

**Pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai
Perusahaan
Pada Perusahaan *Real Estate And Property* Yang Terdaftar Di Bursa Efek
Indonesia (Bei) Tahun 2016-2020**

Reski Ulyah Kasmu¹⁾

Yuyun Ristianawati²⁾

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Totalwin, Semarang, Indonesia

¹⁾ reskiulyah@gmail.com

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Totalwin, Semarang, Indonesia

²⁾ yuyunristianawati@stietotalwin.ac.id

Abstract

The purpose of this reseach is to analyze the effect of leverage, profitability and firm size to firm value. Independent variables were use leverage, profitability and firm size. Dependent variable was used firm value.

The research population was property and real estate companies listed in Indonesia Stock Exchange (IDX) in year of 2016-2020. Sampling method used was purposive sampling method with a sample of 39 companies during the observation period of 5 years in a row for a total of 195 samples. Analysis method of this research used multiple regression analysis.

The results of this study indicate that leverage has no effect and not significant to firm value. Profitability has a positive and significant effect on firm value. Firm size has no effect and not significant to firm value

Keywords: *leverage; profitability; firm size and firm value.*

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian di Indonesia semakin pesat sehingga persaingan juga semakin ketat dalam pasar modal. Hal ini merupakan suatu tantangan dan peluang bagi setiap pengusaha untuk melakukan pengembangan usahanya sehingga perusahaan dituntut untuk dapat terus memaksimalkan hasil usahanya agar tetap memiliki kemampuan daya saing yang kuat di dalam bisnis pasar modal. Pertumbuhan dan perkembangan suatu perusahaan tidak terlepas dari investor yang menginvestasikan dananya di pasar modal.

Tujuan investor menginvestasikan dananya kepada suatu perusahaan adalah memaksimalkan return dengan tidak mengabaikan risiko yang akan dihadapinya. Return merupakan salah satu faktor yang memotivasi investor untuk melakukan investasi dan juga merupakan imbalan atas keberanian investor menanggung risiko atas investasi yang dilakukannya. Tujuan utama perusahaan yaitu memperoleh laba, memaksimalkan laba atau kekayaan, dan memaksimalkan nilai perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan yang tinggi merupakan tujuan

jangka panjang yang seharusnya dicapai perusahaan (Widayanti dan Yadnya, 2020).

Nilai perusahaan merupakan komponen yang menjadi pertimbangan investor dalam mengambil keputusan investasi. Ketika suatu perusahaan memiliki nilai perusahaan yang tinggi maka pemegang saham akan merasa makmur. Nilai perusahaan yang tinggi tidak hanya membuat para investor percaya mengenai kinerja perusahaan tetapi juga mengenai bagaimana prospek masa depan perusahaan. Nilai perusahaan dapat diproksikan oleh salah satu rasio yang disebut sebagai *price book value* (PBV) (Sari *et al.*, 2022)

Penelitian ini dilakukan untuk menyempurnakan masalah *research gap* keempat dari penelitian Widayanti dan Yadnya (2020) berjudul *Leverage, Profitabilitas, dan Kepemilikan Manajerial Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Real Estate and Property* yaitu menyisakan kelemahan tentang menambah atau mengganti faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Sehingga dari permasalahan tersebut peneliti mengganti variabel kepemilikan manajerial menjadi variabel ukuran perusahaan dan memilih *Real Estate and Property* sebagai objek penelitian karena mengikuti objek dari penelitian (Widayanti dan Yadnya, 2020).

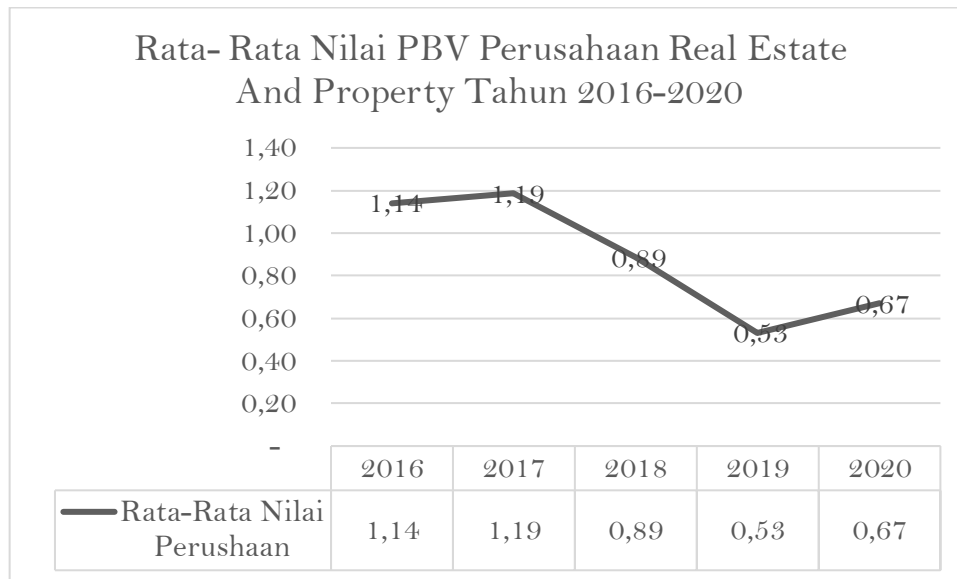
Leverage merupakan pemakaian utang oleh perusahaan untuk melakukan kegiatan operasional perusahaan. *Leverage* yang merupakan rasio utang atau sering juga dikenal dengan nama rasio solvabilitas adalah rasio yang dapat menunjukkan kemampuan dari suatu perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban finansial dari perusahaan tersebut seandainya perusahaan tersebut dilikuidasi. *Leverage* juga bisa sebagai salah satu alat yang banyak digunakan oleh perusahaan untuk meningkatkan modal mereka dalam rangka meningkatkan keuntungan. Peningkatan dan penurunan tingkat hutang memiliki pengaruh terhadap penilaian pasar. Kelebihan hutang yang besar akan memberikan dampak yang negatif pada nilai perusahaan (Sutama dan Lisa, 2018). Hal ini didukung dengan hasil penelitian Widayanti *et al.* (2020) dan Lestari *et al.* (2022) membuktikan bahwa *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.. Akan tetapi berbeda dengan penelitian Tiasrini dan Utiyati (2020) dan Aruan *et al.* (2022) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Pratiwi dan Stiawan (2022) menyatakan *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Ndruru *et al.* (2020) menyatakan *leverage* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas adalah hasil bersih atau keuntungan dari berbagai kebijaksanaan dan keputusan yang diterapkan oleh perusahaan. profitabilitas berperan penting dalam semua aspek bisnis karena dapat menunjukkan efisiensi dari perusahaan dan mencerminkan kinerja perusahaan. Selain itu profitabilitas juga menunjukkan bahwa perusahaan akan membagikan hasil yang semakin besar kepada investor. Perusahaan yang mampu membagikan laba semakin tinggi menunjukkan bahwa kinerja perusahaan yang semakin baik, sehingga dapat menghasilkan tanggapan baik dari para investor yang berdampak pada meningkatnya harga saham perusahaan. Profitabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor bahwa perusahaan berada dalam kondisi yang

