

**PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, *LEVERAGE*, *TAX AVOIDANCE*, DAN  
RISIKO BISNIS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA**

**SKRIPSI**

*(Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
pada Progam Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri  
Padang)*



**Oleh :**

**GIZA AMANDA ZAFIRA**

**2019 / 19059075**

**DEPARTEMEN MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS NEGERI PADANG**

**2023**

## HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

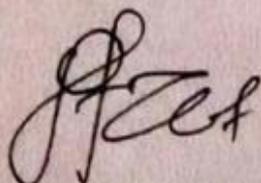
PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, *LEVERAGE*, *TAX AVOIDANCE*, DAN  
RISIKO BISNIS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA

NAMA : GIZA AMANDA ZAFIRA  
NIM/BP : 19059075/2019  
DEPARTEMEN : MANAJEMEN  
KEAHLIAN : KEUANGAN  
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS

Padang, Desember 2023

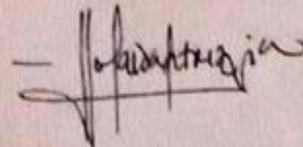
Disetujui Oleh :

Mengetahui :  
Ketua Departemen Manajemen



Dr. Syahrizal, SE, M.Si  
NIP. 19720902 199802 1 001

Pembimbing



Yolandafitri Zulvia, SE, M.Si  
NIP. 19861231 201504 2 002

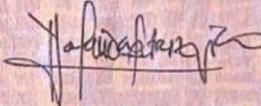
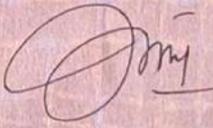
## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, *LEVERAGE*, *TAX AVOIDANCE*, DAN  
RISIKO BISNIS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA

NAMA : GIZA AMANDA ZAFIRA  
NIM/BP : 19059075/2019  
DEPARTEMEN : MANAJEMEN  
KEAHLIAN : KEUANGAN  
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS

Dinyatakan Lulus Seleksi Diuji Di Depan Tim Penguji  
Departemen Manajemen (SI)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Negeri Padang

Padang, Desember 2023

Nama	Tim Penguji	Tanda Tangan
Yolandafitri Zulvia, SE, M.Si	Ketua	
Dina Patrisia, SE, M.Si. AK, Ph.D	Anggota	
Ramel Yanuarta RE, SE, M.SM	Anggota	

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Giza Amanda Zafira  
Bp/Nim : 2019/19059075  
Departemen : Manajemen  
Keahlian : Keuangan  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Alamat : Jl. Bukit Apit, Bukittinggi, Sumatera Barat  
No. HP : 089617915938  
Judul Skripsi : Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, *Tax Avoidance*, dan Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik (Sarjana) baik di Universitas Negeri Padang maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali bimbingan dan arahan dari pembimbing yang ditunjuk.
3. Dalam karya tulis skripsi ini tidak terdapat karya yang ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali pengutipan yang telah tertulis dengan jelas dalam daftar pustaka
4. Karya tulis skripsi ini sah apabila telah ditanda tangani oleh tim pembimbing, tim penguji dan ketua jurusan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran didalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah diperoleh serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi.

Padang, Desember 2023  
Penulis



Giza Amanda Zafira  
NIM. 19059075

## ABSTRAK

**Giza Amanda Zafira** : **Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*,  
(2019/19059075) *Tax Avoidance*, dan Risiko Bisnis terhadap  
Nilai Perusahaan pada Perusahaan  
Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia (BEI)**

**Dosen Pembimbing** : **Yolandafitri Zulvia, SE, M.Si**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh (1) Ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, (2) *leverage* terhadap nilai perusahaan, (3) *tax avoidance* terhadap nilai perusahaan, (4) risiko bisnis terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2022. Populasi dalam penelitian ini adalah 84 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sedangkan sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan metode *purposive sampling* yaitu perusahaan properti dan *real estate* selama lima tahun berturut-turut dari tahun 2018-2022 sehingga diperoleh jumlah sampel sebanyak 19 perusahaan dengan 86 data observasi. Metode analisis yang digunakan adalah metode regresi linear berganda dengan menggunakan program IBM SPSS Statistics 25. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa (1) Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, (2) *leverage* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, (3) *tax avoidance* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, (4) risiko bisnis berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

