

**PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, *LEVERAGE*, DAN  
PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR  
PROPERTI DAN *REAL ESTATE***

**Putu Mikhy Novari<sup>1</sup>  
Putu Vivi Lestari<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana (Unud), Bali, Indonesia  
*e-mail*: mikhynovari@yahoo.com

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di BEI. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti dan *real estate* di BEI sebanyak 49 perusahaan pada periode 2012-2014. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, sehingga sampel akhir yang didapatkan adalah 40 perusahaan yang tergabung dalam sektor properti dan *real estate* di BEI periode 2012-2014. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi non partisipan. Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari ICMD dan [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Teknik analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda dengan bantuan aplikasi SPSS 22 *for windows*. Berdasarkan hasil analisis menunjukkan, ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

**Kata kunci:** nilai perusahaan, ukuran perusahaan, *leverage*, profitabilitas

**ABSTRACT**

*The purpose of this study was to determine the effect of firm size, leverage, and profitability of the company's value on the property and real estate sector in the Indonesia Stock Exchange. The population in this study are all company property and real estate sector in the Indonesia Stock Exchange amounted to 49 companies in the period 2012-2014. Sampling technique used was purposive sampling, so that the final sample obtained was 40 companies belonging to the property and real estate sector in the Indonesia Stock Exchange in 2012-2014. Data collection methods used in this study is a non-participant observation. Sources of data in this research is secondary data obtained from ICMD and [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Data analysis technique used is multiple linear regression with the help of SPSS 22 for windows. Based on the results of the analysis showed that the size of the company and significant positive effect on firm value, leverage does not affect the value of the company, and profitability and significant positive effect on firm value.*

**Keywords:** firm value, company size, leverage, profitability

## **PENDAHULUAN**

Mempertahankan kontinuitas perusahaan adalah elemen penting yang harus dipertahankan oleh perusahaan, terutama menyangkut kesejahteraan pemegang saham yang digambarkan dengan nilai perusahaan. Harga saham merupakan salah satu penilaian dari nilai perusahaan. Jika harga saham meningkat, maka nilai perusahaan juga akan ikut meningkat, sehingga berdampak pada peningkatan nilai pemegang saham yang dibuktikan melalui tingginya *return* bagi pemegang saham. Keadaan inilah yang mencerminkan kemakmuran para pemegang saham perusahaan.

Setiap perusahaan memiliki tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang, tujuan jangka pendeknya adalah perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang semaksimal mungkin dengan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sedangkan tujuan jangka panjang adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan harga yang harus dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual.

Sunarto dan Budi (2014) menunjukkan secara signifikan terdapat pengaruh positif antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan, artinya peningkatan ukuran perusahaan akan mempermudah perusahaan memperoleh pendanaan, yang kemudian dapat dimanfaatkan oleh pihak manajemen untuk tujuan meningkatkan nilai perusahaan. Berbeda dengan Wiyono (2012) yang membuktikan nilai perusahaan dipengaruhi secara negatif oleh ukuran perusahaan. Perusahaan dapat mengembangkan usahanya dengan memenuhi kebutuhan modalnya demi meningkatkan laba dan nilai perusahaannya. Secara fundamental nilai perusahaan

dipengaruhi oleh kinerja keuangan, dimana semakin baik kinerja keuangan, maka permintaan saham meningkat, harga saham naik, dan akhirnya meningkatkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat pula dipengaruhi oleh besar kecilnya *leverage* yang dihasilkan oleh perusahaan. *Leverage* dapat dipahami sebagai penaksir dari risiko yang melekat pada suatu perusahaan. Hal ini berarti *leverage* yang semakin besar menunjukkan resiko investasi yang semakin besar pula. *Leverage* perlu di kelola karena penggunaan hutang yang tinggi akan meningkatkan nilai perusahaan. *Leverage* dapat di ukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Karena rasio ini mengukur proporsi dana yang bersumber dari utang untuk membiayai aktiva perusahaan.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Soliha dan Taswan (2002), menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian Cheng dan Tzeng (2009), menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Taswan (2003), *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan, karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati, dkk (2007) ukuran perusahaan dinyatakan berhubungan positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan mempunyai nilai negatif dan signifikan oleh Siallagan dan Mas'ud (2006).

