

**Pengaruh Struktur Modal, *Net Profit Margin* (NPM) dan Ukuran Perusahaan
(*Firm Size*) Terhadap Nilai Perusahaan Pada
PT Ciputra Development Tbk Periode 2015 - 2024**

Helda Dwi Nurhikmah^{1),a)}, Amirudin^{2),b)}

¹⁾Manajemen, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

²⁾Manajemen, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

dwinurhikmahhelda@gmail.com^{a)}, amirudin.map7@gmail.com^{b)}

ABSTRACT

This research is intended to investigate how capital structure, Net Profit Margin (NPM), and firm size influence firm value both individually and jointly in the case of PT Ciputra Development Tbk over the ten-year span from 2015 to 2024. A quantitative associative research design was employed, drawing on secondary data extracted from the company's annual financial statements across the observed decade. Within this framework, capital structure is represented through the Debt to Equity Ratio (DER), profitability through NPM, firm size through the natural logarithm of total assets, while firm value is captured using the Price to Book Value (PBV) ratio. Multiple linear regression, processed with STATA version 19, served as the analytical tool. Findings reveal that, when tested individually, neither capital structure nor NPM exerts a meaningful influence on firm value, whereas firm size demonstrates a significant negative relationship with it. When examined jointly, however, all three variables capital structure, NPM, and firm size collectively exert a significant impact on firm value, accounting for 89.99% of its variation. Based on these outcomes, firm size emerges as the primary consideration investors rely on when evaluating PT Ciputra Development Tbk.

Keywords: *Debt to Equity Ratio; Net Profit Margin; Firm Size; Firm Value*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur modal, *Net Profit Margin* (NPM), dan ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan, baik secara parsial maupun simultan, pada PT Ciputra Development Tbk periode 2015–2024. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif asosiatif dengan data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan tahunan perusahaan selama sepuluh tahun. Struktur modal diprosikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), profitabilitas dengan NPM, ukuran perusahaan dengan *logaritma natural* total aset, dan nilai perusahaan dengan *Price to Book Value* (PBV). Teknik analisis data menggunakan regresi linier berganda yang diolah dengan bantuan aplikasi STATA versi 19. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial, struktur modal dan NPM tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan negatif terhadap nilai perusahaan.

Secara simultan, struktur modal, NPM, dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan koefisien determinasi sebesar 89,99%. Temuan ini mengindikasikan bahwa ukuran perusahaan menjadi faktor dominan yang dipertimbangkan investor dalam menilai PT Ciputra Development Tbk.

Kata kunci: *Debt to Equity Ratio*; *Net Profit Margin*; Ukuran Perusahaan; Nilai Perusahaan

PENDAHULUAN

Keberadaan perekonomian Indonesia pada sampai sekarang mengalami perlambatan pasca pandemi *Covid-19*. Industri properti di Indonesia menghadapi tantangan makro ekonomi berupa kenaikan suku bunga dan inflasi. Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan pertumbuhan ekonomi Indonesia berada pada kisaran 4,88%–5,17% pada periode 2015-2018, kemudian mengalami kontraksi sebesar -2,07% pada tahun 2020 akibat pandemi *Covid-19*, dan berangsur pulih hingga 5,05% pada tahun 2023-2024. Kondisi ini berdampak pada sektor properti, di mana penjualan rumah sempat turun signifikan selama pandemi namun kemudian rebound seiring peningkatan investasi infrastruktur pemerintah, yang secara tidak langsung memengaruhi struktur modal perusahaan, margin keuntungan *Net Profit Margin* (NPM), dan ukuran perusahaan (Badan Pusat Statistik, 2023).

Persaingan pada industri properti dan real estate semakin ketat, terus-menerus, dan cukup rumit karena harga tanah terus naik setiap tahun meskipun pasokan tanah tidak berubah, sementara permintaan terus meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal (Aprissa & Yoyo, 2022). PT Ciputra Development Tbk (CTRA) merupakan salah satu perusahaan properti terbesar di Indonesia yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Nilai perusahaan mencerminkan kepercayaan investor mengenai prospek perusahaan yang kinerjanya tercermin pada harga saham yang tinggi pada nilai perusahaan, semakin besar keuntungan yang dapat diperoleh investor (Gunardi dkk., 2022).