**Kata kunci:** **Ukuran Perusahaan, *Leverage*, *Tax Avoidance*, Risiko Bisnis,  
Nilai Perusahaan**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “**Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Tax Avoidance, dan Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat menyelesaikan studi Strata Satu pada Departemen Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bantuan dan dorongan. Sehingga pada kesempatan ini, penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Yolandafitri Zulvia, SE, M.Si selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing penulis dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Dina Patrisia, SE, M.Si. AK, Ph.D selaku penguji I dan Bapak Dr. Ramel Yanuarta RE, SE, M.SM selaku penguji II
3. Ibu Yunita Engriani, SE, M.M selaku pembimbing akademik yang telah membimbing penulis dalam menjalani perkuliahan.
4. Bapak Prof. Ganefri, Ph.D selaku Rektor Universitas Negeri Padang.
5. Bapak Prof. Parengki Susanto, SE, M.Sc, Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.

6. Bapak Dr. Syahrizal, SE, M.Si, selaku Kepala Departemen Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
7. Staf administrasi Departemen Manajemen yang telah membantu dalam kelancaran proses administrasi.
8. Teristimewa kedua orang tua tercinta Papa (Gusrizal) dan Mama (Silfia Nur), adik-adik sera keluarga besar yang telah berkorban baik material maupun moril, dan memberikan motivasi serta mendoakan penulis demi terwujudnya cita-cita penulis.
9. Sahabat-sahabat yang sama-sama berjuang selama penulisan skripsi ini dan seluruh teman-teman seperjuangan Manajemen Angkatan 2019 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang yang selalu memberikan semangat serta kenangan semasa perkuliahan.
10. Seluruh pihak yang ikut serta memberikan bantuan dan dorongan dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sebuah kesempurnaan baik segi materi maupun teknik penulisan. Masih banyak hal-hal yang harus dibenahi dan untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini di masa yang akan datang, semoga karya ini dapat bermanfaat bagi kita semua, atas perhatian dari semua pihak, penulis sampaikan ucapan terima kasih.

Padang, November 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	iv
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	14
C. Batasan Masalah .....	14
D. Rumusan Masalah .....	15
E. Tujuan Penelitian .....	15
F. Manfaat Penelitian .....	16
BAB II KAJIAN TEORI, PENELITIAN TERDAHULU, KERANGKA KONSEPTUAL, DAN HIPOTESIS.....	18
A. Kajian Teori .....	18
1. Teori Pendukung.....	18
2. Nilai Perusahaan .....	21
3. Ukuran Perusahaan .....	28
4. <i>Leverage</i> .....	32
5. <i>Tax Avoidance</i> .....	35
6. Risiko Bisnis.....	38
7. Hubungan antar variabel .....	39
B. Penelitian yang Relevan .....	42
C. Kerangka Konseptual .....	46
D. Hipotesis Penelitian.....	49
BAB III METODE PENELITIAN .....	50
A. Jenis Penelitian.....	50
B. Objek Penelitian.....	50
C. Populasi dan Sampel .....	51
1. Populasi.....	51

2. Sampel.....	51
D. Jenis dan Sumber Data .....	53
1. Jenis Data .....	53
2. Sumber Data.....	53
E. Teknik Pengumpulan Data .....	54
F. Definisi Operasional Variabel .....	54
G. Teknik Analisis Data.....	59
1. Statistik Deskriptif.....	59
2. Uji Asumsi Klasik.....	59
3. Model Regresi Linier Berganda .....	62
4. Uji Hipotesis.....	63
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	66
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	66
1. Pasar Modal Indonesia.....	66
2. Gambaran Umum Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> .....	67
B. Deskripsi Variabel Penelitian .....	68
1. Nilai Perusahaan .....	69
2. Ukuran Perusahaan .....	70
3. <i>Leverage</i> .....	70
4. <i>Tax Avoidance</i> .....	71
5. Risiko Bisnis.....	72
C. Analisis Data.....	73
1. Uji Asumsi Klasik.....	73
2. Metode Regresi Linear Berganda .....	78
3. Uji Hipotesis.....	79
D. Pembahasan.....	83
1. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia .....	83
2. Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.....	85
3. Pengaruh <i>Tax Avoidance</i> terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia .....	87