Ukuran perusahaan turut menentukan tingkat kepercayaan investor. Semakin besar perusahaan, maka semakin dikenal oleh masyarakat yang artinya semakin mudah untuk mendapatkan informasi yang akan meningkatkan nilai perusahaan. Bahkan perusahaan besar yang memiliki total aktiva dengan nilai aktiva yang cukup besar dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Dalam hal ukuran perusahaan dilihat dari total *assets* yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Ukuran perusahaan dapat di ukur dengan menggunakan proksi *SIZE*.

Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan memperoleh laba atau ukuran efektivitas pengelolaan manajemen. Profitabilitas dapat diketahui dengan membandingkan antara laba yang diperoleh selama periode tertentu dengan jumlah aktiva atau modal perusahaan tersebut yang dinyatakan dalam persentase (Sartono, 2010:122). Rasio profitabilitas yang dipakai dalam dalam penelitian ini adalah *Return On Assets* (ROA). ROA dipilih untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi ROA semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba bersih.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan bidang *property* di Bursa Efek Indonesia dengan alasan perkembangan perekonomian Indonesia saat ini sudah menuju kearah peningkatan. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan pembangunan infrastruktur yang vital dan dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari

berkualitasnya insfrastruktur adalah usaha di bidang *property* terutama pada perumahan mewah atau *real estate*, insfrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, karena dengan infrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan *real estate* bisa diterima oleh masyarakat, sehingga baik itu pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari insfrastruktur yang berkualitas. (Wibowo & Diyah Pujiati , 2011).

Pemilihan periode penelitian pada tahun 2012-2014 juga menjadi hal yang diperhatikan. Seperti diketahui bahwa perusahaan-perusahaan tersebut merupakan perusahaan besar dan go international maka sudah tentu akan berkembang ditengah persaingan yang semakin kompetitif.

Berikut ini disajikan data ukuran perusahaan, *leverage*, profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2012-2014.

**Tabel 1.**  
**Rata-rata Ukuran Perusahaan (SIZE), *Leverage* (DER), Profitabilitas (ROA), dan Nilai Perusahaan (PBV) pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Tahun 2012-2014.**

Variabel	Tahun		
	2012	2013	2014
Ukuran perusahaan (Jutaan rupiah)	14,97	15,14	15,24
<i>Leverage</i> (%)	0,66	0,77	0,74
Profitabilitas (%)	4,98	5,10	6,29
Nilai perusahaan (%)	1,13	0,87	1,11

Sumber : data sekunder diolah, (2016)

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa rata-rata nilai perusahaan pada sektor property dan *real estate* di bursa efek indonesia dari tahun 2012 hingga tahun 2014

cukup berfluktuasi, dimana pada tahun 2013 pada variabel nilai perusahaan mengalami penurunan yang sangat drastis dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu dari 1,13 % menjadi 0,87%, sedangkan pada variabel lain seperti ukuran perusahaan, *leverage* dan profitabilitas mengalami peningkatan di setiap tahunnya.

Berdasarkan *research gap* yang terjadi antara hasil penelitian terdahulu dengan teori, maka akan dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan latar belakang masalah diatas dapat dirumuskan (1) Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) ? (2) Apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI)? (3) Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) ?

tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui signifikansi pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dengan adanya penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, dimana kegunaan teoritis adalah penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan memperkaya penelitian empiris yang berhubungan dengan pengaruh ukuran perusahaan, *leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada khususnya. Kegunaan Praktis adalah penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi perusahaan maupun

investor yang ingin berinvestasi pada nilai perusahaan dan pihak-pihak lain sebagai tambahan informasi serta pertimbangan dalam melakukan investasi.

Nilai perusahaan adalah harga suatu perusahaan yang bersedia dibayar oleh investor apabila dijual (Suad Husnan, 2005; Wiagustini,2010). Selanjutnya Chandra (2007) memberikan pengertian nilai perusahaan ( *value of the firm* ) adalah ukuran keberhasilan manajemen suatu perusahaan dalam menjalankan operasi bisnis di masa lalu dan prospek bisnis di masa yang akan datang untuk meyakinkan pemegang saham. Bagi perusahaan terbuka harga saham yang diperjualbelikan di pasar modal merupakan indikator nilai perusahaan.

