



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 4 Tahun 2024 Page 16178-16187

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Pengaruh Intensitas Modal, Kinerja Keuangan, Pertumbuhan Perusahaan dan Tata Kelola Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Properties and Real Estate*

Gloria Vivian Rosinda Angel Siregar<sup>1</sup>, Harti Budi Yanti<sup>2✉</sup>

Universitas Trisakti

Email: [hartigunawan@gmail.com](mailto:hartigunawan@gmail.com)<sup>2✉</sup>

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh intensitas modal, kinerja keuangan, pertumbuhan perusahaan, dan tata kelola perusahaan terhadap nilai perusahaan dalam sektor *properties and real estate* di Indonesia selama periode 2021-2023. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021-2023. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda yang diolah menggunakan SPSS versi 22. Hasil penelitian menunjukkan bahwa intensitas modal memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Kinerja keuangan yang diukur dengan ROA dan ROE menunjukkan hasil yang bervariasi; ROA tidak memiliki pengaruh signifikan, sedangkan ROE menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan tidak menunjukkan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Tata kelola perusahaan memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: *Intensitas Modal, Kinerja Keuangan, Pertumbuhan Perusahaan, Tata Kelola Perusahaan, Nilai Perusahaan.*

## Abstract

This study aims to analyze the influence of capital intensity, financial performance, company growth, and corporate governance on the value of companies in the property and real estate sector in Indonesia during the period 2021-2023. This research uses secondary data obtained from the financial statements of companies in the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange during the period 2021-2023. The analytical technique used in this research is multiple linear regression analysis processed using SPSS version 22. The results show that capital intensity has a negative and significant influence on company value. Financial performance measured by ROA and ROE shows varying results; ROA does not have a significant influence, while ROE shows a positive and significant influence on company value. Company growth does not show a significant influence on company value. Corporate governance has a negative and significant influence on company value.

Keyword: *Capital Intensity, Financial Performance, Company Growth, Corporate Governance, Company Value.*

## PENDAHULUAN

Saat ini, dengan adanya revolusi industri, persaingan global menjadi semakin ketat, yang membantu perusahaan meningkatkan daya saingnya. Penguatan daya saing ini penting untuk meningkatkan daya tarik perusahaan dan merangsang minat investor. Nilai perusahaan, dari sudut pandang dan persepsi investor, merupakan indikator kinerja yang utama. Nilai perusahaan menunjukkan keadaan ketika suatu perusahaan mencapai berbagai tujuan, dan juga mencerminkan kepercayaan yang dianut oleh investor dan masyarakat. Ketika nilai suatu perusahaan meningkat, investor mendapat sinyal positif mengenai prospek perusahaan di masa depan, sehingga mereka lebih percaya diri untuk menanamkan modal.

akibat dampak berkepanjangan dari pandemi COVID-19. Fluktuasi ekonomi global, perubahan politik, dan ketidakpastian pasar mengharuskan perusahaan-perusahaan di sektor ini menjadi lebih adaptif dan inovatif untuk mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan. Sektor *properties and real estate* adalah salah satu peluang investasi yang menjanjikan di Indonesia, dengan kontribusi signifikan terhadap produk domestik bruto (PDB). Pada periode 2023, sektor ini menyumbang antara Rp2.300 triliun hingga Rp2.800 triliun terhadap PDB Indonesia.

Dalam konteks ini, penting bagi investor, manajer, dan pembuat kebijakan untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, khususnya di bidang *properties and real estate*. Setiap perusahaan berusaha meningkatkan kekayaan pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan. Dari sudut pandang

*stakeholder*, nilai perusahaan merupakan hasil keberhasilan manajer dalam mengendalikan sumber daya perusahaan. Nilai perusahaan mencerminkan bagaimana pasar memandang kinerja dan prospek perusahaan di masa depan. Oleh karena itu, meningkatkan nilai perusahaan berarti meningkatkan kinerja perusahaan.