4. Pengaruh Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia .....	88
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	91
A. Simpulan.....	91
B. Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA .....	93
LAMPIRAN .....	99

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Perkembangan nilai perusahaan pada perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.....	4
Tabel 2 Perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022.....	8
Tabel 3 Perkembangan <i>leverage</i> pada perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022 .....	10
Tabel 4 Penelitian terdahulu terkait dengan Nilai Perusahaan.....	44
Tabel 5 Proses Penarikan Jumlah Sampel.....	52
Tabel 6 Defenisi Operasional Variabel.....	57
Tabel 7 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	68
Tabel 8 Hasil Uji Normalitas.....	73
Tabel 9 Hasil Uji Normalitas Setelah Membuang Data <i>Outlier</i> .....	74
Tabel 10 Hasil Uji Multikolinearitas .....	75
Tabel 11 Hasil Uji Autokorelasi.....	77
Tabel 12 Hasil Uji <i>Cochrane Orcutt</i> .....	77
Tabel 13 Uji Regresi Linier Berganda .....	78
Tabel 14 Hasil Uji F.....	80
Tabel 15 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	82

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Konseptual.....	48
Gambar 2 Grafik <i>Scatterplot</i> .....	76

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pada era globalisasi yang semakin berkembang seperti saat ini banyak pilihan yang disediakan untuk berinvestasi, dengan perkembangan teknologi dan informasi membuat kegiatan investasi dapat dilakukan dimanapun dan kapanpun (Saputra et al., 2021). Investasi dalam bentuk tanah atau properti adalah salah satu trend investasi yang selalu berkembang dan dicari oleh masyarakat Indonesia, baik yang muda maupun yang tua (Setiawan et al., 2021). Berbeda dengan investasi yang dilakukan pada pasar modal, investasi pada properti dinilai lebih aman dibandingkan dengan investasi pada pasar modal (saham).

Investasi yang dianggap paling aman adalah investasi dalam bentuk tanah atau bangunan karena memiliki bentuk yang nyata. Ada beberapa faktor yang menjadikan properti menjadi target utama dalam investasi, salah satunya adalah karena harga properti yang terus meningkat. Kenaikan harga yang konsisten ini mengundang minat banyak orang untuk mengalokasikan investasi pada bidang properti karena dapat mengestimasi potensi keuntungan yang akan diperoleh. Dampaknya adalah industri di bagian subsektor Properti dan *Real Estate* terus mengalami pertumbuhan yang cepat dan semakin banyak perusahaan yang

terlibat dalam memanfaatkan kesempatan ini (Endarwati & Hermuningsih, 2019).

Kinerja sektor properti selama tahun 2020 sampai 2021 sangat terdampak oleh pandemi Covid 19. Seiring dengan aktivitas perekonomian yang lumpuh, terutama di 2020, kinerja sektor properti juga turut lumpuh. Tidak hanya secara sektoral, kinerja korporasi juga terdampak yang ditandainya dengan menurunnya sejumlah indikator keuangan korporasi. Secara korporasi, hal ini terlihat dari indikator keuangan seperti rasio solvabilitas, rasio likuiditas, rasio turn over, dan rasio profitabilitas yang mengalami pelemahan. Di tahun 2021 korporasi di sektor properti mengalami luka memar “*scarring effect*” yang perlu dipulihkan sebagai dampak dari lumpuhnya aktivitas usaha selama tahun 2020 (cbncindonesia.com, 2021).

Persaingan dalam perusahaan *property* dan *real estate* membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerjanya agar tujuannya dapat tetap tercapai. Salah satu tujuan untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui memaksimalkan nilai perusahaan (Sri et al., 2013). Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Nilai perusahaan merupakan cerminan dari penambahan jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan.

