

PENGARUH *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA EMITEN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA

PENULIS

Andreas Rudiwanto

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Leverage* dan Profitabilitas baik secara parsial dan secara simultan terhadap Nilai Perusahaan. Penelitian ini dengan merekapitulasi dari 10 emiten sub sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018 sampai 2020. Data yang dikumpulkan diolah dengan metode regresi berganda oleh *software* SPSS versi 24. Hasil penelitian menunjukkan pengaruh variabel *leverage* signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Pengaruh variabel profitabilitas tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Pengaruh variabel *leverage* dan profitabilitas secara simultan signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Kata Kunci

Leverage, Profitabilitas, Nilai Perusahaan

AFILIASI

Prodi, Fakultas
Nama Institusi
Alamat Institusi

Sistem Informasi Akuntansi Kampus Kabupaten Karawang, Fakultas Teknik dan Informatika
Universitas Bina Sarana Informatika
Jl. Banten No.1, Karangpawitan, Kec. Karawang Barat, Kab. Karawang, Jawa Barat

KORESPONDENSI

Penulis
Email

Andreas Rudiwanto
andreas.aed@bsi.ac.id

LICENSE



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

I. PENDAHULUAN

Seiring pertumbuhan penduduk, sektor properti dan *real estate* merupakan sektor penopang perekonomian yang sangat penting (Yusuf & Suherman, 2021), namun sejak tahun 2014 sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan, seiring pelambatan ekonomi global dan domestik (Mandala, 2017; Utami, 2017), *real estate* mengalami kejenuhan *supply* (Karlina, 2016), namun harapan ekonomi bertumbuh juga pada akhirnya memupus karena adanya pandemi yang memporandakan perekonomian masyarakat (Yusuf & Anthoni, 2020). Oleh karenanya, penelitian mengenai ketertarikan investor pada sektor properti dan *real estate* tetap menarik untuk dilakukan.

Investor tertarik menanamkan modalnya karena adanya nilai perusahaan yang akan meningkat dimasa yang akan datang (Luthfiana, 2019; Yusuf, 2020), dari sisi perusahaan dengan membuka akses penanaman modal di pasar modal juga ada kepentingan untuk meningkatkan nilai perusahaan, selain ada faktor motivasi lainnya, seperti meningkatkan citra dan menghindari pajak (Luthfiana, 2019). Selanjutnya, sebagai tanggung jawab bisnis, emiten terus menjaga *going concern* terutama menyangkut kesejahteraan pemegang saham yang digambarkan dengan nilai perusahaan (Novari & Lestari, 2016).

Pelemahan industri properti dan *real estate*, apalagi dengan adanya pandemi membuat investor menghitung dengan cermat tingkat pengembalian yang akan diperolehnya. Ada beberapa analisa yang digunakan investor dalam berinvestasi, salah satunya dengan melihat deviden yang diberikan dan tren naik turunnya harga saham secara teknikal, namun analisa fundamental dengan menghitung nilai perusahaan menjadi pilihan utama investor.

Nilai perusahaan dapat pula dipengaruhi oleh besar kecilnya *leverage* yang dihasilkan oleh perusahaan. *Leverage* menjadi proksi resiko yang melekat, tingginya *leverage* menunjukkan tingginya resiko investasi. Oleh karena itu, perlu pengelolaan *leverage* secara *prudent* sebab penggunaan hutang yang tinggi akan membuat investor menghindar. *Leverage* dapat di ukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Karena rasio ini mengukur proporsi dana yang bersumber dari utang untuk membiayai aktiva perusahaan (Novari & Lestari, 2016). *Leverage* adalah kemampuan membayar kewajiban dengan ekuitas yang ada, tingginya rasio *leverage* menunjukkan bahwa perusahaan tidak *solvable*, artinya total hutangnya lebih besar dibandingkan dengan total asetnya, pada pandangan investor perusahaan yang memiliki *leverage* tinggi akan dikhawatirkan memperoleh aset berasal dari utang, sehingga resiko investasi meningkat (Ghofir & Yusuf, 2020; Wonggo, 2016).

Sari & Handayani (2016) menyatakan dengan mengacu pada teori *pecking order*, perusahaan menyukai internal *financing* dan apabila pendanaan dari luar (eksternal *financing*) diperlukan. Maka perusahaan akan menerbitkan sekuritas yang paling aman terlebih dahulu, yaitu obligasi kemudian diikuti sekuritas yang berkarakteristik opsi (seperti obligasi konversi), baru akhirnya apabila belum mencukupi, perusahaan akan menerbitkan saham. Pada intinya apabila perusahaan masih bisa mengusahakan sumber pendanaan internal maka sumber pendanaan eksternal tidak akan diusahakan, maka dapat disimpulkan rasio *leverage* yang tinggi menyebabkan turunnya nilai perusahaan.