menguntungkan. Selanjutnya memberikan daya tarik bagi investor untuk memiliki saham perusahaan. Permintaan saham yang tinggi akan membuat para investor untuk menghargai nilai saham lebih besar dari pada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan, sehingga PBV perusahaan tinggi dan nilai perusahaan pun tinggi (Sayuthi *et al.*, 2022). Hal ini didukung dengan hasil penelitian Salsabilla dan Rahmawati (2021), Sari *et al.* (2022) dan Hasyim dan Amalia (2021) membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.. Akan tetapi berbeda dengan penelitian Paat *et al.* (2021) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Johan dan Septariani (2021) menyatakan profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Juwita *et al.* (2021) menyatakan profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Ukuran Perusahaan adalah salah satu variabel yang dipertimbangkan dalam menentukan nilai suatu perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan cerminan total dari aset yang dimiliki suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu memengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar mencerminkan bahwa perusahaan tersebut sedang mengalami perkembangan dan pertumbuhan yang baik sehingga meningkatkan nilai dari suatu perusahaan. Nilai perusahaan yang meningkat dapat ditandai dengan total aktiva perusahaan yang mengalami kenaikan dan lebih besar dibandingkan dengan jumlah hutang perusahaan (Setiawan *et al.*, 2021). Hal ini didukung dengan hasil penelitian Farizki *et al.* (2021) dan Sari *et al.* (2021) membuktikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.. Akan tetapi berbeda dengan penelitian Rakhmat dan Rosadi (2021) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Rivandi dan Petra (2022), Utami dan Nurweni (2020) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Efendi (2019) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Sektor *Real Estate and Property* merupakan sektor industry yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung serta fasilitas lainnya yang mempunyai peran dalam mendorong perekonomian suatu negara. Semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *Real Estate and Property* memberikan informasi bahwa semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Industri *Real Estate and Property* menjadi salah satu bahan pertimbangan investor untuk berinvestasi. Industri ini diprediksi mengalami pertumbuhan sebagai akibat dari pembangunan infrastruktur yang dilakukan pemerintah selama lima tahun belakangan ini. Namun, nyatanya pembangunan infrastruktur belum mampu untuk membuat sektor ini tumbuh terbukti pada beberapa tahun belakangan ini sektor *Real Estate and Property* mengalami penurunan nilai perusahaan yang dapat diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV). PBV merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Dibawah ini disajikan grafik rata - rata nilai PBV perusahaan Real Estate and Property yang mengalami penurunan tahun 2016 hingga 2020 sebagai berikut:



Gambar 1 Rata-rata Nilai PBV Perusahaan *Real Esate and Property* Tahun 2016 – 2020

Sumber: Data SPSS 22 Diolah, 2022

Berdasarkan Gambar 1 menyajikan pertumbuhan rata-rata nilai perusahaan yang diukur dengan rasio PBV setiap tahunnya. Grafik tersebut menunjukkan bahwa pada tahun 2016 hingga 2020 perusahaan *Real Esate and Property* mengalami penurunan. Pada tahun 2016 perusahaan memiliki rata-rata nilai PBV sebesar 1,14 kemudian pada tahun 2017 mengalami peningkatan sebesar 1,19. Peningkatan ini tidak bertahan lama, hal ini dapat dilihat pada grafik. Dimana nilai PBV mengalami penurunan dari tahun 2018 hingga 2019 sebesar 0,53 yang disebabkan harga saham yang lebih kecil dibanding nilai bukunya. Hal ini sangat mempengaruhi investasi karena semakin tinggi rasio PBV menunjukkan bahwa pasar semakin yakin akan prospek perusahaan tersebut. Dengan menurunnya nilai PBV menunjukkan bahwa pasar belum yakin terhadap prospek perusahaan yang tentunya akan berdampak pada menurunnya nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena tersebut membuat penulis tertarik untuk membuat penelitian mengenai “Pengaruh Leverage, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate and Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2016-2020”.

TELAAH PUSTAKA

Signaling Theory

Teori sinyal (*signaling theory*) merupakan teori yang mempresentasikan tentang bagaimana keadaan perusahaan yang seharusnya dengan memberikan sinyal positif maupun negatif kepada para pengguna laporan keuangan. Definisi sinyal merupakan suatu langkah yang dapat diambil oleh manajemen perusahaan

dalam memberikan petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan (Salsabilla dan Rahmawati, 2021).

Jadi dapat disimpulkan bahwa *signaling theory* adalah suatu teori yang berupa sinyal yang diberikan oleh perusahaan kepada pihak luar berupa informasi dalam bentuk laporan keuangan agar investor tertarik untuk berinvestasi di perusahaan. Peneliti menggunakan *signaling theory* karena sesuai dengan judul penelitian, dimana memerlukan laporan keuangan secara transparan sebagai data yang akan diolah. Dengan adanya laporan keuangan ini peneliti bisa melihat nilai perusahaan meningkat atau menurun sesuai dengan variabel yang digunakan.