*Firm Value* (nilai perusahaan) adalah penilaian yang diberikan investor untuk keberhasilan perusahaan dan kinerja perusahaan yang dapat

dilihat melalui harga saham dipasar (Hidayat et al., 2022). Semakin meningkatnya harga saham menunjukkan nilai perusahaan semakin tinggi, sehingga membuat para pemegang saham bisa mendapatkan keuntungan lebih tinggi. Dengan melihat naik dan turunnya harga saham para investor bisa memilih lebih tepat saham yang nantinya akan dibeli agar keuntungan yang diperoleh juga lebih maksimal (Utami & Zulfikar, 2018). Oleh karena itu nilai perusahaan dianggap indikator penting dalam kemakmuran pemegang saham.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan yang dapat diukur dengan menggunakan *Price Book Value* (PBV) yang menggambarkan seberapa besar nilai actual per lembar saham yang akan diterima apabila aset perusahaan di jual sesuai dengan harga saham (Gitman,2012). *Price Book Value* (PBV) menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relative terhadap jumlah modal yang diinvestasikan, semakin tinggi harga suatu saham maka setiap lembar kepemilikan saham menjadi semakin bernilai dan semakin tinggi keyakinan investor akan return yang bisa didapat (Setiawan et al., 2021).

**Tabel 1 Perkembangan nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022**

Nama Perusahaan	<i>Price Book Value</i>				
	2018	2019	2020	2021	2022
City Retail Developments Tbk	0,32	0,48	0,55	0,52	0,52
Alam Sutera Realty Tbk	0,64	0,44	0,51	0,33	0,30
Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	0,48	0,47	0,40	0,25	0,30
Bumi Serpong Damai Tbk	0,80	0,72	0,75	0,60	0,51
Bekasi Asri Pemula Tbk	0,55	0,35	0,25	0,34	0,49

Sumber : data IDX yang diolah

Tabel 1 menunjukkan nilai perusahaan dari perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018-2022. Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai perusahaan yang diukur dengan *price book value* (PBV) perusahaan *property* dan *real estate* rata – rata memiliki nilai  $< 1$  (*undervalued*) hal ini menunjukkan bahwa harga saham yang dimiliki sebuah perusahaan murah karena lebih rendah dibandingkan nilai bukunya. Penurunan nilai PBV juga dapat disebabkan karena melemahnya nilai tukar rupiah, sehingga terjadi naik turunnya harga saham yang mengharuskan pemerintah untuk menaikkan harga BBM bersubsidi, serta inflasi yang terjadi dalam negeri membawa dampak pada meningkatnya beban usaha emiten. Penurunan nilai PBV menunjukkan

kinerja perusahaan tidak baik yang dapat membawa pengaruh pada nilai perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan (Setiawan et al., 2021).

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi tinggi atau rendahnya nilai perusahaan, yaitu profitabilitas, *firm size*, *leverage*, likuiditas, struktur modal, *tax avoidance*, risiko pada bisnis perusahaan dan sebagainya. Faktor-faktor tersebut di evaluasi agar dapat diukur kesesuaian kegunaannya yang akan membantu perusahaan memutuskan kebijakan yang tepat untuk meningkatkan kinerja perusahaan serta nilai perusahaan (Hidayat et al., 2022).

Faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi atau rendahnya nilai perusahaan yang akan dibahas pada penelitian ini yang pertama adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan, hal tersebut dapat dilihat dari *log size*, nilai pasar saham, dan total aset yang dimiliki perusahaan. Besar kecilnya perusahaan mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam

menanggung resiko yang mungkin terjadi dari berbagai situasi yang dihadapi oleh perusahaan (Prasetiyo et al., 2021)

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar skala perusahaan maka semakin mudah bagi perusahaan untuk mendapatkan sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Namun disisi lain akan menimbulkan hutang yang banyak karena resiko perusahaan dalam memenuhi tanggung jawabnya sangat kecil (Khumairoh et al., 2016)

Ukuran perusahaan merupakan suatu indikator yang menunjukkan kekuatan finansial perusahaan (Ramadhan et al., 2022). Besar kecilnya total aktiva maupun modal yang digunakan perusahaan merupakan cerminan dari ukuran perusahaan. Perusahaan yang memiliki total aset dengan jumlah besar akan lebih banyak mendapatkan perhatian investor, kreditor maupun para pemakai informasi keuangan lainnya, serta pihak manajemen akan lebih leluasa dalam menggunakan aset yang ada untuk meningkat nilai perusahaan (Cecilia et al., 2015)

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Bandanuji dan Khoiruddin (2020) menunjukkan secara signifikan terdapat pengaruh positif ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan karena ukuran perusahaan yang semakin besar menunjukkan perusahaan telah mencapai tahap kedewasaan, dimana tahap ini arus kas positif, cenderung memiliki

kondisi yang lebih baik dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama.