Hasil penelitian Pratama & Wiksuana (2016) menunjukkan *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, semakin tinggi perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal dari hutang maka semakin tinggi pula nilai perusahaan yang dimiliki perusahaan tersebut. Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Ernawati & Widyawati (2015), yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki *leverage* tinggi, maka cenderung resiko investasi akan tinggi pula. Dengan resiko investasi yang tinggi tentunya para investor juga akan berpikir dua kali untuk menanamkan modalnya, sehingga *leverage* yang tinggi akan menurunkan nilai perusahaan.

Selain *leverage*, variabel lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba (Anthoni & Yusuf, 2022; Chasanah, 2018; Sukmayanti & Triaryati, 2019). Laba yang besar dapat dialokasikan menjadi laba ditahan lebih besar, yang dapat digunakan untuk ekspansi usaha. Penggunaan dana internal membuat hutang tidak diperlukan, hal ini menurunkan resiko bisnis yang dipandang penting oleh investor.

Untuk menghasilkan profitabilitas yang tinggi, maka pendapatan harus dinaikkan dan beba dikurangi, dengan kata lain efisiensi harus dilakukan. Hasil penelitian Suwardika & Mustanda (2017) profitabilitas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dengan mekanisme bahwa perusahaan yang memiliki laba membuat harga sahamnya meningkat. Investor menyadari bahwa profitabilitas akan membuat emiten mampu membayar deviden lebih banyak, sehingga menjadi sinyal positif bagi investor untuk meningkatkan nilai suatu emiten.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan yang dicerminkan melalui harga saham tentunya akan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti indeks harga saham, tingkat suku bunga, dan kondisi fundamental perusahaan. Kondisi keuangan merupakan faktor fundamental internal keuangan perusahaan yang terbaca melalui laporan keuangan, misalnya dividen, penjualan, laba perusahaan dan sebagainya (Jogiyanto, 2014). Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham (Brigham & Houston, 2006). Pada inti teori nilai perusahaan, kemakmuran yang diperoleh merupakan prioritas investor, sehingga meningkatnya nilai perusahaan akan semakin memakmurkan pemegang saham. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset (Ernawati & Widyawati, 2015).

Suwardika & Mustanda (2017) menyatakan untuk mengukur tingginya nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara, dan salah satu alat ukur yang dapat digunakan yaitu *price to book value*. Brigham & Houston (2006) menyatakan bahwa *Price To Book Value* (PBV) merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham. Apabila nilai PBV yang semakin tinggi maka semakin besar pula tingkat kemakmuran dari pemegang saham, sehingga perusahaan dikatakan telah mencapai salah satu tujuannya.

2.2 Leverage

Leverage menunjukkan sejauh mana perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya melalui hutang. Semakin tinggi *leverage*, maka akan semakin tinggi resiko yang dihadapi oleh perusahaan dan semakin tinggi pula tingkat pengembalian yang diharapkan (Prasetyorini, 2013). Besarnya modal pinjaman emiten untuk menunjang operasional perusahaan menjadi perhitungan rasio *leverage* (Prawira, 2014), namun dapat juga dikata bahwa *leverage* merupakan level kemampuan emiten dalam menanggulangi utang dengan jaminan aset yang dimiliki (Faccio et al., 2001). *Leverage* menunjukkan kemampuan dari suatu perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban finansial dari perusahaan tersebut seandainya perusahaan tersebut dilikuidasi di *leverage* merupakan rasio yang mengukur seberapa besar perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal dari utang (Brigham & Houston, 2006).

Debt to Equity Ratio merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas (Aqsho, 2016). Rasio DER untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban dalam membayar hutangnya dengan jaminan modal sendiri semakin tinggi rasio DER berarti modal sendiri yang digunakan semakin sedikit dibanding dengan hutangnya.

2.3 Profitabilitas

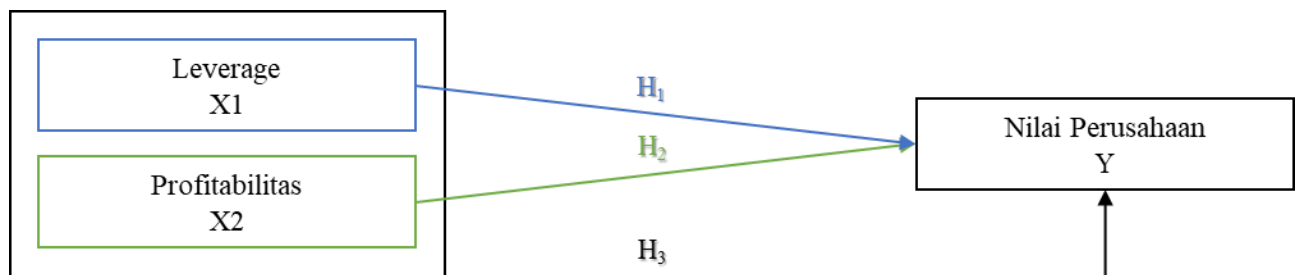
Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, yaitu memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen seperti ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan dari pendapatan investasi (Juhandi, 2007; Juhandi et al., 2022). Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh laba (Idawati & Sudiarta, 2014). Laba perusahaan tersebut akan menjadi acuan dalam pembayaran dividennya. Besarnya tingkat laba akan mempengaruhi besarnya tingkat pembayaran dividen yang dibagikan kepada pemegang saham (Suharli, 2006).