Nilai perusahaan sering diukur menggunakan metrik seperti kapitalisasi pasar, nilai buku, dan Tobin's Q. Salah satu cara yang lebih langsung untuk mengukur kinerja perusahaan adalah melalui *return* saham, yang mencakup fluktuasi harga saham dan dividen yang diterima pemegang saham. Return saham yang tinggi biasanya menandakan bahwa perusahaan berjalan baik dan memiliki prospek masa depan yang baik, yang pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan meliputi intensitas modal, kinerja keuangan, pertumbuhan perusahaan, dan tata kelola perusahaan yang baik. Intensitas modal menunjukkan sejauh mana perusahaan menginvestasikan modalnya pada aset tetap untuk mendukung operasional bisnis. Rasio intensitas modal (CIR) adalah indikator penting dalam pengelolaan usaha karena dapat menentukan seberapa baik aset suatu perusahaan digunakan untuk menghasilkan pendapatan. Kinerja keuangan adalah gambaran keadaan keuangan perusahaan dan menjadi indikator utama bagi investor untuk menilai kesehatan dan prospek masa depan perusahaan. Pengukuran kinerja keuangan seperti *Return on Assets* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) memberikan gambaran penting tentang efisiensi operasional dan profitabilitas perusahaan. Pertumbuhan perusahaan juga merupakan indikator penting yang mencerminkan kemampuan perusahaan untuk berkembang dan meningkatkan asetnya dari waktu ke waktu. Tata kelola perusahaan yang baik, yang mencakup sistem, prinsip, dan proses untuk mengatur dan mengendalikan perusahaan, juga memainkan peran penting dalam meningkatkan nilai perusahaan. Penerapan tata kelola yang baik dapat mendukung stabilitas perekonomian dan kinerja perusahaan yang berkelanjutan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh intensitas modal, kinerja keuangan, pertumbuhan perusahaan, dan tata kelola perusahaan terhadap nilai perusahaan di sektor *properties and real estate*. Dengan mencakup periode 2021-2023, penelitian ini lebih fokus pada variabel-variabel tersebut untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan di sektor ini. Berdasarkan uraian tersebut, judul penelitian ini adalah "Pengaruh Intensitas Modal, Kinerja Keuangan, Pertumbuhan Perusahaan dan Tata Kelola Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Properties and Real Estate*".

## METODE PENELITIAN

### Rancangan Penelitian

Penelitian ini menggunakan rancangan penelitian kasual yang dilakukan untuk mengetahui serta menganalisis pengaruh dari Intensitas Modal, Kinerja Keuangan dengan Pengukuran *Return on Asset*, Kinerja Keuangan dengan Pengukuran *Return on Equity*, Pertumbuhan Perusahaan, Tata Kelola Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Sedangkan berdasarkan pendekatan yang dilakukan, jenis penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dan teknik analisis yang disajikan yaitu analisis regresi linier.

### Objek Penelitian

Objek riset ini yaitu perusahaan sektor *properties and real estate* yang tercatat pada BEI selama 3 periode yakni tahun 2021 hingga 2023. Teknik yang digunakan dalam mengambil sampelnya yaitu *purposive sampling*. Tolak ukur yang telah ditentukan tersebut yaitu:

1. Menggunakan data pada perusahaan sektor *properties and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2021-2023.
2. Perusahaan tersebut telah melakukan publikasi laporan keuangan yang telah diaudit, *annual report & sustainability report* melalui website Bursa Efek Indonesia ataupun di website perusahaan selama periode tahun 2021 sampai dengan tahun 2023.
3. Dalam laporan keuangannya, industri di sektor *properties and real estate* memakai mata uang Rupiah.

### Teknik Pengumpulan Data

Riset ini menggunakan data sekunder yang tersedia pada BEI. Informasi yang dibutuhkan pada riset ini tersedia pada laporan keuangan yang telah diaudit, *annual report & sustainability report* melalui website Bursa Efek Indonesia ataupun di website perusahaan selama periode tahun 2021 sampai dengan tahun 2023.

### Metode Analisis Data

Metode analisis dalam riset ini adalah menggunakan regresi berganda. Nilai signifikansi yang digunakan adalah 0,05.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Deskripsi Data

Tabel 1. Hasil Analisis Statistik Deskriptif

Variabel	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
NP	210	-198.50	224.24	68.8355	58.38649
CIR	210	.002	36.683	7.7203	7.48306
ROA	210	.10	19.23	3.9257	3.44118
ROE	210	-35.84	149.35	36.8721	52.21321
AG	210	-.02	.44	.0286	.03177
ACGS	210	57.77	90.32	68.0161	6.58525
Valid N (listwise)	210				

Sumber: Data Diolah (SPSS 22)