Semakin besar ukuran perusahaan, investor menganggap perusahaan tersebut akan memberikan kemakmuran yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang lebih kecil sehingga harga saham naik dan meningkatkan nilai perusahaan. Hasil ini juga didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Muharramah & Hakim (2021) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan yang artinya besar kecilnya perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Prasetyo et al (2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Karena ukuran perusahaan merupakan sebuah nilai yang dapat menunjukkan besar kecilnya suatu perusahaan yang diukur menggunakan *size*, total pendapatan, *total assets*, jumlah pegawai, nilai buku perusahaan dan nilai pasar perusahaan. Ini biasanya digunakan untuk mewakili atau menandai suatu ukuran perusahaan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ukuran perusahaan yang besar belum tentu menjamin nilai perusahaan tinggi, karena perusahaan besar mungkin belum berani melakukan investasi baru terkait dengan ekspansi sebelum kewajiban-kewajibannya (hutang) sudah terlunasi.

Berikut data ukuran perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2022 :

**Tabel 2 Perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022**

Nama Perusahaan	Size				
	2018	2019	2020	2021	2022
City Retail Developments Tbk	29,65	29,74	29,99	30,09	30,19
Alam Sutera Realty Tbk	30,67	30,72	30,69	30,72	30,74
Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	29,47	29,49	29,47	29,43	29,44
Bumi Serpong Damai Tbk	31,58	31,63	31,74	31,75	31,81
Bekasi Asri Pemula Tbk	25,84	25,69	25,68	25,66	25,63

Sumber : data IDX yang diolah

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa ukuran perusahaan dari tahun ke tahun cenderung meningkat. Perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk memiliki ukuran perusahaan terbesar dibandingkan dengan perusahaan lainnya dan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun sama halnya dengan perusahaan PT City Retail Development Tbk juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Sedangkan ukuran perusahaan terendah terdapat pada PT Bekasi Asri Pemula Tbk yaitu sebesar 25,63 pada tahun 2022. Dapat disimpulkan bahwa dari tahun 2018 sampai 2022 berturut-turut, PT Bumi Serpong Damai Tbk memiliki total aset tertinggi, sedangkan total aset terendah dimiliki oleh PT Bekasi Asri Pemula Tbk.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *leverage*. *Leverage* adalah gambaran dari pemakaian utang oleh suatu perusahaan untuk membiayai operasional perusahaan (Hidayat et al., 2022). *Leverage* merupakan rasio yang menghitung seberapa jauh dana yang disediakan oleh kreditur, juga sebagai rasio yang membandingkan total hutang terhadap keseluruhan aktiva suatu perusahaan. *Leverage* menjadi proksi yang melekat, tingginya *leverage* menunjukkan tingginya risiko investasi. Oleh karena itu, perlu pengelolaan *leverage* secara prudent sebab penggunaan hutang yang tinggi akan membuat investor menghindar (Wirjawan, 2022).

Tujuan perusahaan menggunakan *leverage* agar keuntungan yang diperoleh lebih besar dari pada biaya aset dan sumber dananya, dengan demikian akan meningkatkan variabilitas (risiko) keuntungan, karena jika perusahaan ternyata mendapatkan keuntungan yang lebih rendah dari biaya tetapnya maka penggunaan *leverage* akan menurunkan keuntungan pemegang saham. Konsep *leverage* ini sangat penting terutama untuk menunjukkan kepada analis keuangan dalam melihat *trade off* antara risiko dan tingkat keuntungan dari berbagai tipe keputusan finansial.