Return On Equity (ROE) merupakan suatu pengukuran dari penghasilan yang tersedia bagi para pemilik perusahaan atas modal yang mereka investasikan di perusahaan (Legiman et al., 2015). ROE menunjukkan daya untuk menghasilkan laba atas investasi berdasarkan nilai buku para pemegang saham, dan sering kali digunakan dalam membandingkan dua atau lebih perusahaan atas peluang investasi yang baik dan manajemen biaya yang efektif (Jusriani & Rahardjo, 2013). ROE digunakan sebagai alat ukur profitabilitas karena ROE merupakan indikator yang tepat untuk mengukur suatu keberhasilan bisnis dengan memperkaya pemegang sahamnya (Wahyuni et al., 2015). ROE sangat menarik bagi pemegang maupun calon pemegang saham, karena rasio tersebut merupakan ukuran atau indikator penting dari *shareholders value creatio*, artinya semakin tinggi rasio ROE, semakin tinggi pula nilai perusahaan, hal ini tentunya menjadi daya tarik bagi investor menginvestasikan dananya (Sudibya & Restuti, 2014).

2.4 Pengembangan Hipotesis

Sumber pendanaan dalam perusahaan dapat diperoleh dari internal perusahaan yang berupa laba ditahan (*retained earning*) dan penyusutan (*depreciation*) dan dari eksternal perusahaan yang berupa hutang atau penerbitan saham baru (Suwardika & Mustanda, 2017). Hutang menimbulkan *leverage* yang jika tidak dikelola dengan baik akan meningkatkan resiko, yang pada akhirnya menurunkan nilai perusahaan. Penelitian Suwardika & Mustanda (2017) dan Setiadewi & Purbawangsa (2015) menyimpulkan *Leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Rasio profitabilitas merupakan hal yang sangat diperhatikan oleh para pemegang saham dan calon investor dalam suatu perusahaan (Febriana et al., 2016). Profitabilitas adalah hasil yang diperoleh melalui usaha manajemen terhadap dana yang diinvestasikan pemilik atau investor. Besarnya tingkat laba akan mempengaruhi besarnya tingkat pembayaran dividen yang dibagikan kepada pemegang saham (Jusriani & Rahardjo, 2013), yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian Suwardika & Mustanda (2017) dan Setiadewi & Purbawangsa (2015) menyimpulkan Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Hipotesis dalam penelitian ini adalah:

- H1:** *Leverage* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan
- H2:** Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan
- H3:** *Leverage* dan Profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

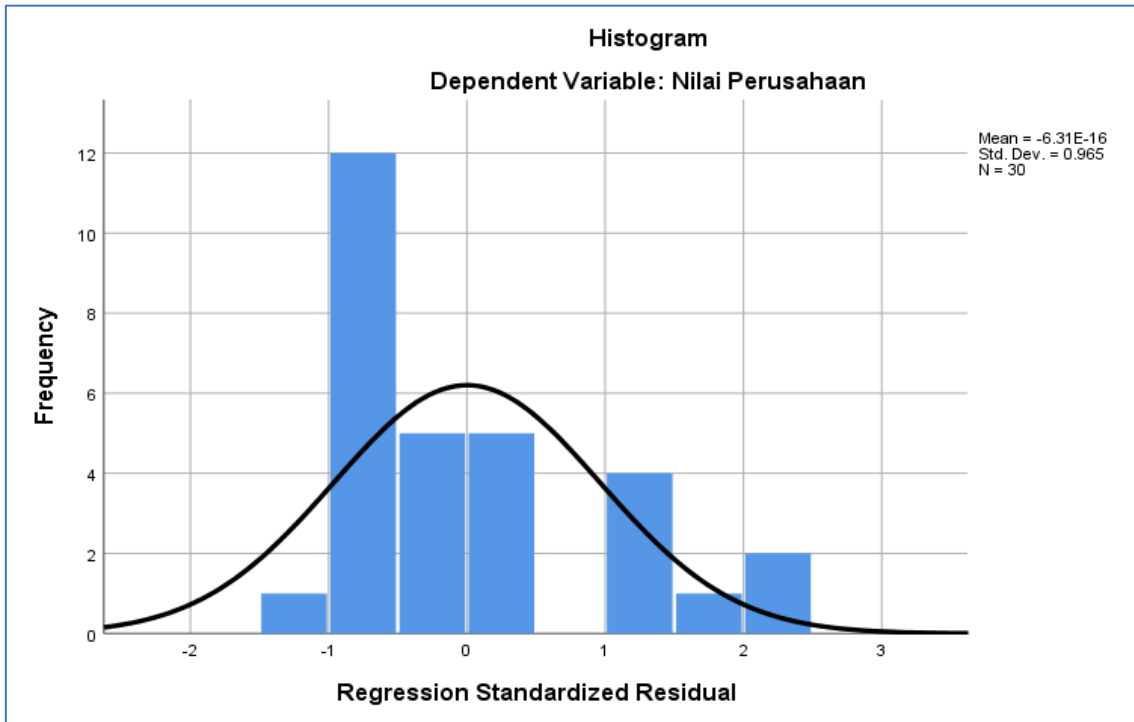
III. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan skripsi ini, penulis memilih objek penelitian *leverage*, profitabilitas dan nilai perusahaan pada emiten sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1. Operasionalisasi Variabel