Keputusan keuangan secara tepat yang ditetapkan oleh manajer keuangan akan meningkatkan nilai perusahaan dan akan berdampak pada kemakmuran pemilik perusahaan tersebut. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu : profitabilitas, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, keputusan investasi, struktur modal, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan kebijakan hutang. Beberapa faktor tersebut memiliki hubungan dan pengaruh terhadap nilai perusahaan yang tidak konsisten (Winardi, 2001). Dimana faktor tersebut yang mempengaruhi variabel nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan, *leverage* dan profitabilitas.

Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan sebagai besar kecilnya perusahaan dengan berbagai cara antara lain dengan total aset perusahaan, *log size*, nilai pasar saham, dan lain-lain. Selain itu, ukuran perusahaan juga dapat digambarkan melalui total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata penjualan aset dan rata-rata total aktiva perusahaan.

Eka (2010) menyebutkan bahwa ukuran perusahaan adalah peningkatan dari kenyataan bahwa perusahaan besar akan memiliki kapitalisasi pasar yang besar, nilai buku yang besar dan laba yang tinggi. Sedangkan pada perusahaan kecil akan memiliki kapitalisasi pasar yang kecil, nilai buku yang kecil dan laba yang rendah.

Tingkat kepercayaan investor juga dapat di ukur melalui ukuran perusahaan. Semakin besar perusahaan, maka semakin di kenal oleh masyarakat yang artinya semakin mudah untuk mendapatkan informasi yang akan meningkatkan nilai perusahaan. Bahkan perusahaan besar yang memiliki total aktiva yang tinggi akan membuat investor tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan dapat di ukur dengan menggunakan logaritma natural dari total aset perusahaan (Ramadan, 2012).

*Leverage* adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang atau mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai dengan hutang (Wiagustini, 2010:76). Rasio *leverage* merupakan proporsi total hutang terhadap rata-rata ekuitas pemegang saham. Rasio tersebut digunakan untuk mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh dana pinjaman (Wiagustini, 2010:77).

Rizqia,dkk. (2013) menyatakan bahwa dalam manajemen keuangan, leverage adalah penggunaan aset dan sumber dana oleh perusahaan yang memiliki biaya tetap dengan maksud agar meningkatkan keuntungan potensial pemegang saham. Tujuan perusahaan menggunakan *leverage* agar keuntungan yang diperoleh lebih besar dari pada biaya aset dan sumber dananya, dengan demikian akan meningkatkan



keuntungan pemegang saham. Begitu pula sebaliknya, *leverage* juga meningkatkan variabilitas ( risiko ) keuntungan, karena jika perusahaan ternyata mendapatkan keuntungan yang lebih rendah dari biaya tetapnya maka penggunaan *leverage* akan menurunkan keuntungan pemegang saham. Konsep *leverage* ini sangat penting terutama untuk menunjukkan kepada analis keuangan dalam melihat *trade-off* antara risiko dan tingkat keuntungan dari berbagai tipe keputusan finansial.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba yang dihasilkan dari penjualan, pendapatan investasi, aset dan modal saham tertentu. Wiagustini (2010:76) menyatakan bahwa, profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan memperoleh laba atau ukuran efektivitas pengelolaan manajemen. Profitabilitas dapat diketahui dengan membandingkan antara laba yang diperoleh selama periode tertentu dengan jumlah aktiva atau modal perusahaan tersebut yang dinyatakan dalam persentase (Sartono, 2010:122).

Pengamatan menunjukkan bahwa perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi perusahaan yang memperoleh laba besar, maka dapat dikatakan berhasil atau memiliki kinerja baik, dan jika laba yang diperoleh perusahaan relatif kecil atau menurun dari periode sebelumnya, maka dapat dikatakan perusahaan kurang berhasil atau memiliki kinerja yang kurang baik (Prasetyorini, 2013).