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap keberhasilan perusahaan secara keseluruhan yang dilihat melalui harga saham. Dalam penelitian ini nilai perusahaan diukur menggunakan rasio *Price Book Value* (PBV), yaitu rasio perbandingan antara harga perlembar saham dengan nilai bukunya pada perusahaan *real estate and property* periode 2016-2020. PBV dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Nilai Perusahaan (PBV)} = \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{Nilai buku per lembar saham}}$$

Sumber : Sari *et al.* (2021)

Leverage

Leverage merupakan suatu rasio yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan perusahaan dalam membayar seluruh kewajibannya (Widayanti dan Yadnya, 2020). *Leverage* adalah penggunaan sumber dana yang memiliki beban tetap dengan harapan memberikan keuntungan yang lebih besar dari beban tetapnya sehingga akan meningkatkan keuntungan bagi pemegang saham. Dalam penelitian ini alat ukur yang digunakan untuk menghitung *leverage* yaitu *debt to equity ratio* (DER), yaitu presentase antara total utang dengan total ekuitas atau modal pada perusahaan *Real Estate and property* tahun 2016-2020. DER dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Leverage (DER)} = \frac{\text{Total hutang}}{\text{Total ekuitas}}$$

Sumber : Widayanti dan Yadnya (2020)

Profitabilitas

Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba yang berkaitan dengan penjualan, aset dan modal perusahaan (Salsabilla dan Rahmawati, 2021). Profitabilitas dalam penelitian ini, diukur dengan menggunakan *Return on Equity* (ROE) yang mengukur kemampuan dari perusahaan itu sendiri dalam menghasilkan laba dari total ekuitas yang digunakannya dengan kata lain yaitu membandingkan laba bersih dengan total ekuitas/modal. Profitabilitas dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Profitabilitas (ROE)} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total ekuitas/modal sendiri}}$$

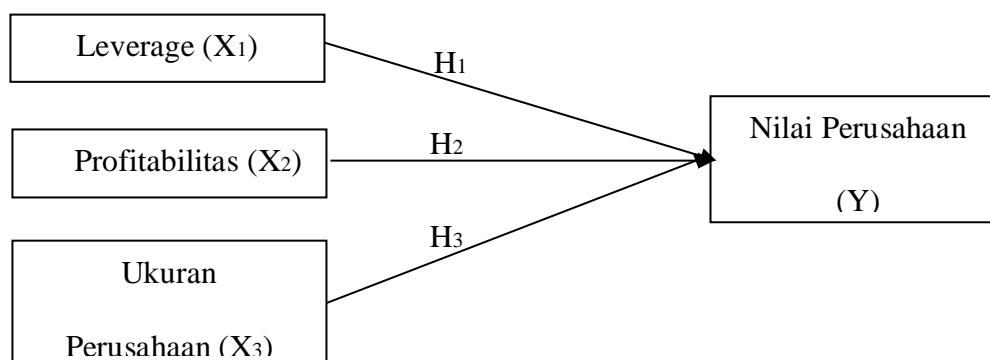
Sumber : Salsabilla dan Rahmawati (2021)

Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan adalah suatu skala yang dapat mengklasifikasikan perusahaan menjadi perusahaan besar ataupun perusahaan kecil menurut berbagai cara (seperti total aktiva atau total aset perusahaan, nilai pasar saham, rata-rata tingkat penjualan, dan jumlah penjualan). Perusahaan yang memiliki total aset besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai ke dalam tahap dewasa, dimana dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang lebih lama, selain itu mencerminkan perusahaan relatif lebih stabil dan lebih mampu menghasilkan laba dibanding perusahaan dengan total aset yang lebih kecil (Setiawan *et al.*, 2021). Dalam penelitian ini untuk mengukur ukuran perusahaan digunakan rumus sebagai berikut:
 $Size = \text{Log natural total asset}$

Sumber : Setiawan *et al.* (2021)

Kerangka Pemikiran Teoritis



Gambar 2 Kerangka Pikir Teoritis

Pengaruh Antar Variabel

Pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Ndruru *et al.* (2020) *Leverage* adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang.. Menurut Lestari *et al.* (2022) *Leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjangnya. Hasil penelitian Lestari *et al.* (2022) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan yang didukung oleh teori sinyal bahwa peningkatan nilai *leverage* bisa memberikan berita baik (*goodnews*) karena peningkatan nilai hutang merefleksikan kemampuan manajemen untuk meningkatkan nilai perusahaan, apabila sinyal baik tersebut diterima maka perubahan dianggap mampu menunjukkan kualitas perusahaan. Sehingga apabila perusahaan bisa memenuhi tanggung jawab

kewajibanya tepat waktu maka akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan itu sendiri.

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Widayanti dan Yadnya (2020) dan Utama dan Lisa (2018) yang menunjukkan hasil bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. dengan demikian hipotesis yang akan diuji sebagai berikut:

H1 : *Leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas menurut Johan dan Septariani (2021) adalah suatu usaha yang ditempuh oleh perusahaan untuk memberikan profit pada tahun buku tertentu. Rasio ini mencerminkan usaha yang digunakan untuk memberikan keuntungan kepada perusahaan, sehingga dapat menarik hati para penanam modal untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Hal ini dikarenakan apabila nilai profitabilitas tinggi akan meningkatkan keinginan investor terhadap harga saham perusahaan.

Hasil penelitian yang dilakukan Salsabilla dan Rahmawati (2021) menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Semakin tinggi profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan dengan mengelola laba dan modal yang dimiliki perusahaan secara efisien dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian tersebut sejalan dengan penelitian Hasyim dan Amalia (2021) dan Sayuthi *et al.* (2022) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu, maka hipotesis yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

H2: Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Rakhmat dan Rosadi (2021) Ukuran perusahaan adalah ukuran atau besarnya asset yang dimiliki perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu memengaruhi nilai perusahaan karena dapat menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dinyatakan dengan total aktiva atau total penjualan bersih. Hal ini disebabkan karena perusahaan yang besar cenderung memiliki kondisi yang lebih stabil. Kestabilan tersebut menarik investor akan memiliki ekspektasi yang lebih tinggi terhadap perusahaan besar berupa dividen.