| No. | Variabel | Deskripsi | Indikator | Skala |
|-----|----------------------|--|--|-------|
| 1 | Nilai Perusahaan (Y) | Rasio pasar yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya | $PBV = \frac{\text{Harga Pasar per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}}$ | Rasio |
| 2 | <i>Leverage</i> (X1) | Rasio untuk mengukur seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai dengan utang | $DER = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100 \%$ | Rasio |
| 3 | Profitabilitas (X2) | Kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh laba | $ROE = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100 \%$ | Rasio |

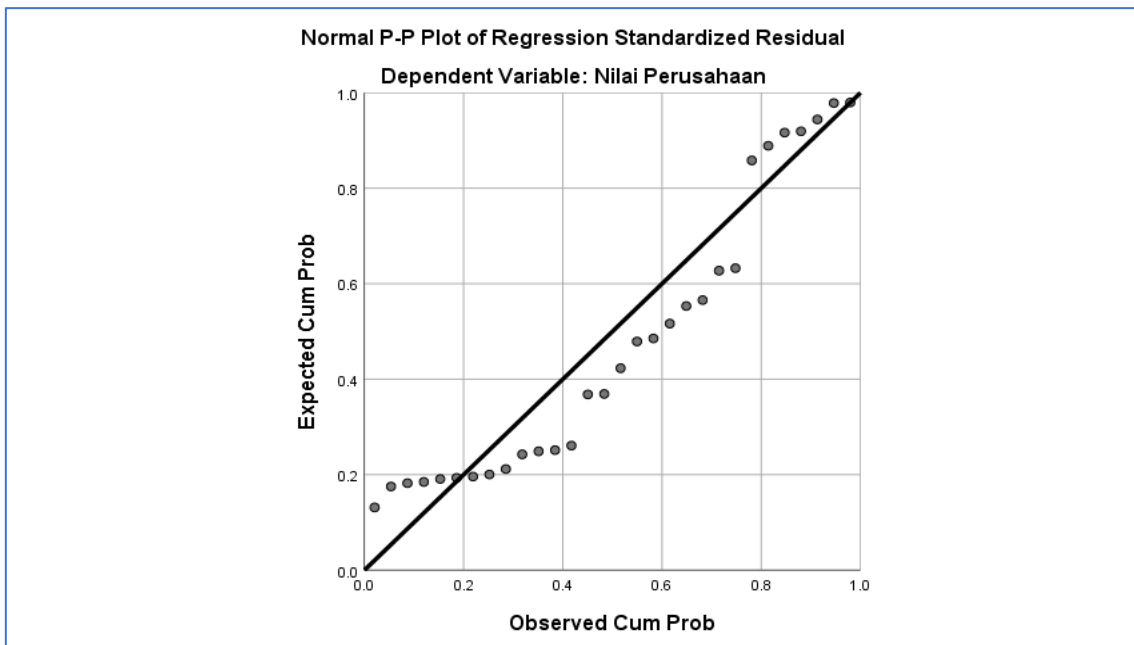
Pada tabel di atas terlihat bahwa nilai residual yang diuji dengan Kolmogorov-Smirnov, *nilai Asymp. Sig. (2-tailed)* sudah lebih besar dari 0,05, dengan kata lain bahwa distribusi data semua variabel penelitian ini sudah normal semua.