Pada pengujian statistik deskriptif pada tabel 1 menunjukkan 6 (lima) variabel yang di gunakan pada riset tersebut yang dimana tersusun atas 5 variabel independen serta sebuah varibel dependen dimana objek penelitian sebanyak 210 sampel pada periode 2021-2023, Berikut penjelasan dari perhitungan statistik deskriptif:

1. Variabel nilai perusahaan memiliki nilai minimum sebesar -198,50, serta nilai maksimum sebesar 244,24 Nilai rata-rata untuk nilai perusahaan sebesar 63,8355 dan standar deviasi dari nilai perusahaan sebesar 58,38649. Hal ini menunjukkan bahwa variabel nilai perusahaan termasuk dalam data homogen karena dilihat dari nilai rata-rata yang dimiliki lebih besar daripada nilai standar deviasinya.
2. Variabel intensitas modal memiliki nilai minimum sebesar 0,002, serta nilai maksimum sebesar 36,683. Nilai rata-rata untuk intensitas modal sebesar 7,7203 dan standar deviasi dari intensitas modal sebesar 7,48306. Hal ini menunjukkan bahwa variabel intensitas modal termasuk dalam data homogen karena dilihat dari nilai rata-rata yang dimiliki lebih besar daripada nilai standar deviasinya.
3. Variabel kinerja keuangan dengan pengukuran *return on assets* memiliki nilai minimum sebesar 0,10, serta nilai maksimum sebesar 19,23. Nilai rata-rata untuk kinerja keuangan dengan pengukuran *return on assets* sebesar 3,9257 dan standar deviasi dari kinerja keuangan dengan pengukuran *return on assets* sebesar 3,44118. Hal ini menunjukkan bahwa variabel kinerja keuangan dengan pengukuran *return on assets* termasuk dalam data homogen karena dilihat dari nilai rata-rata yang dimiliki lebih besar daripada nilai standar deviasinya.
4. Variabel kinerja keuangan dengan pengukuran *return on equity* memiliki nilai minimum

sebesar -35,84, serta nilai maksimum sebesar 149,35. Nilai rata-rata untuk kinerja keuangan dengan pengukuran *return on equity* sebesar 36,8721 dan standar deviasi dari kinerja keuangan dengan pengukuran *return on equity* sebesar 52,21321. Hal ini menunjukkan bahwa variabel kinerja keuangan dengan pengukuran *return on equity* termasuk dalam data heterogen karena dilihat dari nilai standar deviasi yang dimiliki lebih besar daripada nilai rata-ratanya.

5. Variabel pertumbuhan perusahaan memiliki nilai minimum sebesar -0,02, serta nilai maksimum sebesar 0,44. Nilai rata-rata untuk pertumbuhan perusahaan sebesar 0,0286 dan standar deviasi dari pertumbuhan perusahaan sebesar 0,03177. Hal ini menunjukkan bahwa variabel pertumbuhan perusahaan termasuk dalam data heterogen karena dilihat dari nilai standar deviasi yang dimiliki lebih besar daripada nilai rata-ratanya.
6. Variabel tata kelola perusahaan memiliki nilai minimum sebesar -57,77, serta nilai maksimum sebesar 90,32. Nilai rata-rata untuk tata kelola perusahaan sebesar 68,0161 dan standar deviasi dari tata kelola perusahaan sebesar 6,58525. Hal ini menunjukkan bahwa variabel tata kelola perusahaan termasuk dalam data homogen karena dilihat dari nilai rata-rata yang dimiliki lebih besar daripada nilai standar deviasinya.

#### Uji Hipotesis

##### 1. Uji F

Uji F Statistik digunakan untuk melihat pengaruh variabel independen (bebas) terhadap variabel dependen (terikat) secara serentak. Pengambilan keputusan dari uji simultan (uji F) adalah sebagai berikut:

- a. Apabila nilai sig. < 0,05, maka variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara bersamaan.
- b. Apabila nilai sig. > 0,05, maka variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen secara bersamaan.

Tabel 2. Hasil Uji Simultan (Uji F)

<i>Model</i>	df	F	Sig.
NP	5	43.510	<.001 <sup>b</sup>

Sumber: Data Diolah (SPSS 22)

Berdasarkan hasil pengujian global (uji F) didapatkan hasil nilai sig. dari F lebih kecil dari 0,05. Dapat disimpulkan, variabel independen mempengaruhi variabel dependen secara bersamaan.