Dalam penelitian Setiawan *et al.* (2021) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini sejalan dengan penelitian Farizki *et al.* (2021) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu, maka hipotesis yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

H3: Ukuran Perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, dengan pengujian hipotesis yang telah disusun terhadap variabel-variabel yang akan diteliti dalam penelitian ini. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor *Real Estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2016–2020 sebesar 78 perusahaan. Data sekunder dalam penelitian ini yaitu data yang laporan keuangan dan laporan tahunan perusahaan *Real Estate and Property* selama periode 2016-2020 yang telah diaudit. Data-data tersebut diperoleh melalui akses internet pada website www.idx.co.id. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan pendekatan purposive sampling untuk menentukan sampel dari populasi yang memenuhi kriteria. Dalam penelitian ini terdapat 39 perusahaan *Real Estate and Property* yang memenuhi kriteria sebagai sampel.

Teknik Analisis Data Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif adalah penyajian data secara numerik. Statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran atau deskripsi suatu data yang dilihat dari nilai rata-rata (mean), standar deviasi, varian, maksimum, minimum, sum, range, kurtosis dan skewness (kemencengan distribusi). Data yang diolah dalam penelitian ini yaitu data kuantitatif.

Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik bertujuan untuk menguji apakah model regresi menunjukkan hubungan yang signifikan dan representatif. Pengujian gejala asumsi klasik dilakukan untuk member test awal kepada instrumen yang digunakan dalam pengumpulan data, bentuk data, dan jenis data agar hasil analisis regresi memenuhi kriteria BLUE (Best, Linear, Unbiased Estimator). Pengujian uji asumsi klasik bertujuan untuk mengetahui dan menguji kelayakan atas model regresi yang digunakan pada penelitian ini.

Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel independen dan variabel dependen atau keduanya terdistribusikan secara normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah memiliki distribusi data normal atau mendekati normal. Uji normalitas yang digunakan adalah uji grafik histogram, uji normal p-p plot dan uji statistik nonparametrik Kolmogorov-Smirnov (K-S) pada tingkat signifikansi 0,05 atau 5%. Model regresi yang baik adalah distribusi data normal atau mendekati normal.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen (bebas). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Jika antar variabel independen ada korelasi yang cukup tinggi (umumnya diatas 0,90), maka hal ini merupakan indikasi adanya multikolonieritas dan variabel-variabel ini tidak ortogonal. Variabel ortogonal adalah variabel independen yang nilai korelasi antar sesama variabel independen sama dengan nol. Multikolonieritas dapat dilihat dari nilai tolerance dan *Variance Inflation Factor* (VIF). Dan regresi dikatakan bebas dari multikolonieritas apabila nilai toleransinya di atas 0,10 dan VIF kurang dari 10. Pengujian ada tidaknya gejala multikolonieritas dilakukan dengan memperhatikan

nilai matriks kolerasi yang dihasilkan pada saat pengolahan data serta nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) dan Tolerance-nya.

Uji Heterokedastitas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk menguji apakah pada model regresi terdapat kesamaan atau ketidaksamaan varians antara pengamatan yang satu ke pengamatan lainnya. Cara untuk mendeteksi ada atau tidaknya heteroskedastisitas adalah menggunakan uji grafik scatterplot. Apabila grafik scatterplot terlihat titik-titik menyebar secara acak baik di atas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi, Uji Heteroskedastisitas diperoleh dengan cara melihat grafik plot antara nilai prediksi variabel terikat (ZPRED) dengan residualnya (SRESID).

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode t-1 (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi. Hal ini sering ditemukan pada data runtun waktu (time series). Ada atau tidaknya autokorelasi dideteksi melalui uji Durbin Watson (DW Test).

Pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi yaitu:

1. Angka DW dibawah -2 berarti ada autokorelasi positif,
2. Angka DW diantara -2 sampai +2 berarti tidak ada autokorelasi,
3. Angka DW di atas +2 berarti ada autokorelasi negatif.

Analisis Regresi Linier Berganda

Metode Analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda (*multiple regression analysis*). Analisis regresi linier berganda bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Analisis ini juga mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih, juga menunjukkan arah hubungannya. Model regresi linier berganda dalam penelitian ini berupa persamaan sebagai berikut:

$$NP = \alpha + \beta_1 LEV + \beta_2 PRO + \beta_3 UP + e$$

Keterangan:

NP = Nilai perusahaan

α = Konstanta

β_1-3 = Koefisien Regresi

LEK = *Leverage (Debt to Equity Ratio)*

PRO = *Profitabilitas (Return on Equity)*

UP = Ukuran perusahaan (Ln Total Aktiva)

e = *Standard Error*

Koefisien Determinasi (R Square)

Koefisien determinasi (*R Square*) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen

memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

Uji Kelayakan Model (Uji Statistik F)

Uji statistik F pada dasarnya digunakan untuk mengukur ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual (goodness of fit). Uji statistik F menunjukkan apakah variabel independen yang dimaksudkan dalam model mempunyai pengaruh terhadap variabel dependen dan model dalam penelitian bagus dan tepat (fit). Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ atau $p\text{ value} < \alpha 5\%$, maka H_0 ditolak atau H_a diterima, artinya model dalam penelitian layak atau fit. Jika $F_{hitung} < F_{tabel}$ atau $p\text{ value} > \alpha 5\%$, maka H_0 diterima atau H_a ditolak, artinya model dalam penelitian tidak layak atau tidak fit.

Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji Statistik t)

Uji statistik t digunakan untuk menunjukkan variabel independen dalam menerangkan variasi variabel dependen. Uji statistik t dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh variabel independen yaitu *leverage*, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Jika nilai t hitung $> t_{tabel}$ atau $p\text{ value} < \alpha = 5\%$, maka H_0 ditolak atau H_a diterima, artinya variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen. Jika nilai t hitung $< t_{tabel}$ atau $p\text{ value} > \alpha = 5\%$, maka H_0 diterima atau H_a ditolak, berarti variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Statistik Deskriptif

Tabel 1 Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Leverage	174	.02	3.48	.6727	.58652
Profitabilitas	174	-.14	.24	.0445	.06873
Ukuran Perusahaan	174	25.68	31.74	29.2385	1.39064
Nilai Perusahaan	174	.10	2.09	.6747	.43720
Valid N (listwise)	174				