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dapat tercermin dari berbagai hal, salah satunya adalah terlihat dari total aset yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Ukuran perusahaan yang besar

mencerminkan bahwa perusahaan dengan pertumbuhan yang besar akan memperoleh kemudahan untuk memasuki pasar modal karena akan meningkatkan ketertarikan investor untuk menanamkan modalnya. Respon yang baik inilah yang akan menentukan prospek yang baik pula sehingga mampu meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian empiris yang dilakukan oleh beberapa peneliti seperti Nuraina (2012), Maryam (2014), Prasetyorini (2013), serta Wahab dan Mulya (2012), membuktikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian empiris dan teori yang mendukung, maka bunyi hipotesis pertama sebagai berikut:

H<sub>1</sub> : Ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

*Leverage* merupakan kebijakan pendanaan yang berkaitan dengan keputusan perusahaan dalam membiayai perusahaan. Perusahaan yang menggunakan hutang mempunyai kewajiban atas beban bunga dan beban pokok pinjaman. Penggunaan hutang (*external financing*) memiliki risiko yang cukup besar atas tidak terbayarnya hutang, sehingga penggunaan hutang perlu memperhatikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Penelitian empiris yang dilakukan oleh Wati dan Darmayanti (2012), Perdana (2012), Siahaan (2011), Rustendi dan Jimmi (2013) serta Cheng dan Tzeng (2011) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian empiris dan teori yang mendukung, maka bunyi hipotesis kedua sebagai berikut :

H<sub>2</sub> : *Leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

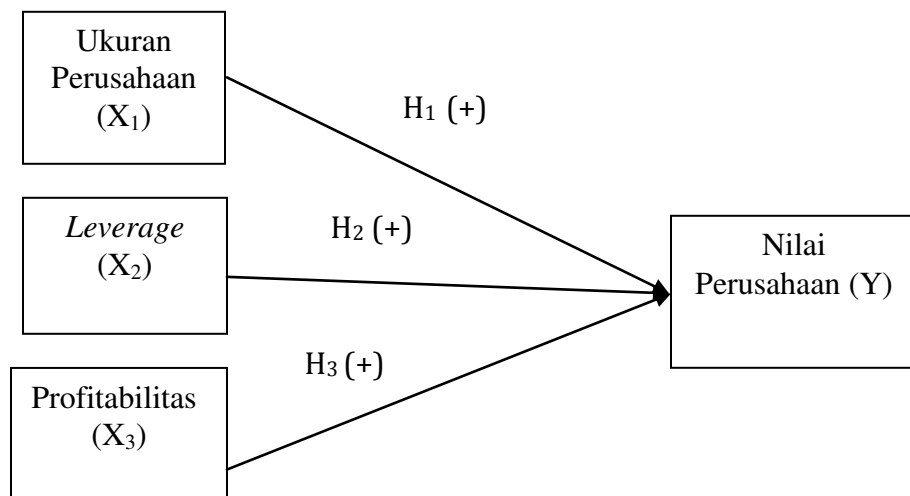
Profitabilitas adalah tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasinya (Hardiyanti, 2012). Profitabilitas perusahaan yang tinggi akan mencerminkan prospek perusahaan yang baik. Semakin tinggi tingkat profitabilitas yang dimiliki oleh suatu perusahaan, maka akan mencerminkan tingkat efisiensi perusahaan yang tinggi pula, sehingga dari sinilah akan terlihat kinerja perusahaan yang baik.

Tingkat profitabilitas yang tinggi akan menarik calon investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Banyaknya investor yang membeli saham perusahaan, maka akan menaikkan harga saham perusahaan tersebut sehingga akan meningkatkan nilai perusahaannya. Beberapa penelitian terdahulu yang sependapat dengan pernyataan tersebut adalah penelitian yang dilakukan oleh Nofrita (2013), Risqia, dkk. (2013), Wahab dan Mulya (2012), dan Maryam (2014), bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berhubungan dengan teori dan hasil penelitian empiris tersebut, maka bunyi hipotesis ketiga sebagai berikut :

H<sub>3</sub> : Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Untuk memperjelas arah dari penelitian menunjukkan bahwa adanya pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Maka model konseptual penelitian dapat dilihat pada gambar 1.



**Gambar 1 : Kerangka konseptual**

Sumber : penelitian terdahulu

## **METODE PENELITIAN**

Desain penelitian yang digunakan adalah asosiatif untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Lokasi penelitian dilakukan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Lokasi penelitian tersebut dapat diakses melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI), yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan ICMD. Objek yang diteliti dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2014.