Gambar 2. Histogram Normalitas

Pada gambar di atas terlihat bahwa gambar histogram sebaran data sudah normal.

4.2.2 Uji Linieritas



Gambar 3. Nilai Residual Prediksi

Pada Gambar 3, yang menggambarkan plot antara nilai residu (ZRESID) dengan nilai prediksi (ZPRED) pada regresi jalur kedua (berganda) yang dengannya dapat terlihat linieritas sebuah model regresi berganda. Pada penelitian ini, model telah linier karena nilai residu yang mengikuti alur residu normal seperti pada gambar tersebut.

4.2.3 Uji Multikolinieritas

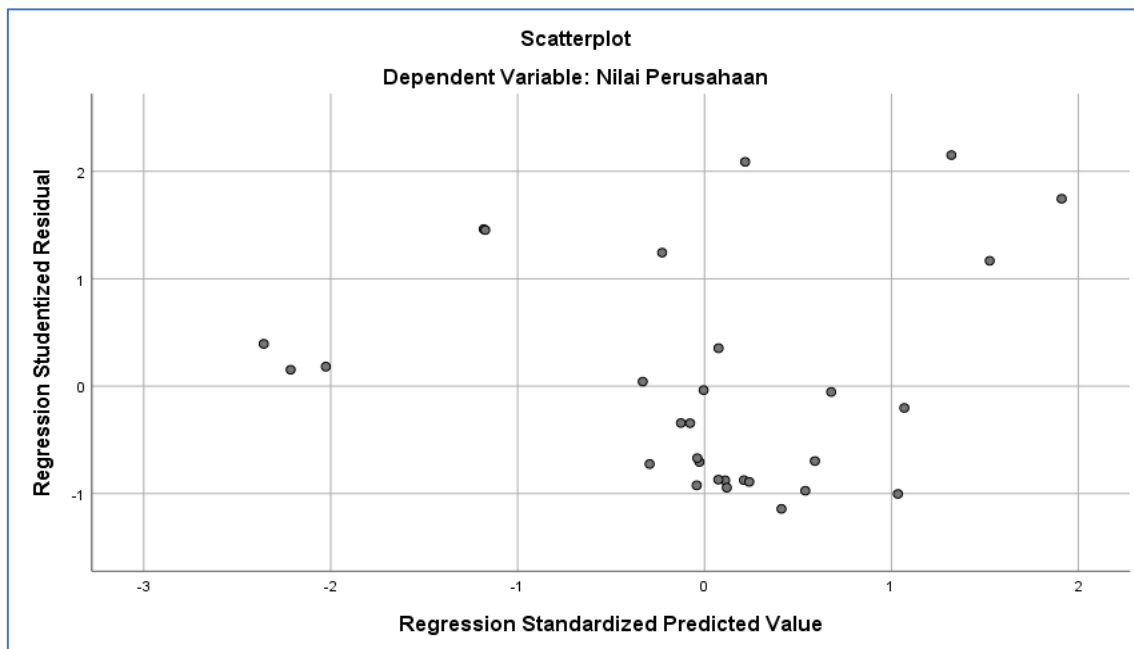
Tabel 4. Hasil Uji Multikolinieritas

| Model | Collinearity Statistics | |
|----------------|-------------------------|-------|
| | Tolerance | VIF |
| 1 (Constant) | | |
| Leverage | .996 | 1.004 |
| Profitabilitas | .996 | 1.004 |

Sumber : data diolah (2022)

Dari tabel diatas di atas terlihat semua variabel bebas, memiliki nilai VIF lebih kecil dari 10 ($1,004 < 10$), sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi adanya penyimpangan asumsi klasik multikolinieritas antar variabel bebas dalam model.

4.2.4 Uji Heteroskedastisitas



Gambar 4. Uji Heterokedastisitas

Pada gambar 4, terlihat bahwa dengan memplotkan nilai ZPRED (nilai prediksi) dengan ZRESID (nilai residualnya). Model yang didapatkan tidak terdapat pola tertentu pada grafik, sehingga model terbebas dari masalah heterokedastisitas.

4.3. Analisa Data

4.3.1 Analisis Pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan

Berikut hasil uji regresi parsial, pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan dengan SPSS 24

Tabel 5. Pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. |
|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| 1 (Constant) | 9.163 | 2.433 | | 3.767 | .001 |
| Leverage | -4.908 | 2.394 | -.361 | -2.051 | .040 |

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber : data diolah (2022)

$$\hat{Y} = 9,163 - 4,908 X_1 + e$$

Dimana: Y: Nilai Perusahaan

X₁: Leverage

Nilai konstanta sebesar 9,163 menyatakan jika tidak ada *Leverage*, maka Nilai Perusahaan adalah 9,163. Koefisien Regresi X_1 sebesar -4,908 menyatakan setiap kenaikan *Leverage* sebesar satu satuan akan menurunkan Nilai Perusahaan sebesar 4,908 satuan. Pada tabel 5, terlihat bahwa nilai sig sebesar 0.04, lebih kecil dari taraf nyata 0.05, karena nilai *Sig* < 0,05 maka H_0 ditolak yang berarti terdapat pengaruh yang **signifikan** variabel bebas *Leverage* terhadap variabel terikat Nilai Perusahaan.