Data perkembangan *Price to Book Value* (PBV), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Net Profit Margin* (NPM), dan *Firm Size* PT Ciputra Development Tbk periode 2015–2024 menandakan bahwa nilai PBV perusahaan berada dalam kondisi tren penurunan yang cukup konsisten dari 2,66 kali pada tahun 2015 menjadi 0,83 kali pada tahun 2024, bahkan sempat berada di bawah nilai buku ($PBV < 1$) pada tahun 2022 dan 2024. Sementara itu, DER berfluktuasi dari 101,21% pada tahun 2015, mencapai puncak 124,86% pada tahun 2020 akibat dampak pandemi *Covid-19*, kemudian menurun menjadi 91,03% pada tahun

2024. NPM juga menunjukkan pola yang tidak stabil, dari 23,15% pada tahun 2015 menjadi titik terendah 15,80% pada tahun 2017, kemudian berfluktuasi pada kisaran 16%–22% hingga tahun 2024. Adapun Ukuran Perusahaan yang diproksikan melalui (LN Total Aset) menunjukkan pertumbuhan yang cukup konsisten dari 30,89 pada tahun 2015 menjadi 31,48 di tahun 2024. Fenomena Ini menandakan bahwa besarnya ukuran perusahaan tidak selalu sejalan dengan tingginya nilai perusahaan yang tercermin pada PBV, sehingga hal ini menjadi dasar yang relevan untuk diteliti lebih lanjut.

Permasalahan pokok yang melatar belakangi penelitian ini adalah adanya kesenjangan (*gap*) antara pertumbuhan ukuran perusahaan yang konsisten dengan tren PBV yang justru menurun dan bahkan sempat berada di bawah nilai buku. Secara teoretis, aset yang terus bertumbuh semestinya menjadi sinyal positif bagi investor sehingga meningkatkan nilai perusahaan; namun kondisi riil pada PT Ciputra Development Tbk periode 2015–2024 menunjukkan arah yang berlawanan. Fenomena ini diperkuat oleh perlambatan penjualan properti akibat penurunan daya beli masyarakat dan ketidakpastian arah kebijakan moneter pasca pandemi *Covid-19*, yang berdampak langsung pada persepsi pasar terhadap emiten sektor properti dan *real estate* (Tempo, 2025). Kesenjangan antara kondisi lapangan tersebut dengan proposisi teori sinyal (*signaling theory*) inilah yang menjadi masalah utama yang diangkat dan diuji lebih lanjut dalam penelitian ini.

Hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan ketidakkonsistenan. *Debt to Equity Ratio* (DER) menurut Anggraini dkk. (2021), Desniati & Suartini (2021), dan Isnaini dkk. (2020) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut Jufrizen & Al Fatin (2020) dan Sulasih dkk. (2021) struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Demikian pula pada variabel *Net Profit Margin* (NPM), Isnaini dkk. (2020) Menunjukkan bahwa NPM tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan sementara itu, Anggraini dkk. (2021) dan Agatha & Irsad (2021) menemukan pengaruh yang signifikan. Pada variabel ukuran perusahaan, Isnaini dkk. (2020) dan Jufrizen & Al Fatin (2020) menyimpulkan tidak berpengaruh signifikan, sementara Muharramah & Hakim (2021) dan Novi Lestari (2025) menyimpulkan ukuran perusahaan berdampak secara signifikan pada nilai perusahaan.

Dilatarbelakangi oleh fenomena dan ketidakkonsistenan hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, adanya pengaruh pandemi *Covid-19* sebagai salah satu penyebab naik turunnya nilai perusahaan pada sektor *property & real estate*, penulis tertarik untuk mengkaji kembali hubungan antara struktur modal, Net Profit Margin (NPM), dan ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan pada PT Ciputra Development Tbk periode 2015–2024. Perbedaan studi ini dengan studi sebelumnya terletak pada penggunaan rentang waktu 10 tahun yang mencakup fase sebelum, selama, dan sesudah pandemi *Covid-19*, sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai dinamika hubungan struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dalam berbagai kondisi ekonomi.