Penelitian yang dilakukan oleh Larasati & Sulistyowati (2022), Cheng & Tzeng (2011) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai suatu perusahaan, sebab jumlah modal yang tinggi akan meningkatkan kepercayaan investor dan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. Di sisi lain, penelitian yang dilakukan oleh Muharramah

& Hakim (2021) *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hal tersebut disebabkan karena perusahaan lebih memilih menggunakan modal sendiri dari pada hutang.

Berikut data *leverage* properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2022 :

**Tabel 3 Perkembangan *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2022**

Nama Perusahaan	<i>Debt to Asset Ratio (DAR)</i>				
	2018	2019	2020	2021	2022
City Retail Developments Tbk	0,19	0,22	0,38	0,45	0,41
Alam Sutera Realty Tbk	0,54	0,52	0,56	0,57	0,52
Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	0,34	0,30	0,31	0,29	0,29
Bumi Serpong Damai Tbk	0,42	0,38	0,43	0,42	0,41
Bekasi Asri Pemula Tbk	0,21	0,05	0,06	0,05	0,05

Sumber : data IDX yang diolah

Tabel 3 menunjukkan perkembangan *leverage* yang diprosikan dengan *Debt to Asset Ratio (DAR)*, dimana jika nilai DAR semakin tinggi maka jumlah aset yang dibiayai oleh hutang semakin besar dan jumlah aset yang dibiayai oleh modal semakin kecil begitu juga sebaliknya. DAR tertinggi terdapat pada PT Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2021 yaitu 0,57, artinya perusahaan lebih banyak di danai oleh hutang.

Faktor ketiga yang merupakan salah satu upaya intervensi yang dapat dilakukan oleh perusahaan untuk mempengaruhi nilai perusahaan yaitu penghindaran pajak (*tax avoidance*). Penghindaran pajak adalah upaya perusahaan untuk menekan rendah pajak yang dibayarkan dengan melakukan praktik secara legal dan tidak bertentangan dengan ketentuan perpajakan (Yuliandana, 2021). Tindakan penghindaran pajak akan meminimalkan arus kas keluar untuk pembayaran pajak. Kas yang ada dapat digunakan oleh perusahaan untuk menunjang kegiatan – kegiatan produktif lain untuk meningkatkan nilai perusahaan (Putra, 2022).

Hubungan antara penghindaran pajak dan nilai perusahaan adalah sebuah hal penting tetapi masih dalam perdebatan (Chen et al., 2014). Bukti empiris sekarang menunjukkan bahwa reaksi investor terhadap penghindaran pajak masih belum jelas. Penelitian yang dilakukan Putra (2022) menunjukkan bahwa perusahaan yang lebih banyak terlibat dalam penghindaran pajak menunjukkan nilai perusahaan yang lebih tinggi hal ini dikarenakan beban pajak bisa ditekan sehingga biaya perusahaan menjadi berkurang. Mekanisme demikian menjadikan perusahaan dengan tarif efektif pajak yang lebih rendah dapat menghasilkan laba yang lebih besar, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Siew Yee et al (2018) menyimpulkan bahwa penghindaran pajak yang dilakukan oleh perusahaan mengakibatkan turunnya nilai perusahaan karena penghindaran pajak akan semakin kecil pada perusahaan dengan tata kelola yang baik.

Faktor keempat yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah risiko bisnis. Sejalan dengan aktivitasnya, perusahaan dihadapkan pada munculnya risiko bisnis (*business risk*). Menurut Brigham dan Houston (2013), risiko bisnis adalah ketidakpastian mengenai proyeksi pengembalian aset di masa depan. Perusahaan yang memiliki risiko bisnis tinggi, akan meningkatkan penggunaan utang sebagai sumber pendanaan dan menyebabkan nilai perusahaan turun di mata investor (Ginting et al., 2020).

Menurut Brigham dan Houston (2013:54) menyatakan semakin besar hutang perusahaan maka akan semakin besar risiko kebangkrutan yang akan ditanggung perusahaan sehingga akan menyebabkan nilai perusahaan turun. Hal ini disebabkan oleh semakin besar beban bunga tetap yang harus dibayarkan sehingga risiko perusahaan akan mengalami peningkatan. Perusahaan yang tidak mampu memprediksi berapa laba yang akan mereka peroleh dan penggunaan utang yang tinggi akan berdampak pada ketidakmampuan perusahaan untuk menangani risiko bisnis yang meningkat.