Sumber : Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan tabel 1 diatas dapat dijelaskan bahwa jumlah sampel yang digunakan pada penelitian ini adalah 174 data. Dari data tersebut diolah sehingga menghasilkan statistik deskriptif berupa:

Variabel *leverage* merupakan seberapa besar kemampuan atau kebutuhan dana perusahaan dibiayai oleh hutang. *Leverage* memiliki nilai minimum sebesar 0,02 (2%) dan maksimum sebesar 3,48 (348%) dari 174 data perusahaan artinya perusahaan *real estate and property* memiliki nilai *leverage* berkisar 2% hingga 348%. Nilai minimum berarti nilai *leverage* paling rendah sebesar 0,02 (20%) yang diperoleh Eureka Prima Jakarta Tbk. Nilai maksimum berarti nilai paling tinggi sebesar 3,48 (348%) yang diperoleh Megapolitan Development Tbk. Dari data tersebut terdapat nilai rata-rata (mean) *leverage* dari 174 data sebesar 0,6727 (67,27%) yang dihasilkan karena total hutang perusahaan

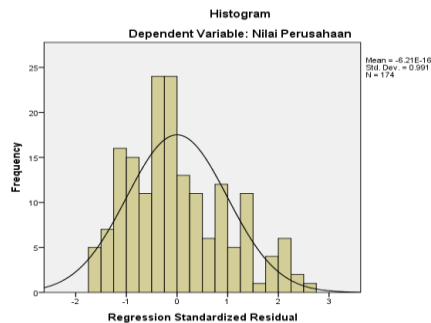
real estate and property tidak besar atau lebih kecil dari total ekuitasnya sehingga dapat diartikan bahwa perusahaan mampu menjamin kewajibannya menggunakan ekuitas. Nilai standar deviasi sebesar 0,58652 lebih kecil dari nilai rata-rata yaitu 0,6727 sehingga menunjukkan bahwa *leverage* yang menjadi sampel dalam penelitian ini tidak bervariasi.

Variabel profitabilitas memiliki nilai minimum sebesar -0,14 (-14%) dan maksimum sebesar 0,24 (24%) dari 174 data perusahaan artinya perusahaan *real estate and property* memiliki nilai profitabilitas berkisar -14% hingga 24%. Nilai minimum berarti nilai profitabilitas paling rendah sebesar -0,14 (-14%) yang diperoleh Duta Anggada Reality Tbk. Nilai maksimum berarti nilai paling tinggi sebesar 0,24 (24%) yang diperoleh Puradelta Lestari Tbk. Dari data tersebut terdapat nilai rata-rata (mean) profitabilitas dari 174 data sebesar 0,0445 (4,45%) yang disebabkan laba bersih setelah pajak perusahaan *real estate and property* lebih kecil dari total ekuitasnya sehingga dapat diartikan bahwa dalam menjalankan perusahaan modal yang digunakan besar tetapi hasil yang didapatkan kecil. Nilai standar deviasi sebesar 0,06873 lebih besar dari nilai rata-rata yaitu 0,0445 sehingga menunjukkan bahwa profitabilitas yang menjadi sampel dalam penelitian ini bervariasi.

Variabel Ukuran Perusahaan mencerminkan besar kecilnya perusahaan *real estate and property* yang dilihat dari total asetnya diubah menjadi log natural total aset. Adapun nilai minimumnya ukuran perusahaan dalam penelitian ini sebesar 25,68 yang diperoleh Bekasi Asri Pemula Tbk yang berarti bahwa nilai ukuran perusahaan yang terendah atau paling kecil adalah sebesar 25,68. Sedangkan nilai maksimum ukuran perusahaan sebesar 31,74 yang diperoleh Bumi Serpong Damai Tbk yang berarti nilai ukuran perusahaan yang tertinggi atau paling besar adalah 31,74. Dari data statistik deskriptif terdapat nilai rata-rata (mean) Ukuran Perusahaan sebesar 29,2385 yang disebabkan total asetnya besar. Nilai standar deviasi sebesar 1,39064 lebih kecil dari nilai rata-rata yaitu 29,2385 sehingga menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini tidak bervariasi.

Variabel nilai perusahaan mencerminkan seberapa besar harga yang bersedia dibayarkan oleh investor. Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan *price to book value* (PBV). Dalam penelitian ini nilai perusahaan untuk memiliki nilai minimum sebesar 0,10 (10%) dan maksimum sebesar 2,09 (209%) dari 174 data perusahaan artinya perusahaan *real estate and property* memiliki nilai perusahaan berkisar 10% hingga 209%. Nilai minimum berarti nilai perusahaan paling rendah sebesar 0,10 (10%) yang diperoleh Greenwood Sejahtera Tbk. Nilai maksimum berarti nilai paling tinggi sebesar 2,09 (209%) yang diperoleh Puradelta Lestari Tbk. Dari data tersebut terdapat nilai rata-rata (mean) nilai perusahaan sebesar 0,6747 (67,47%) yang berarti bahwa 1 nilai buku perusahaan *real estate and property* dihargai sebesar 0,6747. Perusahaan yang memiliki nilai perusahaan di atas 1,0 menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki nilai yang tinggi. Nilai standar deviasi sebesar 0,43720 lebih kecil dari nilai rata-rata yaitu 0,6747 sehingga menunjukkan bahwa nilai perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini tidak bervariasi.

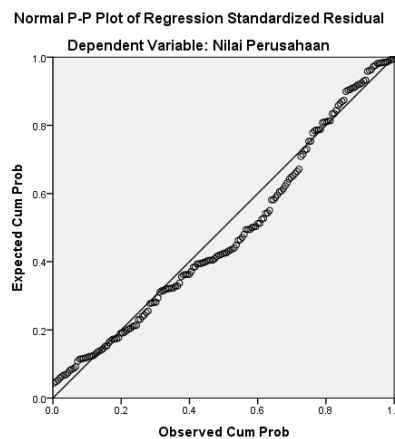
Uji Asumsi Klasik Uji Normalitas



Gambar 3 Grafik Histogram

Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Dari grafik histogram di gambar 3 diatas ini dapat dilihat bahwa grafik histogram menunjukkan pola distribusi normal karena mengikuti garis diagonal melengkung keatas, sehingga data yang diperoleh memenuhi syarat yang digunakan dalam analisis regresi.