Data yang dapat digunakan dalam suatu penelitian dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, dimana data kuantitatif merupakan data yang berbentuk angka. Data kuantitatif yang dimaksud dalam penelitian ini adalah laporan keuangan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Sumber data itu sendiri dapat dibagi menjadi dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder, dimana data diperoleh melalui pihak mempublikasikannya. Data tersebut diperoleh melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI).

Populasi yang diteliti adalah perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2014. Jumlah populasi pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia adalah sejumlah 49 perusahaan. Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh suatu populasi. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan *purposive sampling*. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode observasi nonpartisipan, dimana peneliti tidak terlibat secara langsung dan hanya meneliti saja. Metode observasi nonpartisipan ini dilakukan dengan mengamati dan menganalisis laporan keuangan sektor properti dan *real estate* yang dapat diakses melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) dan *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD).

Analisis yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan dalam penelitian ini adalah Regresi Linear Berganda. Analisis ini digunakan untuk mengetahui pengaruh antara variabel bebas (ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas) terhadap variabel terikat (nilai perusahaan). Model persamaan regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini (Wirawan, 2002:265) adalah:

$$Y = \alpha + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e \dots\dots\dots(1)$$

## Keterangan:

Y	= nilai perusahaan
$\alpha$	= nilai konstanta
$b_1, b_2, b_3$	= koefisien regresi
$X_1$	= ukuran perusahaan
$X_2$	= <i>leverage</i>
$X_3$	= profitabilitas
e	= variabel pengganggu ( <i>standar error</i> )

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pengujian statistik deskriptif dilakukan untuk memberikan penjelasan mengenai nilai minimum, nilai maksimum, nilai rata-rata, dan nilai standar deviasi dari masing-masing variabel. Pengukuran nilai rata-rata (*mean*) merupakan cara yang paling umum digunakan untuk mengukur nilai sentral dari suatu distribusi data. Standar deviasi digunakan untuk mengukur seberapa luas atau seberapa jauh penyimpangan data dari nilai rata-ratanya. Hasil statistik deskriptif dapat dilihat pada Tabel 2.

**Tabel 2.**  
**Hasil Statistik Deskriptif**

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Size	72	11,94	17,45	15,1174	1,47773
DER	72	,08	1,80	,7218	,40098
ROA	72	-8,80	25,41	5,4585	5,50383
PBV	72	,23	2,49	1,0312	,51141
Valid N (listwise)	72				

Sumber: Data sekunder diolah, (2016)

Pengukuran ukuran perusahaan ( $X_1$ ) dalam penelitian ini dihitung menggunakan *SIZE*. Berdasarkan perhitungan selama periode pengamatan yaitu 2012-2014 terlihat bahwa nilai rata-rata (*mean*) dari ukuran perusahaan ( $X_1$ ) sebesar 15,1174 juta rupiah. Standar deviasi untuk ukuran perusahaan adalah 1,47773, artinya

terjadi penyimpangan nilai ukuran perusahaan terhadap nilai rata-ratanya sebesar 1,47773. Nilai minimum dari ukuran perusahaan adalah 11,94 juta rupiah dimiliki oleh Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk (RBMS) pada tahun 2012, sedangkan nilai maksimum dari ukuran perusahaan adalah 17,45 juta rupiah dimiliki oleh Lippo Karawaci Tbk (LPKR) pada tahun 2014.

Pengukuran *leverage* ( $X_2$ ) dalam penelitian ini dihitung dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). Berdasarkan perhitungan selama periode pengamatan yaitu 2012-2014 terlihat bahwa nilai rata-rata (*mean*) dari *leverage* ( $X_2$ ) sebesar 0,7218%. Standar Deviasi untuk *leverage* adalah sebesar 0,40098, artinya terjadi penyimpangan nilai *leverage* terhadap nilai rata-rata sebesar 0,40098. Nilai minimum dari *leverage* sebesar 0,08% dimiliki oleh Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk pada tahun 2012, sedangkan nilai maksimum dari *leverage* adalah 1,80% dimiliki oleh Agung Podomoro Lnd Tbk pada tahun 2014.

