722	2	26.361	26.449	.000 ^b
	Residual	125.581	126	.997		
	Total	178.303	128			
a. Dependent Variable: LN_PBV						
b. Predictors: (Constant), LN_DER, LN_SIZE						

Sumber : Outpt SPSS 26 (diolah)

Bedasarkan hasil uji F pada tabel diatas menunjukan bahwa nilai F sebesar 326,449 dengan nilai signifikan 0,000 < 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa model refresi pada penelitian ini dinyatakan fit atau layak digunakan.

Uji Koefisien Detrminan (R2)

Uji koefiesn determinan (R2) digunakan untuk mengukur seberapa jauh dari kemampuan model dalam menerangkan variasi dari variabel dependen. Jika nilai koefisien determinan memdekati satu maka semakin baik juga variabel independent tersebut mampu menjealaskan variabel dependennya. Berikut ini hasi uji koefisien

determinan dalam penelitian ini :

Tabel 4. Uji Koefisien Determianan

Model	R	R Square	Adjusted R Square
1	.544a	.296	.285

Sumber: Output SPSS 26 (diolah)

Dari tabel diatas menunjukan bahwa nilai Koefisien Determianan R Square sebesar 0.296 yang berarti variabel Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Hutang dapat menjelaskan variabel PBV sebesar 29,6% sedangkan sisanya 70,4% dijelaskan pada variabel lain diluar dari variabel penelitian ini.

Uji Hipotesis

Uji t atau Uji Hipotesis digunakan untuk menunjukkan seberapa jauh pengaruh secara parsial suatu variabel independen terhadap variabel dependen. apabila nilai signifikan < 0.05 maka variabel independen menunjukan pengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Berikut hasil dari uji t yaitu:

Tabel 5. Uji t

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	(Constant)	-11.325		-1.869	.064
	LN_SIZE	3.100	1.794	.140	1.728	.086
	LN_DER	-.525	.073	-.582	-7.186	.000

Sumber : Output SPSS 26 (diolah)

Dari hasil uji hipotesis diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Uji T antara variabel Ukuan perusahaan (size) terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan dengan hasil pada analisis regresi berganda yang telah dilakukan pada nilai t memperoleh sebesar 1.728 dan hasil ukuran perusahaan signifikan sebesar 0.086. Hal ini menunjukan bahwa ukuran perusahaan signifikan $0.086 > 0.05$, maka H0 Diterima dan H1 ditolak. Disimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai Perusahaan
2. Uji T antara variabel Kebijakan Hutang (DER) terhadap nilai perusahaan. Bedasakan dengan hasil analisis regresi berganda yang telah dilakukan pada nilai t memperoleh sebesar -7.186 dan hasil kebijakan hutang signifikan sebesar $0.000 < 0,05$, maka H2 diterima. dapat disimpulkan bahwa kebijakan hutang berpengaruh Signifikan terhadap nilai perusahaan.
3. Uji T antara Variabel Ukuran perusahaan dan Kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda yang telah dilakukan ukuran perusahaan dan kebijakan hutang memiliki nilai t sebesar untuk ukuran perusahaan 1.728 dan untuk kebijakan hutang -7.186 dan hasil signifikan sebesar 0.086 untuk ukuran perusahaan menunjukan bahwa ukuran perusahaan tidak memberikan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan 0.000 untuk kebijakan hutang menunjukan bahwa kebijakan hutang berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutan H1 ditolak dan untuk H2 diterima

Pembahasan

Pada penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada sektor property dan real estate yang terdaftar pad Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019-2021 baik secara parsial maupun

silmultan. Variabel pada penelitian ini adalah ukuran perusahaan yang diukur dengan menggunakan proksi (Size) dan kebijakan hutang menggunakan proksi Debt To Equity Ratio (DER). Sedangkan variabel dependen dalam penelitian ini menggunakan nilai perusahaan dengan menggunakan proksi Price Book Value (PBV). Penelitian ini adalah sebagai berikut:

Deskripsi Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang, Nilai Perusahaan

Bedasarkan dari hasil analisis rasio keuangan perusahaan pada perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efeek Indonesi Pada Tahun 2019-2021 dengan menggunakan Logaritma natural. mengalami kesetabilam mulai tahun 2019-2020 pada tahun 2019 yang mendapatkan rata rata 115.968%, pada 2020 mengalami penurunan sebanyak 590% yang cenderung lebih besar penurunannya yang rata – rata mendapatkan sebesar 115.378%, sedangkan pada tahun 2021 mengalami sidikt kenaikan sebesar 95% yang memperoleh rata – rata pada tahun 2021 sebesar 115.473% yang memperoleh 95% , Jika dilihat nilai rata-rata Size pada tahun 2019-2021 yang sebesar 115.606% maka perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar BEI cenderung lebih stabil. Hal ini disebabkan karena perusahaan cenderung Total asset yang dipunya perusahaan tersebut tidak terlalu dominan pada kegiatan oprasional perusahaan tersebut.