Gambar 4 Normal Grafik P-P Plot

Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Dari grafik P-P Plot gambar 4 terlihat bahwa titik-titik yang menyebar disekitar garis diagonal, sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi berdistribusi normal. Hal ini membuktikan bahwa berdasarkan uji grafik normal plot, model-model yang memenuhi asumsi normalitas dipakai untuk memprediksi nilai perusahaan melalui variabel independen *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan. Untuk mengetahui normalitas data, selain menggunakan uji grafik histogram dan normal P-P Plot juga dapat diuji dengan uji *Kolmogorov-Smirnov*. Hasil-hasil pengolahan dapat dilihat pada tabel 2 dibawah ini:

Tabel 2 Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov Test

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		174
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	-.2191208

	Std. Deviation	.43768423
Most Extreme Differences	Absolute	.066
	Positive	.066
	Negative	-.056
Kolmogorov-Smirnov Z		.066
Asymp. Sig. (2-tailed)		.065 ^c

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data.
- c. Lilliefors Significance Correction.

Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan tabel 2 diatas dapat diterangkan bahwa angka signifikansi dari uji *Kolmogrov Smirnov* sebesar 0,065 yang mana nilai signifikansi tersebut lebih besar dari nilai signifikansi yang telah ditentukan yaitu 0,05. Sehingga berdasarkan data tersebut dapat dijelaskan bahwa model regresi terdistribusi secara normal. Hal ini membuktikan bahwa model regresi layak dipakai untuk prediksi variabel terikat (Nilai Perusahaan).

Uji Multikolinearitas

Tabel 3 Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Coefficients ^a						
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	.335	.663		.506	.614		
Leverage	.076	.055	.101	1.374	.171	.884	1.131
Profitabilitas	2.729	.468	.430	5.837	.000	.890	1.124
Ukuran Perusahaan	.006	.023	.018	.246	.806	.892	1.120

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

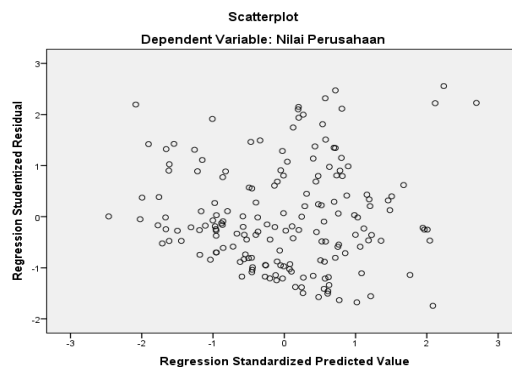
Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan tabel 3 diatas dapat dijelaskan bahwa:

1. Nilai *tolerance* variabel *leverage* sebesar 0,884 lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF sebesar 1,131 lebih kecil dari 10 sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel *leverage* tidak mengalami atau bebas dari multikolinearitas. Nilai *tolerance* variabel profitabilitas sebesar 0,890 lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF sebesar 1,124 lebih kecil dari 10 sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel profitabilitas tidak mengalami atau bebas dari multikolinearitas.

2. Nilai *tolerance* variabel ukuran perusahaan sebesar 0,892 lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF sebesar 1,120 lebih kecil dari 10 sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel ukuran perusahaan tidak mengalami atau bebas dari multikolinearitas. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian ini tidak terjadi gejala multikolinearitas antara variabel *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan

Uji Heterokedastisitas



Gambar 5 Uji Heteroskedastisitas
Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan hasil scatterplot diatas dapat dilihat bahwa titik-titiknya menyebar secara acak sehingga dapat dikatakan bahwa variabel yang digunakan dalam penelitian ini tidak mengalami heteroskedastisitas. Sehingga model regresi ini layak untuk dipakai karena telah memenuhi uji heteroskedastisitas.

Uji Autokolerasi

Tabel 4 Uji Autokorelasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.424 ^a	.180	.166	.39930	1.107

a. Predictors: (Constant), Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Leverage

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan hasil tabel uji autokorelasi diketahui untuk nilai DW = 1,107, nilai Durbin Watson lebih besar dari -2 dan lebih kecil dari 2 sehingga dapat disimpulkan tidak terdapat autokorelasi.

Analisis Regresi Linear Berganda

Tabel 5 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients	
	B	Std. Error

1	(Constant)	.335	.663
	Leverage	.076	.055
	Profitabilitas	2.729	.468
	Ukuran Perusahaan	.006	.023

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan tabel 5 model analisis regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

$$NP = \alpha + \beta_1 LEV + \beta_2 PRO + \beta_3 UP + e$$

$$= 0,335 + 0,076 LEV + 2,729 PRO + 0,006 + e$$

Berdasarkan persamaan diatas dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Nilai konstanta (α) sebesar 0,335, artinya apabila variabel *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan sama dengan nol maka nilai perusahaannya sebesar 0,335.
2. Nilai koefisien *leverage* sebesar 0,076 dengan arah hubungan positif menunjukkan bahwa setiap kenaikan *leverage* maka akan diikuti oleh kenaikan nilai perusahaan sebesar 0,076 dengan asumsi variabel profitabilitas dan ukuran perusahaan tidak mengalami perubahan.
3. Nilai koefisien profitabilitas sebesar 2,729 dengan arah hubungan positif menunjukkan bahwa setiap kenaikan profitabilitas maka akan diikuti oleh kenaikan nilai perusahaan sebesar 2,729 dengan asumsi variabel *leverage* dan ukuran perusahaan tidak mengalami perubahan.
4. Nilai koefisien ukuran perusahaan sebesar 0,006 dengan arah hubungan positif menunjukkan bahwa setiap kenaikan ukuran perusahaan maka akan diikuti oleh kenaikan nilai perusahaan sebesar 2,729 dengan asumsi variabel *leverage* dan profitabilitas tidak mengalami perubahan.

Koefisien Determinasi (*R Square*)

Tabel 6 Uji Koefisien determinasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.424 ^a	.180	.166	.39930	1.107

a. Predictors: (Constant), Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Leverage

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan tabel 6 diatas, hasil uji determinasi (*R Square*) menunjukkan nilai R nya sebesar 0,180 maka variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabel independen adalah 18%. Hal ini menunjukkan bahwa variabel nilai perusahaan dengan 174 sampel penelitian dapat dijelaskan sebesar 18% oleh variabel *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan sedangkan 82% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan kedalam penelitian ini.