4.3.2 Analisis Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Berikut hasil uji regresi parsial, pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan SPSS.

Tabel 6. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. |
|----------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| 1 (Constant) | 4.196 | 1.492 | | 2.811 | .009 |
| Profitabilitas | .008 | .082 | .018 | .098 | .923 |

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber : data diolah (2022)

$$\hat{Y} = 4,196 + 0,008 X_2 + e$$

Dimana: Y: Nilai Perusahaan X_2 : Profitabilitas

Nilai konstanta sebesar 4,196 menyatakan jika tidak ada profitabilitas, maka nilai perusahaan adalah 4,196. Koefisien regresi X_2 sebesar 0,008 menyatakan setiap kenaikan profitabilitas sebesar satu satuan akan menurunkan nilai perusahaan sebesar 0,008 satuan. Pada tabel 6, terlihat bahwa nilai sig sebesar 0.923, lebih besar dari taraf nyata 0.05, karena nilai *Sig* > 0,05 maka H_0 diterima yang berarti terdapat pengaruh yang **tidak signifikan** variabel bebas profitabilitas terhadap variabel terikat Nilai Perusahaan.

4.3.3 Analisis Regresi Berganda

Untuk membuktikan hipotesis tersebut adalah dengan memperhatikan nilai yang tertera pada kolom F atau kolom *Sig* untuk pada Tabel berikut:

Tabel 7. Koefisien Signifikansi Regresi Berganda

| ANOVA ^a | | | | | | |
|--------------------|------------|----------------|----|-------------|-------|-------------------|
| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
| 1 | Regression | 45.431 | 2 | 22.715 | 4.057 | .047 ^b |
| | Residual | 298.144 | 27 | 11.042 | | |
| | Total | 343.575 | 29 | | | |

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

b. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Leverage

Sumber: data diolah (2022)

Dari pengolahan data terlihat bahwa nilai *Sig* F = 0.047, lebih kecil dari 0,05 dan berdasarkan nilai $F_{hitung} = 4,057$ lebih kecil dari $F_{tabel} 3,340$ ($4,057 > 3,340$), maka kesimpulannya H_a ditolak, dengan kata lain, bahwa terdapat pengaruh yang signifikan variabel bebas *leverage* dan profitabilitas secara bersama-sama terhadap variabel terikat nilai perusahaan.

4.4 Koefisien Korelasi dan Determinasi

Tabel 8. Koefisien Korelasi X_1 , dan X_2 terhadap Y

| Model Summary ^b | | | | | | |
|----------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|---------------|--|
| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Durbin-Watson | |
| 1 | .564 ^a | .312 | .068 | 3.32301 | 1.888 | |

a. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Leverage

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: data diolah (2022)

Koefisien korelasi (r) adalah 0,564, hal ini berarti ada hubungan yang positif antara *Leverage* dan Profitabilitas secara bersama-sama dengan Nilai Perusahaan dan hubungannya adalah **cukup kuat**, sebab berada pada selang korelasi 0,400 - 0,599. Adapun besaran pengaruh persamaan model *Leverage* dan Profitabilitas terhadap variabel terikat nilai perusahaan memiliki koefisien determinasi sebesar 0,312 menunjukkan bahwa besarnya kontribusi *Leverage* dan Profitabilitas secara bersama-sama sebesar 31,2%, sisanya disebabkan oleh faktor lain, seperti harga saham, tata kelola, likuiditas, kondisi ekonomi, dan lainnya.

4.5 Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan terdapat pengaruh yang negatif dan signifikan *leverage* terhadap nilai perusahaan, hal ini sesuai dengan penelitian Ernawati & Widyawati (2015), yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang memiliki *leverage* tinggi, maka cenderung risiko investasi akan tinggi pula. Dengan risiko investasi yang tinggi tentunya para investor juga akan berpikir dua kali untuk menanamkan modalnya, sehingga *leverage* yang tinggi akan menurunkan nilai perusahaan. Hal ini sesuai juga dengan teori *pecking order*, dimana *internal financing* lebih disukai investor daripada pendanaan dari luar (*eksternal financing*), perusahaan akan berusaha menggali sumber pendanaan internal dahulu sebelum beralih ke sumber pendanaan eksternal, dari hasil riset ini maka dapat disimpulkan rasio *leverage* yang tinggi menyebabkan turunnya nilai perusahaan.