Standart Industri menurut Guta (2018) tingkat Kebijakan Hutang sebesar 90% . Berdasarkan perhitungan DER (Debt To Equity Ratio) diketahui bahwa perusahaan yang melebihi standar industry dinilai kondisi perusahaan buruk dilihat dari standar industry perusahaan Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk. dinilai baik dalam melakukan pengelolaan modal dari pada pengelolaam hutang. yang dilihat dari rata – rata selama 3 tahun hanya mendapatkan rata- rata 1% untuk mengelola hutangnya. sedangkan untuk perusahaan lainya dikatakan buruk karena hampir seluruh pembiayaan dibiayai hutang. seperti perusahaan PT Natura City Developments Tbk yang dilihat dari rata – rata perusahaan ini mendapatkan nilai 246% dalam mengelolah hutangnya dilihat dari stadart industry perusahaan ini dinilai12 buruk.dalam hal ini perusahaan mengalami penurunan pada tahun 2019-2021 yang berarti perusahaan seluruh perusahaan dikatakan baik dalam mengelola modal dan hutangnya Standart Industry menurut Guta (2018) tingkat nilai perusahaan sebesar $PBV= 1$ jika perusahaan melebihi batas standart industry maka dikatakan perususahaan itu dikatakan dalam keadaan baik. seperti pada perusahaan Pakuwon Jati Tbk yang memperoleh rata – rata selama 3 tahun hanya sebesar 3% maka dinyatakan perusahaan dinyatakan tidak dalam kondisi baik. sedangkan untuk lainya dinyatakan baik pada perusahaan PT Maha Properti Indonesia Tbk dinyatakan baik karena pada nilai rata- rata pertahun mendapkan 119%. untuk rata – rata PBV perushaahaan Property dan Real Estate melamai penurunan Pada tahun 2019 yang memperoleh 82,44 kali dan pada 2023 39,01kali

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai perusahaan

Bedasarkan pada penelitian ini yang telah dilakukan yang memperoleh nilai t sebesar 1,728 dan hasil signifikan sebesar 0.086. hal ini menunjukan bahwa ukuran perusahaan signifikansi $0.086 > 0.05$, maka H_1 ditolak. Maka dapat disimpulkan bahwa ukuran perusahaan memberikan tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada Property dan Real Estate. Penelitian ini sejalan dengan Nur dan Bahri (2022) yang menjelaskan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Bedasarkan arti dari penelitian ini ukuran perusahaan yang besar Maupun kecil tidak akan mampu untuk mempengaruhi dari nilai perusahaan tersebut, karena seorang investor jika ingin menilai dari perusahaan tersebut tidak akan menilai dari segi ukuran perusahaannya melainkan dari segi kinerja perusahaan tersebut yang dilihat dari laporan keuangan tersebut, dengan semakin banyaknya perusahaan tersebut mendapatkan untung akan membuat dinilai tidak efisien, karena dengan banyaknya keuntungan yang maka akan semakin besar resiko yang didapat perusahaan tersebut.

Pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan

Bedasarkan pada penelitian ini yang telah dilakukan yang memperoleh nilai t sebesar -7.186 dan hasil signifikan sebesar 0.000. hal ini menunjukan bahwa Kebijakan Hutang signifikansi $0.000 < 0.05$, maka H2 Diterima. Dapat disimpulkan bahwa kebijakan hutang memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil dari regresi penelitian ini jika kebijakan hutang naik maka nilai perusahaan turun, maka kebijakan hutang berpengaruh negative dalam nilai perusahaan. Penelitian ini sejalan Lasmita, Ariesta dan Yunus (2019) dan Rakhmat dan Rosidi (2021) yang menjelaskan bahwa kebijakan hutang berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Bedasarkan dari arti penelitian ini jika kebijakan hutang pada perusahaan property dan real estate berpengaruh negative dan signifikan, karena dalam hal ini menunjukan semakin besar perusahaan tersebut semakin menurun juga hutang dengan semakin banyaknya investor akan semakin mudah perusahaan melunasi hutangnya ke kreditur dan akan menimbulkan profit yang meningkat dan menyebabkan harga saham juga akan meningkat. Sehingga nilai perusahaan tersebut akan meningkat pula dimata investor. Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan.

Bedasarkan hasil penelitian untuk Ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan nilai sig $0.086 > 0.05$ maka dapat disimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan untuk Kebijakan Hutang terhadap nilai perusahaan memiliki nilai sebesar $0.000 < 0.05$ maka dapat disimpulkan bahwa kebijakan hutang berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini sejalan dengan Esin (2019) yang menunjukan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan. yang menunjukan bahwa ukuran perusahaan bukan sebagai patok tingginya ukuran perusahaan bukan menjamin tingginya nilai perusahaan karena nilai perusahaan bisa dihitung dengan beberapa aspek lainnya. sedangkan untuk kebijakan hutang dengan baiknya perusahaan tersebut membayar hutangnya kepada kreditur akan meningkatkan profit dari perusahaan tersebut yang akan membuat perusahaan akan membuat nilai perusahaan tersebut akan ikut meningkat karena para investor melihat profit yang dicapai semakin tinggi maka para investor akan mendapatkan untung yang didapat.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Berdasarkan dari perhitungan yang dilakukan terhadap nilai perusahaan pada sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2021 dari hasil rasio Size (ukuran perusahaan) mengalami kondisi Kesetabilan. Hal ini disebabkan karena perusahaan cenderung Total asset yang dipunya perusahaan tersebut tidak terlalu dominan pada kegiatan operasional perusahaan tersebut. namun sebaliknya untuk dari hasil rasio DER (Kebijakan Hutang) mengalami kondisi yang baik jika dibandingkan dari rata-rata industry. Hal ini menunjukan