Uji Kelayakan Model (Uji F)

Tabel 7 Uji F

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5.951	3	1.984	12.442	.000 ^b
	Residual	27.105	170	.159		
	Total	33.057	173			

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

b. Predictors: (Constant), Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Leverage

Sumber: Data SPSS 22 diolah, 2022

Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan program SPSS diperoleh F_{hitung} sebesar 12,442 dengan taraf signifikansi 0,000. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa nilai F_{hitung} lebih besar dari F_{tabel} ($12,442 > 2,66$) dan signifikansi 0,000 ($0\% < 0.05$ (5%)) maka H_0 ditolak dan H_a diterima artinya model dalam penelitian ini layak dan fit untuk diteliti.

Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji Statistik t)

Tabel 8 Uji Statistik t

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	.335	.663		.506	.614		
Leverage	.076	.055	.101	1.374	.171	.884	1.131
Profitabilitas	2.729	.468	.430	5.837	.000	.890	1.124
Ukuran Perusahaan	.006	.023	.018	.246	.806	.892	1.120

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber : Data SPSS 22 diolah, 2022

Pengujian regresi parsial atau pengujian hipotesis diperoleh hasil sebagai berikut:

Hipotesis 1

Pengujian hipotesis 1 dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil uji statistik t dalam tabel 4.10 variabel *leverage* (X_1) tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (Y). Hal ini dapat dilihat dari nilai t_{hitung} sebesar 1.374 dimana nilai t_{hitung} lebih kecil dari nilai t_{tabel} yaitu sebesar 1,654 ($1,374 < 1,654$) dengan nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05 ($0,171 > 0,05$) dan koefisien regresi bernilai positif sebesar 0,076. Sehingga

dapat disimpulkan H_0 diterima dan H_1 ditolak dimana variabel *leverage* (X_1) tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (Y). Artinya apabila *leverage* mengalami peningkatan ataupun penurunan maka tidak akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Hipotesis 2

Pengujian hipotesis 2 dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil uji statistik t dalam tabel 4.10 variabel profitabilitas (X_2) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Y). Hal ini dapat dilihat dari nilai t_{hitung} sebesar 5,837 dimana nilai t_{hitung} lebih besar dari nilai t_{tabel} yaitu sebesar 1,654 ($5,837 > 1,654$) dengan nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 ($0,000 < 0,05$) dan koefisien regresi bernilai positif sebesar 2,729. Sehingga dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_2 diterima dimana variabel profitabilitas (X_2) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Y). Artinya apabila profitabilitas meningkat maka nilai perusahaan juga akan meningkat.

Hipotesis 3

Pengujian hipotesis 3 dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hasil uji statistik t dalam tabel 4.10 variabel ukuran perusahaan (X_3) tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (Y). Hal ini dapat dilihat dari nilai t_{hitung} sebesar 0,246 dimana nilai t_{hitung} lebih kecil dan nilai t_{tabel} yaitu sebesar 1,654 ($0,246 < 1,654$) dengan nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05 ($0,806 > 0,05$) dan koefisien regresi bernilai positif sebesar 0,006. Hal ini menunjukkan bahwa H_0 diterima dan H_3 ditolak dimana variabel ukuran perusahaan (X_3) tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (Y). Artinya apabila ukuran perusahaan mengalami peningkatan ataupun penurunan maka tidak akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Pembahasan

Penelitian ini terdiri dari variabel independen yaitu *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap variabel dependen yaitu nilai perusahaan. Dari data laporan keuangan yang kemudian diolah menggunakan SPSS 22 berdasarkan variabel yang digunakan maka dapat diberikan pembahasan sebagai berikut:

Pengaruh *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 8 menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020. Sehingga hal ini mengindikasikan bahwa *leverage* yang tinggi dapat menyebabkan nilai perusahaan menurun dikarenakan investor cenderung menganggap bahwa perusahaan dengan hutang yang tinggi akan memiliki risiko investasi yang tinggi dan tidak mampu memenuhi return yang diharapkan oleh investor. Hutang yang tinggi dapat memberikan risiko bagi perusahaan seperti bangkrut akibat tidak mempunya perusahaan dalam memenuhi kewajibannya. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Farizki

et al. (2021) menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 8 menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020. Sehingga hal ini mengindikasikan bahwa profitabilitas yang tinggi akan menyebabkan nilai perusahaan tinggi. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan. Profitabilitas menunjukkan seberapa besar keuntungan investor apabila melakukan investasi di perusahaan tersebut. Hasil penelitian ini didukung penelitian Salsabilla dan Rahmawati (2021) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan adanya pertumbuhan profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Equity* (ROE) menunjukkan prospek perusahaan yang baik karena berarti perusahaan memiliki potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Semakin tinggi profitabilitas suatu perusahaan maka akan meningkatkan nilai suatu perusahaan. Hasil penelitian ini mendukung adanya teori sinyal yang diciptakan untuk membantu memberikan sinyal positif bagi para investor bahwa perusahaan berada pada kondisi dengan prospek yang baik, sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor kepada perusahaan dan akan mempermudah manajemen perusahaan untuk memperoleh modal dalam bentuk saham.