Tujuan studi ini bertujuan untuk menganalisis dampak struktur modal, *Net Profit Margin* (NPM), dan ukuran perusahaan (*firm size*), baik secara parsial maupun simultan, terhadap nilai perusahaan pada PT Ciputra Development Tbk selama rentang waktu 2015–2024. Diharapkan, temuan dari riset ini mampu memberikan sumbangsih secara teoretis terhadap perkembangan ilmu manajemen keuangan, terutama yang berkaitan dengan topik nilai perusahaan, sekaligus memberikan manfaat praktis bagi pihak manajemen perusahaan maupun investor dalam menentukan keputusan investasi.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif asosiatif. Tujuannya untuk mengetahui pengaruh antara variabel independen terhadap variabel dependen. Objek penelitian ini adalah PT Ciputra Development Tbk yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan keuangan tahunan (*annual report*) PT Ciputra Development Tbk periode 2015–2024, sehingga jumlah data (*n*) dalam penelitian ini sebanyak 10 data *time series*. Data diperoleh melalui teknik dokumentasi dari data dalam penelitian ini bersumber dari laporan keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan secara resmi melalui Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) dan *website* resmi perusahaan (www.ciputradevelopment.co.id).

Variabel terikat pada penelitian ini yaitu nilai perusahaan, dengan *Price to Book Value* (PBV) sebagai proksinya, yaitu rasio antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Adapun variabel independen dalam penelitian ini terdiri atas tiga variabel,

yakni: 1) Struktur modal, yang diukur melalui *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu perbandingan antara total kewajiban dengan total ekuitas perusahaan; 2) *Net Profit Margin* (NPM), yaitu perbandingan antara laba bersih dengan total penjualan bersih perusahaan untuk mengukur profitabilitas perusahaan; dan 3) Ukuran perusahaan (*firm size*), diproksikan dengan *logaritma natural* (Ln) dari total aset perusahaan pada akhir periode.

Teknik yang digunakan untuk menganalisis data adalah regresi linier berganda, dengan memanfaatkan aplikasi STATA 19 dan *Microsoft Excel*. Sebelum dilakukan pengujian regresi, terlebih dahulu dilakukan analisis statistik deskriptif serta pengujian asumsi klasik, meliputi uji normalitas (*Shapiro-Wilk* beserta *Skewness-Kurtosis*), uji multikolinearitas (VIF), uji heteroskedastisitas (uji *White* beserta uji *Glejser*), dan uji autokorelasi (*Durbin-Watson* beserta *Breusch-Godfrey*). Pengujian hipotesis dilakukan melalui uji signifikansi parameter individual (uji t) guna menguji pengaruh parsial, uji signifikansi simultan (uji F) guna menguji pengaruh bersama-sama, serta uji koefisien determinasi (*Adjusted R²*) guna mengetahui besarnya kontribusi variabel independen mengenai variabel dependen, melalui nilai signifikansi (α) sebesar 5%.

Analisis regresi linier berganda dipilih karena penelitian ini bertujuan menguji pengaruh tiga variabel independen (DER, NPM, dan *Firm Size*) secara bersamaan terhadap satu variabel dependen berskala rasio (PBV), sehingga metode ini paling sesuai untuk mengukur besaran pengaruh masing-masing variabel secara parsial sekaligus pengaruhnya secara simultan. Penggunaan data *time series* selama sepuluh tahun (2015–2024) juga memerlukan pengujian asumsi klasik khususnya normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi agar *estimator* yang dihasilkan bersifat *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE) dan dapat diinterpretasikan secara *valid*. Aplikasi STATA versi 19 dipilih karena mampu menangani estimasi regresi berganda beserta rangkaian uji asumsi klasik tersebut secara terintegrasi dengan tingkat akurasi komputasi yang baik untuk data *time series* berukuran kecil.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Dari hasil analisis deskriptif diketahui bahwa variabel nilai perusahaan (PBV) mencatatkan rata-rata sebesar 1,419, dengan nilai minimum 0,83 dan nilai maksimum 2,66.

Variabel struktur modal (DER) memiliki nilai rata-rata sebesar 104,045% dengan nilai minimum 91,03% dan nilai maksimum 124,86%. Variabel *Net Profit Margin* (NPM) memiliki nilai rata-rata sebesar 19,197% dengan nilai minimum 15,80% dan nilai maksimum 23,15%. Variabel ukuran perusahaan (*Firm Size*) memiliki nilai rata-rata sebesar 31,222 dengan nilai minimum 30,89 dan nilai maksimum 31,48. Nilai standar deviasi pada seluruh variabel lebih kecil dari nilai rata-ratanya, yang menunjukkan bahwa sebaran data tergolong baik.