- pada tahun 2019- 2021 mengalami penurunan yang berarti perusahaan seluruh perusahaan dikatakan baik dalam mengelola modal dan hutangnya. Disisi lain nilai perusahaan pada perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar pada BEI pada tahun 2019- 2021 mengalami penurunan sehingga didapatkan rata-rata nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2021 yang berarti investor kurang berminat dalam menginvestasikan modalnya ke perusahaan Property dan Real Estate
2. Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan yaitu tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan pada sektor property dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI)¹⁴
 3. Pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan yaitu berpengaruh negative dan signifikan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI)
 4. Pengaruh secara simultan variabel ukuran perusahaan, kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan berpengaruh pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI)

Saran

Bagi Perusahaan diharapkan untuk lebih bisa mementingkan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan dapat lebih bijak dalam mengelolah kebijakan hutang agar para investor was – was atas dananya yang diinvestasikan ke perusahaan. untuk ukuran perusahaan diharapkan untuk lebih mengembangkan assetnya agar terciptanya suatu nilai perusahaan yang baik dan menarik investor untuk menginvestasikan dananya ke perusahaan. Bagi investor Hasil penelitian ini dapat dijadikan untuk acuan dalam berinvestasi khususnya pada perusahaan pada sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2019-2021. Hasil terpenting dalam penelitian ini merupakan tentang Kebijakan Hutang, dimana hal tersebut dapat berperan penting dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi terutama pada perusahaan property dan Real Estate yang dimana memiliki resiko besar jika perusahaan tersebut memiliki banyak hutang dan tidak bisa mengelolanya. Bagi peneliti selanjutnya Penelitian selanjutnya dapat menambahkan variabel variabel lain selain yang telah digunakan pada penelitian ini seperti menabahkan variabel seperti keputusan investasi, likuiditas, kebijakan deviden, dll. Peneliti selajutnya bisa memeperpanjang periode penelitian yang digunakan sehingga samapel yang digunakan akan bisa secara lengkap dan sebenar benarnya menyeluruh. Penelitian selajutnya diharapkan akan menjadi menggunakan proksi perhitungan lain yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anasta, Lawe, and Nengsih Nengsih. (2019). Peranan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pada Kabupaten Dan Kota Di Jawa Barat). *Jurnal Profita* 12(1): 50. doi: 10.22441/profita.2019.v12.01.004.
- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston. (2019). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* Buku I. Edisi 14. Jakarta: Salemba Empat.
- Brigham and Houston. (2017). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Esin, Agustin. (2019). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas Dan Kebijakan

- Utang Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal FinAcc* 4:810–20.
- Asbarini, Nur Fitri Eka, and Bahri, Salmi Yuniar. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus : Perusahaan Yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index). *Jurnal Manajemen Dan Akuntansi* 2(3):1–11.
- Guta, Rafika Risfiana. 2018. Pengaruh Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Pulp and Paper Yang Listing Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015. *Jom Fisip* 5:1–13.15
- Harmono. (2018). Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus, Dan Riset Bisnis. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Irawan, Dedi, and Nurhadi Kusuma. (2019). Pengaruh Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan.” *Jurnal AKTUAL* 17(1):66. doi: 10.47232/aktual.v17i1.34.
- Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rajagukguk, Lasmanita, Vakebci Ariesta, Yunus Pakpahan. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Solvabilitas, Keputusan Investasi Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurakunman (Jurnal Akuntansi Dan Manajemen)* 15(1):165. doi: 10.48042/jurakunman.v15i1.95.
- Rakhmat, Adrianna Syarifur Rakhmat dan Rosadi Arsad. (2021). Pengaruh Ukuran Perusahaan , Kebijakan Dividen Terhadap Nilai. *Jurnal IKRA-ITH Ekonomika* 4(1):94–104.
- Suardana, I. Ketut, I. Dewa Made Endiana, and I. Putu Edy Arizona. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Utang, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Kharisma* 2(2):137–55.
- Suhardjo, Selvi Yulianty, and Teddy Chandra. (2021). Pengaruh Struktur Kepemilikan, Kebijakan Hutang, Profitabilitas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Bisnis Terapan* 1(1):148–67.
- Sujarweni., V, Wiratna. (2016). Pengantar Akuntansi. Yogyakarta: Pustaka Baru Press
- Silvia, Yohanes. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Penghindaran Pajak, Kebijakan Hutang Dan Faktor-Faktor Lainnya Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi TSM* 2:227–42.
- Yohana, Intan Bp, Andi, Nawang Kalbuana, Catra Indra Cahyadi, and Fakultas Ekonomi dan Bisnis. (2021). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020).” *Jurnal Riset Akuntansi Politala* 4(2):58–66.