Selanjutnya dari hasil penelitian, profitabilitas tidak berdampak signifikan terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Suwardika & Mustanda (2017) yang menyatakan profitabilitas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini sesuai dengan penelitian Muharramah & Hakim (2021) dan Sambora et al., (2014), pada penelitian ini profitabilitas tidak signifikan menaikkan nilai perusahaan, hal ini dapat disebabkan tren penurunan industri properti dan *real estate* yang terus menerus, sehingga gairah investor untuk berinvestasi ke sektor properti tidak ada, beralih ke sektor lain yang lebih memiliki prospek lebih baik.

V. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dan analisis data, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Hasil penelitian menunjukkan ada pengaruh negatif signifikan, *leverage* terhadap nilai perusahaan, hal ini sesuai dengan teori *pecking order*, yang menyatakan resiko investasi yang tinggi tentunya para investor juga akan berpikir dua kali untuk menanamkan modalnya, sehingga *leverage* yang tinggi akan menurunkan nilai perusahaan.
- 2) Hasil penelitian menunjukkan Profitabilitas tidak signifikan terhadap variabel nilai perusahaan, hal ini dapat disebabkan tren penurunan industri properti dan *real estate* yang terus menerus, sehingga gairah investor untuk berinvestasi ke sektor properti tidak ada, beralih ke sektor lain yang lebih memiliki prospek lebih baik.
- 3) Hasil penelitian pengaruh *leverage* dan profitabilitas secara bersama signifikan terhadap nilai perusahaan, ada hubungan yang positif antara *leverage* dan profitabilitas secara bersama-sama dengan nilai perusahaan dan hubungannya adalah **cukup kuat**, adapun besaran pengaruh persamaan model *leverage* dan profitabilitas terhadap variabel terikat nilai perusahaan memiliki koefisien determinasi sebesar 0,312 menunjukkan bahwa besarnya kontribusi *Leverage* dan Profitabilitas secara bersama-sama sebesar 31,2%, sisanya disebabkan oleh faktor lain, seperti harga saham, tata kelola, likuiditas, kondisi ekonomi, dan lainnya.

REFERENSI

- Anthoni, L., & Yusuf, Y. (2022). MODERASI MANAJEMEN LABA PADA PENGARUH CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY TERHADAP PROFITABILITAS PERUSAHAAN. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Indonesia (JABISI)*, 3(1), 52–62.
- Aqsho, M. N. (2016). *Pengaruh Profitabilitas, Posisi Kas, Growth, Leverage, dan Likuiditas*

Terhadap Dividend Payout Ratio Pada Perusahaan Real Estate And Property Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2010-2013. UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA.

- Brigham, E., & Houston, J. F. (2006). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan* (Sepuluh). Salemba Empat.
- Chasanah, A. N. (2018). Pengaruh rasio likuiditas, profitabilitas, struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di bei tahun 2015-2017. *Jurnal Penelitian Ekonomi Dan Bisnis*, 3(1), 39–47.
- Ernawati, D., & Widyawati, D. (2015). Pengaruh profitabilitas, leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 4(4).
- Faccio, M., Lang, L. H. P., & Young, L. (2001). *Debt and Corporate Governance* (Vol. 1, Issue October). Researchgate.com. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780198743682.013.26>
- Febriana, E., Djumahir, D., & Djawahir, A. H. (2016). Pengaruh struktur modal, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, kepemilikan saham manajerial dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan (Studi pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI pada 2011-2013). *Ekonomi Bisnis*, 21(2), 163–178.
- Ghofir, A., & Yusuf, Y. (2020). Effect of Firm Size and Leverage on Earning Management. *Journal of Industrial Engineering & Management Research*, 1(3), 218–225.
- Idawati, I., & Sudiarta, G. (2014). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan terhadap Kebijakan Deviden Perusahaan Manufaktur Di Bei. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 3(6), 255276.
- Jogiyanto, H. (2014). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi* (Sembilan). BPFE Yogyakarta.
- Juhandi, N. (2007). *Manajemen Keuangan Lanjutan. Pelangi Nusantara, Jakarta.*
- Juhandi, N., Fahlevi, M., Purnamawati, I., Kesa, D. D., Setyawan, B., Yusuf, & Tantriningsih, H. A. (2022). XBRL: THE NEW E-LANGUAGE OF FINANCIAL DIGITAL REPORTING IN INDONESIA. *Journal of Management Information & Decision Sciences*, 25.
- Jusriani, I. F., & Rahardjo, S. N. (2013). *Analisis Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Kebijakan Utang, Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009–2011).* Fakultas Ekonomika dan Bisnis.
- Karlina, D. (2016). *PENGARUH PREDIKSI KEBANGKRUTAN, LEVERAGE DAN LIKUIDITAS TERHADAP HARGA SAHAM (Studi pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia).* Fakultas Ekonomi Unpas.
- Legiman, F. M., Tommy, P., & Untu, V. (2015). Faktor-faktor yang mempengaruhi return saham pada perusahaan agroindustry yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2012. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 3(3).
- Luthfiana, A. (2019). Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2017). *Jurnal Profita: Kajian Ilmu Akuntansi*, 7(6).
- Mandala, A. (2017, April). *Jurus Pengembang Menyongsong Kebangkitan Properti.* *Industry.Co.Id*, <https://www.industry.co.id/read/6616/jurus-pengembangmenyongsong-kebangkitan-properti>
- Muharramah, R., & Hakim, M. Z. (2021). Pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *PROSIDING SEMINAR NASIONAL EKONOMI DAN BISNIS*, 569–576.
- Novari, P. M., & Lestari, P. V. (2016). *Pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate.* Udayana University.
- Prasetyorini, B. F. F. (2013). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Price Earning Ratio dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Manajemen (JIM)*, 1(1).