Perusahaan yang memiliki risiko bisnis yang meningkat akan menyebabkan investor ragu-ragu untuk menanamkan dananya karena perusahaan telah memiliki ancaman tidak dapat melunasi utangnya dan prospek perusahaan akan menjadi kurang baik dimata investor karena ketidakmampuan perusahaan untuk memberikan kemakmuran bagi para pemegang saham. Sehingga investor akan menurunkan permintaan atas

saham perusahaan menyebabkan harga saham perusahaan dipasaran mengalami penurunan dan hal ini juga berdampak pada menurunnya nilai perusahaan.

Pada penelitian sebelumnya (Bandanuji & Khoiruddin, 2020) menunjukkan bahwa risiko bisnis berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan karena risiko bisnis yang tinggi menunjukkan variabilitas pendapatan yang tinggi. Semakin tinggi risiko bisnis yang dihadapi perusahaan, menandakan perusahaan tidak dalam kondisi stabil karena tidak mampu mempertahankan tingkat laba sehingga berpotensi gagal memenuhi kewajibannya yang kemudian meningkatkan risiko kebangkrutan. Sedangkan penelitian yang dilakukan (Wiksuana, 2016) dan (Dinayu et al., 2020) risiko bisnis berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Dipilihnya perusahaan properti dan *real estate* dalam penelitian karena sektor ini memiliki *multiplier effect* tinggi, baik dari sisi *forward linkage*, maupun *backward linkage* terhadap 174 sub sektor industri, baik secara langsung maupun tidak langsung. Sektor ini mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar hingga mencapai 19 juta orang dan mempengaruhi perkembangan sektor keuangan. Selain itu, sektor ini pendukung pembangunan infrastruktur dan memiliki peran penting dalam menunjang perekonomian. Sektor ini tidak hanya dibutuhkan untuk tempat tinggal, tetapi juga untuk investasi dan tempat berbisnis.

Berdasarkan uraian latar belakang yang dijelaskan dan perbedaan hasil penelitian terdahulu, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul penelitian **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Tax Avoidance, dan Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia “**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat didefinisikan beberapa permasalahan, yaitu :

1. Berfluktuasinya nilai perusahaan yang diukur dengan *price book value* yang artinya perusahaan memiliki nilai yang tidak stabil karena mengalami kenaikan dan penurunan harga saham setiap tahunnya.
2. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh banyak faktor diantaranya yaitu, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Likuiditas, Struktur Modal, *Tax Avoidance*, Risiko Bisnis, Kebijakan Deviden, Pertumbuhan Perusahaan dan Pertumbuhan Penjualan.
3. Belum konsistennya hasil penelitian terdahulu antara hasil penelitian yang satu dengan lainnya, sehingga layak untuk dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, *Tax Avoidance*, dan Risiko Bisnis terhadap Nilai Perusahaan

## **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah, agar penelitian lebih fokus dan terarah, penulis membatasi masalah pada pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, *tax avoidance*, dan risiko bisnis terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018 sampai 2022.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan batasan masalah, dalam penelitian ini masalah yang akan dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* ?
2. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* ?
3. Bagaimana pengaruh *tax avoidance* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* ?
4. Bagaimana pengaruh risiko bisnis terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* ?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan masalah yang disebutkan diatas maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *tax avoidance* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh risiko bisnis terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **F. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan berguna sebagai bahan masukan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengetahuan tentang pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, *tax avoidance*, dan risiko bisnis terhadap nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan masukan bagi investor maupun calon investor tentang pentingnya menganalisis ukuran perusahaan, *leverage*, *tax avoidance*, dan risiko bisnis dalam mempertimbangkan keputusan investasi, sehingga investor tidak dirugikan karena turunnya nilai perusahaan.

- b. Bagi emiten diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam membuat keputusan terhadap kebijakan keuangan agar dapat memaksimalkan nilai perusahaan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan atau bahan perbandingan bagi penelitian lain yang melakukan penelitian sejenis ataupun penelitian yang lebih luas.