Tabel 1. Hasil Analisis Statistik Deskriptif

Variabel	Obs	Mean	Std. Dev.	Min / Max
PBV	10	1,419	0,594	0,83 / 2,66
DER (%)	10	104,045	9,093	91,03 / 124,86
NPM (%)	10	19,197	2,647	15,80 / 23,15
Firm Size	10	31,222	0,189	30,89 / 31,48

Sumber: Output STATA Versi 19, data diolah (2026)

Sebelum tahap pengujian regresi, dilakukan uji asumsi klasik. Adapun hasil uji normalitas dengan *Shapiro-Wilk* menunjukkan nilai probabilitas sebesar $0,33151 > 0,05$, dan uji *Skewness-Kurtosis* menunjukkan nilai Chi-square mencapai $0,1762 > 0,05$, sehingga data residual dinyatakan memenuhi asumsi normalitas. Hasil uji multikolinearitas menampilkan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) untuk variabel DER, NPM, dan *Firm Size* masing-masing sebesar 1,25; 1,26; dan 1,05 dengan nilai mean VIF sebesar 1,19, yang seluruhnya berada di bawah 10, yang berarti tidak terjadi multikolinearitas di antara variabel independen.

Hasil uji heteroskedastisitas dengan uji *White* menunjukkan nilai probabilitas *Chi-square* sebesar $0,3505 > 0,05$, diperkuat dengan uji *Glejser* yang menunjukkan nilai probabilitas sebesar $0,92410 > 0,05$, sehingga model regresi bebas dari masalah heteroskedastisitas. Uji autokorelasi dengan metode *Durbin-Watson* menghasilkan nilai 1,924495, yang berada di area tidak pasti, sehingga dilakukan uji tambahan *Breusch-Godfrey* yang menunjukkan probabilitas *Chi-square* sebesar $0,9773 (> 0,05)$. Sehingga model regresi dinyatakan tidak ada gejala autokorelasi. Dengan begitu, seluruh uji asumsi

klasik telah terpenuhi secara keseluruhan, yang berarti model regresi ini dapat digunakan untuk tahap pengujian hipotesis.

Tabel 2. Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Variabel	Koefisien	Std. Err.	t	P> t	95% CI
DER	-0,0027498	0,0076986	-0,36	0,733	[-0,0216; 0,0161]
NPM	0,0430794	0,0266009	1,62	0,156	[-0,0220; 0,1082]
<i>Firm Size</i>	-3,099945	0,3388011	-9,15	0,000	[-3,9290; -2,2709]
Konstanta	97,66458	10,63681	9,18	0,000	[71,6373; 123,6919]

Sumber: Output STATA Versi 19, data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 2, diperoleh persamaan regresi linier berganda sebagai berikut: $PBV = 97,66458 - 0,0027498 \text{ DER} + 0,0430794 \text{ NPM} - 3,099945 \text{ Firm Size}$. Nilai konstanta sebesar 97,66458 menunjukkan bahwa apabila variabel DER, NPM, dan *Firm Size* bernilai 0 (nol), sehingga nilai perusahaan (PBV) bernilai 97,66458. Koefisien DER sebesar -0,0027498 menunjukkan hubungan negatif, koefisien NPM sebesar 0,0430794 menunjukkan hubungan positif, dan koefisien *Firm Size* sebesar -3,099945 menunjukkan hubungan negatif pada nilai perusahaan.

Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel struktur modal (DER) memiliki nilai t-hitung sebesar $-0,36 < t\text{-tabel } 2,44$ dengan nilai probabilitas sebesar $0,733 > 0,05$, sehingga struktur modal secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Variabel *Net Profit Margin* (NPM) memiliki nilai t-hitung sebesar $1,62 < t\text{-tabel } 2,44$ dengan nilai probabilitas mencapai $0,156 > 0,05$, dengan demikian NPM secara parsial juga tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu, variabel ukuran perusahaan memiliki nilai t-hitung mencapai -9,15 dengan nilai mutlak lebih besar dari t-tabel 2,44 dan nilai probabilitas sebesar $0,000 < 0,05$, sehingga ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil uji F menunjukkan nilai F-hitung sebesar $27,98 > F\text{-tabel } 4,76$ dengan nilai probabilitas (*Sig.*) sebesar $0,0006 < 0,05$, sehingga dapat disimpulkan bahwa struktur modal, *Net Profit Margin* (NPM), dan ukuran perusahaan apabila diuji secara bersamaan

memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil uji koefisien determinasi menunjukkan nilai *Adjusted R-squared* sebesar 0,8999, yang berarti variabel struktur modal, NPM, dan ukuran perusahaan dapat menjelaskan sebesar 89,99% variasi yang terjadi pada nilai perusahaan, sedangkan 10,01% sisanya disebabkan oleh variabel-variabel lain di luar penelitian ini.