## 2. Uji T

Uji T digunakan untuk menguji hipotesis dengan melakukan pengujian variabel independen terhadap variabel dependen secara parsial. Uji T juga digunakan untuk melihat signifikansi dari hubungan masing-masing variabel independen yaitu intensitas modal, kinerja keuangan dengan pengukuran *return on assets*, kinerja keuangan dengan pengukuran *return on equity*, pertumbuhan perusahaan dan tata kelola perusahaan. Pengambilan keputusan dari uji parsial (uji T) adalah sebagai berikut:

- Jika nilai sig.  $t > 0.05$ , maka variabel independen secara parsial tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.
- Jika sig.  $t < 0,05$ , maka variabel independen secara parsial berpengaruh terhadap variabel dependen.

Tabel 3. Hasil Pengujian Hipotesis

Variabel	Prediksi	Beta	Std. Error	T Stat	Sig.	Keputusan	Keterangan
(Constant)		9.977	1.503	6.637	.000		
CIR	+	-.093	.020	-4.663	.000	H <sub>1</sub> ditolak	Negatif
ROA	+	-.034	.025	-1.356	.177	H <sub>2</sub> ditolak	Tidak Pengaruh
ROE	+	.116	.021	5.568	.000	H <sub>3</sub> diterima	Positif
AG	-	-.287	.615	0.466	.642	H <sub>4</sub> ditolak	Tidak Pengaruh
ACGS	+	-1.013	.347	-2.923	.004	H <sub>5</sub> ditolak	Negatif

Sumber: Data Diolah (SPSS 22)

Berdasarkan pada tabel 3, uji hipotesis diketahui seperti berikut:

- Hasil pengujian hipotesis pertama pada tabel 1.3. menunjukkan bahwa intensitas modal dengan pengukuran *caiptal intensity ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang diprosikan dengan *return* saham dengan beta -0,093 sehingga hipotesis pertama ditolak.
- Hasil pengujian hipotesis kedua pada tabel 1.3. menunjukkan bahwa kinerja keuangan dengan pengukuran *return on assets* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang diprosikan dengan *return* saham sehingga hipotesis kedua ditolak.
- Hasil pengujian hipotesis ketiga pada tabel 1.3. menunjukkan bahwa kinerja keuangan dengan pengukuran *return on equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai

perusahaan yang diproksikan dengan *return* saham dengan beta 0,116 sehingga hipotesis ketiga diterima.

4. Hasil pengujian hipotesis keempat pada tabel 1.3. tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang diproksikan dengan *return* saham sehingga hipotesis keempat ditolak.
5. Hasil pengujian hipotesis kelima pada tabel 1.3. menunjukkan bahwa tata kelola perusahaan dengan menggunakan pengukuran ACGS berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan dengan *return* saham dengan beta -1,013 sehingga hipotesis kelima ditolak.

Berdasarkan tabel diatas diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$NP = 9,977 + (-0,093) CIR + (-0,034) ROA + 0,116ROE + (-0,287) AG + (-0,013) ACGS + \epsilon$$

## SIMPULAN

Hasil dari analisis data yang telah dilakukan peneliti dalam riset ini menyimpulkan bahwa variabel intensitas modal dan tata kelola perusahaan memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Kinerja keuangan yang diukur dengan ROA dan pertumbuhan perusahaan tidak memiliki pengaruh signifikan. Kinerja keuangan yang diukur dengan ROE menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aniatun, N., Perwitasari, D., & Pramitasari, T. D. (2022). Pengaruh Capital Intensity Dan Thin Capitalization Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Tax Avoidance Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di Bei Periode 2017-2020. *Jurnal Mahasiswa Entrepreneurship (JME)*, 1(2), 302-317.
- Annur, C. M. (2024, Februari 6). *Inilah 10 Sektor Utama Penopang Ekonomi Indonesia pada 2023, Industri Pengolahan Terbesar*. Retrieved from [databoks.katadata.co.id: https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2024/02/06/inilah-10-sektor-utama-penopang-ekonomi-indonesia-pada-2023-industri-pengolahan-terbesar](https://databoks.katadata.co.id/databoks.katadata.co.id/datapublish/2024/02/06/inilah-10-sektor-utama-penopang-ekonomi-indonesia-pada-2023-industri-pengolahan-terbesar)
- Apsari, P. D., & Puspita, A. F. (2023). Analisis Penerapan Asean Corporate Governance Scorecard Pada Pt XI Axiata Tbk Periode 2020-2022. *Reviu Akuntansi, Keuangan, dan Sistem Informasi*, 2(4).
- Dewi, N. L. A. G. T., Widhyana, I. W., & Tahu, G. P. (2023). Pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada

- perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *EMAS*, 4(10), 2344-2361.
- Dhae, L. R. (2023). Analisis Return On Asset (ROA), Return On Equity (ROE) Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Earning Per Share (EPS) Sebagai Variabel Intervening. *JURNAL RISET MANAJEMEN DAN EKONOMI (JRIME)*, 1(1), 179-193.
- Krisnando, K., & Novitasari, R. (2021). Pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan firm size terhadap nilai perusahaan pada perusahaan consumer goods yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2017-2020. *Jurnal Akuntansi Dan Manajemen*, 18(2), 71-81.
- Lesmana, T., Iskandar, Y., & Heliani, H. (2020). Pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan rokok yang terdaftar di bursa efek Indonesia. *Jurnal Proaksi*, 7(2), 25-34.
- Margaretha, A., Susanti, M., & Siagian, V. (2021). Pengaruh Deferred Tax, Capital Intensity dan Return On Asset terhadap Agresivitas Pajak. *Jurnal Akuntansi*, 13, 160–172.
- Novela, P., & Yanti, H. B. (2022). Pengaruh Kinerja Keuangan, Struktur Aset dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Food and Beverages yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 2(2), 1933-1940.
- Nurdifa, A. R. (2023, April 10). *LPEM UI: Sektor Properti Hingga Real Estat Sumbang Rp2.865 T ke PDB*. Retrieved from [ekonomi.bisnis.com: https://ekonomi.bisnis.com/read/20230410/47/1645456/lpem-ui-sektor-properti-hingga-real-estat-sumbang-rp2865-t-ke-pdb](https://ekonomi.bisnis.com/read/20230410/47/1645456/lpem-ui-sektor-properti-hingga-real-estat-sumbang-rp2865-t-ke-pdb)
- Siska, S. (2023). Pengaruh CSR, GCG terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Pemoderasi di Industri sektor Property dan Real Estate BEI 2019-2021: Pengaruh CSR, GCG terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Pemoderasi di Industri sektor Property dan Real Estate BEI 2019-2021. *Journal Advancement Center for Finance and Accounting*, 3(02), 26-56.
- Widyastuti, M. Y. (2022, Februari 7). *Ekonomi Indonesia 2021 Tumbuh 3,69 Persen, Sektor Apa Saja yang Menopangnya?* Retrieved from [bisnis.tempo.co: https://bisnis.tempo.co/read/1558252/ekonomi-indonesia-2021-tumbuh-369-persen-sektor-apa-saja-yang-menopangnya](https://bisnis.tempo.co/read/1558252/ekonomi-indonesia-2021-tumbuh-369-persen-sektor-apa-saja-yang-menopangnya)
- Wijaya, M. H. (2023, Desember 13). *BEI sebut sektor keuangan dan properti berpotensi 'cuan' di 2024*. Retrieved from [www.antaraneews.com: https://www.antaraneews.com/berita/3869424/bei-sebut-sektor-keuangan-dan-properti-berpotensi-cuan-di-2024#:~:text=Jakarta%20%28ANTARA%29%20-](https://www.antaraneews.com/berita/3869424/bei-sebut-sektor-keuangan-dan-properti-berpotensi-cuan-di-2024#:~:text=Jakarta%20%28ANTARA%29%20-)

%20Kepala%20Divisi%20Riset%20PT%20Bursa,2024%20di%20tengah%20tren%20pe  
nurunan%20suku%20bunga%20acuan

Wijaya, N., & Anastasia, N. (2022). *Pengaruh Corporate Governance Dan Kinerja Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Publik Sektor Properti Dan Real Estat Di Indonesia* (Doctoral dissertation, Petra Christian University).

Zahra, M. T. (2023, June 29). *Peran Sektor Properti Dalam Menggerakkan Perekonomian di Indonesia*. Retrieved from kfmap.asia: <https://kfmap.asia/blog/peran-sektor-properti-dalam-menggerakkan-perekonomian-di-indonesia/2585>

Zhafira, A., & Astuti, C. D. (2024). Pengaruh Pengungkapan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL), Pertumbuhan Penjualan, dan Intensitas Modal terhadap Nilai Perusahaan. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 5(4), 3059-3074.