- Pratama, I. G. B. A., & Wiksuana, I. G. B. (2016). *Pengaruh ukuran perusahaan dan leverage terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi*. Udayana University.
- Prawira, I. Y. (2014). *Pengaruh Leverage, Likuiditas, Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kebijakan Dividen (Studi Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2013)*. Brawijaya University.
- Sambora, M. N., Handayani, S. R., & Rahayu, S. M. (2014). Pengaruh leverage dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 8(1).
- Sari, M. R. P. A., & Handayani, N. (2016). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Dan Leverage, Terhadap Nilai Perusahaan Transportasi. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi (JIRA)*, 5(9).
- Setiadewi, K. A. Y., & Purbawangsa, I. B. A. (2015). *Pengaruh ukuran perusahaan dan leverage terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan*. Udayana University.
- Sudibya, D. C. N. A., & Restuti, M. I. (2014). *Pengaruh modal intelektual terhadap nilai perusahaan dengan kinerja keuangan sebagai variabel intervening*.
- Sugiyono. (2016). *Metodologi Penelitian*. Alfabeta.
- Suharli, M. (2006). Studi empiris mengenai pengaruh profitabilitas, leverage, dan harga saham terhadap jumlah dividen tunai (Studi pada Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Jakarta periode 2002-2003). *Jurnal Manajemen, Akuntansi & Sistem Informasi*, 6(2), 243–256.
- Sukmayanti, N. W. P., & Triaryati, N. (2019). Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Property dan Real Estate. *E-Jurnal Manajemen*, 8(1), 172–202.
- Suwardika, I. N. A., & Mustanda, I. K. (2017). *Pengaruh leverage, ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti*. Udayana University.
- Utami, R. F. (2017). *PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, LEVERAGE DAN PROFITABILITAS TERHADAP HARGA SAHAM (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015)*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Unpas Bandung.
- Wahyuni, N. L. A., Zukhri, A., & Nuridja, I. M. (2015). Pengaruh Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Besarnya Dividen Yang Dibagikan Kepada Pemegang Saham Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdapat Di Bei. *Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha*, 5(1).
- Wonggo, F. (2016). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Leverage Dan Harga Saham Terhadap Kebijakan Dividen Tunai (Studi Pada Perusahaan Lq-45 Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009–2013). *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 16(1).
- Yusuf, & Suherman, A. (2020). Pengaruh Struktur Kepemilikan Dan Kebijakan Deviden Terhadap Kinerja Dan Resiko Keuangan Perusahaan Yang Dimediasi Oleh Corporate Governance Pada Emiten Perbankan Di Bursa Efek Indonesia. *Aktiva Jurnal Penelitian Ekonomi Dan Bisnis*, 4(1), 21–37.
- Yusuf, Y. (2020). Determinan Nilai Perusahaan Berdasarkan Kepemilikan dan Aspek Makro Ekonomi. *Keberlanjutan: Jurnal Manajemen Dan Jurnal Akuntansi*, 5(1), 1–14.
- Yusuf, Y., & Anthoni, L. (2020). PERBANDINGAN PERGERAKAN INDEKS HARGA SAHAM GABUNGAN (IHSG) DENGAN INDEKS SAHAM SYARIAH INDONESIA (ISSI) SELAMA PANDEMI COVID 19. *PROSEDING SEMINAR NASIONAL AKUNTANSI*, 3(1).
- Yusuf, Y., & Suherman, A. (2021). Pengaruh Likuiditas Dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Dividen Dengan Variabel Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Mediasi. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Indonesia (JABISI)*, 2(1), 39–49.