Pembahasan

Seluruh temuan pada bagian ini dimaknai dalam teori sinyal (*signaling theory*), yang menjelaskan bahwa informasi keuangan perusahaan merupakan petunjuk (sinyal) yang digunakan investor sebagai pedoman dalam menanamkan modal (Sudarno dkk., 2022).

Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada PT Ciputra Development Tbk periode 2015-2024. Hal ini menunjukkan bahwa besar kecilnya DER tidak mampu memengaruhi tinggi rendahnya PBV secara langsung, karena investor cenderung mempertimbangkan faktor lain yang dianggap lebih relevan, seperti ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, dan prospek jangka panjang perusahaan. Hasil ini tidak sejalan dengan teori sinyal (*signaling theory*) yang menyatakan bahwa laporan keuangan seharusnya memberikan sinyal positif kepada investor tentang prospek masa depan perusahaan, namun sejalan dengan penelitian Jufrizen & Al Fatin (2020) dan Sulasih dkk. (2021) yang menyimpulkan bahwa struktur modal secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) Terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa tinggi rendahnya laba bersih yang diperoleh perusahaan belum tentu menjadi pertimbangan utama investor dalam menilai perusahaan, karena investor mungkin lebih mempertimbangkan hal-hal lain seperti pertumbuhan aset, prospek usaha, kondisi pasar, atau strategi perusahaan untuk menghasilkan nilai jangka panjang. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Isnaini dkk. (2020) yang menyimpulkan bahwa *Net Profit Margin* (NPM) secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dengan arah hubungan negatif. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, justru berdampak pada penurunan nilai perusahaan yang tercermin melalui PBV. Perusahaan besar cenderung memiliki kompleksitas operasional yang tinggi, yang dapat menghambat efisiensi dan profitabilitas perusahaan secara keseluruhan. Selain itu, meskipun ukuran bisnis terus meningkat, harga saham telah menurun selama beberapa tahun terakhir, yang juga berkontribusi terhadap penurunan PBV. Hasil penelitian ini sejalan dengan teori sinyal (*signaling theory*), karena ukuran perusahaan yang besar terbukti signifikan menjadi sinyal yang direspons oleh investor dalam menilai perusahaan, dan sejalan dengan penelitian Muharramah & Hakim (2021) yang menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Struktur Modal, *Net Profit Margin* (NPM), dan Ukuran Perusahaan secara simultan atas Nilai Perusahaan. Hasil penelitian menandakan bahwa struktur modal, NPM, dan ukuran perusahaan secara simultan terbukti berpengaruh secara signifikan pada nilai perusahaan pada PT Ciputra Development Tbk periode 2015–2024. Hal ini sesuai dengan teori sinyal (*signaling theory*), karena informasi yang tercermin dari DER, NPM, dan *Firm Size* secara bersama-sama mampu menjadi indikator bagi investor mengenai kondisi maupun prospek perusahaan di masa yang akan datang. Meskipun secara parsial hanya ukuran perusahaan yang berpengaruh signifikan, kombinasi ketiga variabel tersebut secara simultan memberikan gambaran menyeluruh mengenai kondisi keuangan perusahaan yang menjadi pertimbangan investor dalam pengambilan keputusan investasi. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Novi Lestari (2025) yang menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan dan struktur modal secara serentak berkontribusi secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

KESIMPULAN

Penelitian ini berangkat dari kesenjangan antara pertumbuhan ukuran perusahaan yang konsisten dan tren PBV PT Ciputra Development Tbk yang justru menurun selama

periode 2015–2024. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat disimpulkan: 1) Struktur modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial tidak berpengaruh signifikan pada nilai perusahaan pada PT Ciputra Development Tbk periode 2015–2024; 2) *Net Profit Margin* (NPM) secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan; 3) Ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan negatif terhadap nilai perusahaan; dan 4) Struktur modal, *Net Profit Margin* (NPM), dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dengan kontribusi (*Adjusted R Square*) sebesar 89,99%, sedangkan sisanya sebesar 10,01% dipengaruhi oleh variabel-variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Temuan bahwa ukuran perusahaan justru berpengaruh negatif menjawab langsung permasalahan pokok yang diangkat di awal penelitian: ekspansi aset PT Ciputra Development Tbk tidak diikuti oleh kenaikan PBV karena investor menilai kompleksitas operasional dan tekanan daya beli sektor properti *pasca pandemi* lebih dominan dibandingkan skala aset semata. Bagi manajemen, hasil ini menyiratkan perlunya strategi pengelolaan aset yang lebih efisien agar ekspansi usaha turut diikuti oleh peningkatan persepsi pasar. Bagi investor, ukuran perusahaan tetap menjadi sinyal utama yang perlu dicermati dalam menilai prospek emiten sektor *property* dan *real estate*, sementara struktur modal dan profitabilitas jangka pendek perlu dilengkapi dengan analisis fundamental lain sebelum dijadikan dasar pengambilan keputusan investasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adityaputra, S. A., & Perdana, D. (2024). Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Konstruksi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022). *Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah*, 7(1), 472–484. <https://doi.org/10.36778/jesya.v7i1.1489>.
- Anggraini, S., Kamaliah, & Indrawati, N. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Industri Barang Konsumsi di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi KIAT*, 32(1), 66–72.