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 4.10 menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020. Sehingga hal ini mengindikasikan bahwa ukuran perusahaan yang besar dan kecil tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aktivasnya, perusahaan yang memiliki aktiva yang besar belum tentu dapat memberikan dividen atau keuntungan besar bagi investor. Aktiva besar dapat diperoleh dari penumpukan aset dalam bentuk piutang dan persediaan sehingga menyebabkan investor beranggapan bahwa ukuran perusahaan tidak cukup *informative* sebagai alat ukur nilai perusahaan. Selain itu ukuran perusahaan tidak terlalu diperhatikan karena investor lebih tertarik untuk melihat variabel-variabel yang langsung berkaitan dengan laba atau keuntungan perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Rakhmat dan Rosadi (2021) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016 - 2020. Berdasarkan data penelitian yang telah diolah menggunakan SPSS 22, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini *leverage* tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang

- terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016 -2020. Hal ini menunjukkan bahwa apabila hutang atau nilai *leverage* mengalami peningkatan tidak akan meningkatkan nilai perusahaan. Dengan tingginya hutang yang dimiliki perusahaan memberikan risiko bagi perusahaan seperti perusahaan tidak sanggup memenuhi atau membayar hutangnya sehingga menyebabkan kebangkrutan.
2. Dalam penelitian ini profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016 -2020. Hal ini menunjukkan bahwa apabila profitabilitas mengalami peningkatan maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Dengan besarnya nilai profitabilitas menarik investor untuk dapat berinvestasi di perusahaan karena dapat memberikan keuntungan atau dividen yang besar bagi investor.
 3. Dalam penelitian ini ukuran perusahaan tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2016 -2020. Hal ini menunjukkan bahwa besarnya ukuran suatu perusahaan tidak dapat meningkatkan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar bisa saja berasal dari penumpukan aktiva berupa piutang atau persediaan sehingga ukuran perusahaan tidak menjadi penentu investor dalam melakukan investasi.

ACKNOWLEDGEMENTS

Terima kasih kepada seluruh pihak civitas akademik yang telah memberikan ilmu dan pengalaman selama menempuh pendidikan S-1 Manajemen, terima kasih kepada dosen pembimbing, dewan penguji, keluarga maupun teman-teman yang telah membantu ataupun memberikan dukungan dalam membuat skripsi maupun atrikel sehingga dapat lulus tepat waktu

DAFTAR REFERENSI

- Aruan, D. A., P. C. V. Y. Sitorus, M. P. B. Sinaga dan N. Sari. 2022. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Aktivitas, Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di BEI Tahun 2016-2019. *Jurnal Paradigma Ekonomika*. Vol. 17, No. 1, h. 9–18.
- Efendi, Y. 2019. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Price Earning Ratio, Profitabilitas, dan Struktur Kepemilikan Saham terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018). *Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi*. Vol. 2, No. 1, h. 1–12.
- Farizki, F. I., S. Suhendro dan E. Masitoh. 2021. Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Struktur Aset Terhadap Nilai Perusahaan. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*. Vol. 5, No. 1, h. 17–22.
- Hasyim, M. A. N. H. dan N. R. Amalia. 2021. Pengaruh Profitabilitas Terhadap

- Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Lq45 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2019). *Jurnal Ilmiah Humantech*. Vol. 01, No. 02, h. 44–58.
- Johan, R. S. dan D. Septariani. 2021. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Farmasi yang Terdaftar di BEI Periode 2014 Sampai 2018. *JABE (Journal of Applied Business and Economic)*. Vol. 7, No. 2, h. 261.
- Juwita, T., T. Angreni, P. L. Giny dan G. Listen. 2021. Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Subsektor Kosmetik dan Rumah Tangga yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015-2019. *Goodwill: Jurnal Penelitian Akuntansi*. Vol. 3, No. 2, h. 346–356.
- Lestari, E. S., R. Rinofah dan A. Maulida. 2022. Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan dengan Pengungkapan CSR sebagai Variabel Moderating. *Forum Ekonomi*. Vol. 24, No. 1, h. 30–44.
- Ndruru, M., P. B. Silaban, J. Sihalo, K. M. Manurung dan T. T. U. Sipahutar. 2020. Pengaruh Likuiditas, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Tahun 2015-2017. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*. Vol. 4, No. 3, h. 390–405.
- Paat, S. K., F. A. O. Pelleng dan O. Walanitan. 2021. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan yang Terdaftar di Sub Sektor Makanan dan Minuman Pada Bursa Efek Indonesia 2016-2018. *E-Jurnal UNSRAT*. Vol. 2, No. 3, h. 234–239.
- Pratiwi, L. I. dan H. Stiawan. 2022. Pengaruh Tax Planning dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan dengan Transparansi Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi. *AKUA: Jurnal Akuntansi dan Keuangan*. Vol. 1, No. 1, h. 47–56.
- Rakhmat, A. S. dan A. Rosadi. 2021. Pengaruh Keputusan Investasi, Kebijakan Hutang Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal IKRA-ITH Ekonomika*. Vol. 5, No. 1, h. 1.
- Rivandi, M. dan B. A. Petra. 2022. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman. *Jurnal Inovasi Penelitian*. Vol. 2, No. 8, h. 2571–2580.
- Salsabilla, S. dan M. I. Rahmawati. 2021. Pengaruh Profitabilitas, Growth Opportunity, dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*. Vol. 10, No. 1, h. 1–20.
- Sari, D. P., A. W. Putri, M. Neldi dan Y. Candra. 2021. Pengaruh Intellectual Capital, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Dharma Andalas*. Vol. 23, No. 2, h. 235–244.
- Sari, K. R., K. L. Rohmah dan A. K. A. Putra. 2022. Analisis Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas Dan Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *NCAF: Proceeding National Conference On Accounting & Finance*. Vol. 4, No. 1, h. 469–474.
- Sayuthi, D. P. R., Suriyanti dan F. F. Hamzah. 2022. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal ekonomin dan*

- Bisnis*. Vol. 4, No. 1, h. 6–20.
- Setiawan, M. R., N. Susanti dan N. M. Nugraha. 2021. Pengaruh Struktur Modal, Perputaran Modal Kerja, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Owner : Riset & Jurnal Akuntansi*. Vol. 5, No. 1, h. 208–218.
- Sutama, D. R. dan E. Lisa. 2018. Pengaruh Leverage dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor Manufaktur Food and Beverage yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Sains Manajemen & Akuntansi*. Vol. X, No. 1, h. 21–39.
- Tiasrini, S. dan S. Utiyati. 2020. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perbankan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*. Vol. 9, No. 1, h. 1–18.
- Utami, A. W. dan H. Nurweni. 2020. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Pertambangan Sub Sektor Batubara yang Terdaftar di BEI Tahun 2016 – 2018. *Cakrawangsa Bisnis*. Vol. 1, No. 2, h. 113–126.
- Widayanti, L. P. P. A. dan I. P. Yadnya. 2020. Leverage, Profitabilitas, dan Kepemilikan Manajerial Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Real Estate dan Property. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*. Vol. 9, No. 2, h. 737.