- Aprissa, D., & Yoyo, S. (2022). Efisiensi dan Efektivitas Bisnis dalam Persaingan Industri *Property* dan *Real Estate*.
- Badan Pusat Statistik. (2023). Pertumbuhan Ekonomi Indonesia. <https://www.bps.go.id/id>.
- Baihaqi, N., Geraldina, I., & Wijaya, S. Y. (2021). Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada Kondisi Kedaruratan Pandemi *Covid-19*. *Jurnal Akunida*, 7(1), 72–84. <https://doi.org/10.30997/jakd.v7i1.4074>.
- Budiantini, A. (2023). Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan. *INOVASI: Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen*, 10(2), 496–506.
- Clarinda, L., Susanto, L., & Dewi, S. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Multiparadigma Akuntansi*, 5(1), 96–105.
- Desniati, N. E., & Suartini, S. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *COSTING: Journal of Economic, Business and Accounting*, 4(2), 846–854.
- Dewi, D. A. S., Endiana, I. D. M., & Pramesti, I. G. A. A. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020. *Jurnal Kharisma*, 4(2), 81–91.
- Fajriah, A. L., Idris, A., & Nadhiroh, U. (2022). Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis*, 7(1), 1–12.
- Gunardi, A., Alghifari, E. S., & Suteja, J. (2022). Keputusan Investasi dan Nilai Perusahaan Melalui Efek Moderasi *Corporate Social Responsibility* dan Profitabilitas: Teori dan Bukti Empiris. Scopindo Media Pustaka.
- Hananing, R. (2022). Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan PT Ciputra Development Tbk Tahun 2013-2020. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, 3(1), 126–137.
- Hery. (2021). Analisis Detail dan Mendalam Atas Laporan Kuantitatif Laporan Keuangan. Gava Media.
- Isnaini, R., dkk. (2020). Pengaruh Struktur Modal, *Net Profit Margin*, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan.

- Jufrizen, J., & Al Fatin, I. N. (2020). Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, *Return on Assets* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Farmasi. *Jurnal Humaniora: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi dan Hukum*, 4(1), 183–195. <https://doi.org/10.30601/humaniora.v4i1.677>.
- Muharramah, R., & Hakim, M. Z. (2021). Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Prosiding Seminar Nasional Ekonomi dan Bisnis*, 569–576. <https://doi.org/10.32528/psneb.v0i0.5210>.
- Ningsih, L. (2023). Pengaruh Struktur Modal, *Net Profit Margin* dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Barang Baku di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal FinAcc*, 8(5).
- Novi Lestari, N. (2025). Pengaruh Ukuran Perusahaan (*Firm Size*) dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- Romadhoni, H. (2022). Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan PT Ciputra Development Tbk Tahun 2013-2020. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, 3(1), 126–137.
- Sudarno, Renaldo, N., Hutahuruk, M. B., Junaedi, A. T., & Suyono. (2022). Teori Penelitian Keuangan. CV Literasi Nusantara Abadi.
- Sugiyono. (2022). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta.
- Suraya, A., & Dona, T. M. (2020). Pengaruh *Debt to Equity Ratio* dan *Return on Equity* Terhadap *Price to Book Value Ratio* pada PT Ciputra Development Tbk. *Jurnal Sekuritas (Saham, Ekonomi, Keuangan dan Investasi)*, 3(2), 166–175.
- Tempo. (2025). Emiten Properti Dibayangi Penurunan Daya Beli dan Ketidakpastian Arah Moneter. <https://www.tempo.co/ekonomi/emiten-properti-dibayangi-penurunan-dayabeli-dan-ketidakpastian-arrah-moneter-di-2025-118655>.