Pengukuran profitabilitas ( $X_3$ ) dalam penelitian ini dihitung menggunakan *Return on Asset* (ROA). Berdasarkan perhitungan selama periode pengamatan yaitu periode 2012-2014 terlihat bahwa nilai rata-rata (*mean*) dari profitabilitas ( $X_3$ ) sebesar 5,4585%. Standar deviasi untuk profitabilitas sebesar 5,50383%, artinya terjadi penyimpangan nilai profitabilitas terhadap nilai rata-ratanya sebesar 5,50383%. Nilai minimum dari profitabilitas adalah -8,80% dimiliki oleh Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk (RBMS) pada tahun 2013, sedangkan nilai maksimum dari profitabilitas adalah 25,41% dimiliki oleh Modernland Realty Tbk pada tahun 2013.

Pengukuran nilai perusahaan (Y) dalam penelitian ini dihitung menggunakan price to book value (PBV). Berdasarkan perhitungan selama periode pengamatan yaitu 2012-2014 terlihat bahwa nilai rata-rata (mean) dari nilai perusahaan sebesar 1,0312%. Standar deviasi untuk nilai perusahaan sebesar 0,51141%, artinya terjadi penyimpangan nilai perusahaan terhadap nilai rata-ratanya sebesar 0,51141%. Nilai minimum dari nilai perusahaan adalah 0,23% dimiliki oleh Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk (RBMS) pada tahun 2013, sedangkan nilai maksimum dari profitabilitas adalah 2,49% dimiliki oleh Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) pada tahun 2012.

**Tabel 3.**  
**Hasil Uji Normalitas**

		Unstandardized Residual
N		72
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	,0000000
	Std. Deviation	,41213292
Most Extreme Differences	Absolute	,078
	Positive	,078
	Negative	-,053
Test Statistic		,078
Asymp. Sig. (2-tailed)		,200 <sup>c,d</sup>

Sumber : Data sekunder diolah, (2016)

Berdasarkan Tabel 3 hasil uji analisis Kolmogorov-Smirnov diperoleh nilai Asimp.Sig (2-tailed) sebesar 0,200 dan lebih besar dari 0,05 sehingga dapat dikatakan data ini berdistribusi normal.

**Tabel 4.**  
**Hasil Uji Autokorelasi**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,592 <sup>a</sup>	,351	,322	,42113	1,750

Sumber: data sekunder diolah, (2016)



Berdasarkan Tabel 4 variabel yang diteliti memiliki nilai DW sebesar 1,750. Dengan jumlah data (n) = 72 dan jumlah variabel bebas (k) = 3 serta  $\alpha=5\%$  diperoleh angka  $dl= 1,5323$  dan  $du= 1,7054$ . Nilai DW 1,750 lebih besar dari  $du$  1,750 dan kurang dari  $(4-du)$   $4-1,750 = 2,2946$  sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat autokorelasi.

**Tabel 5.**  
**Hasil Uji Multikolinieritas**

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	Size	,702	1,424
	DER	,750	1,333
	ROA	,927	1,079

Sumber: data sekunder diolah, (2016)

Berdasarkan hasil pengujian yang ditunjukkan pada Tabel 5, nilai *tolerance* variabel bebas lebih dari 10% atau 0,1 dimana nilai *tolerance* dari ukuran perusahaan ( $X_1$ ) sebesar 0,702, *leverage* ( $X_2$ ) sebesar 0,750, profitabilitas ( $X_3$ ) sebesar 0,927 dan. Nilai VIF kurang dari 10 dimana nilai VIF dari ukuran perusahaan ( $X_1$ ) sebesar 1,424, *leverage* ( $X_2$ ) sebesar 1,333, profitabilitas ( $X_3$ ) sebesar 1,079. Dengan demikian dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinieritas antara variabel bebas dalam penelitian ini.

**Tabel 6.**  
**Uji Heterokedastisitas**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients		
1	(Constant)	-,023	,308		-,073	,942
	Size	,018	,022	,111	,805	,424
	DER	,144	,080	,240	1,804	,076
	ROA	-,004	,005	-,086	-,714	,478

Sumber :Data sekunder diolah, (2016)

Berdasarkan hasil pengujian yang ditunjukkan pada Tabel 6, tingkat signifikansi berada di atas 0,05 dimana nilai sig. Ukuran perusahaan ( $X_1$ ) sebesar 0,424, *leverage* ( $X_2$ ) sebesar 0,076, profitabilitas ( $X_3$ ) sebesar 0,478. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dalam model regresi ini tidak terdapat heterokedastisitas.

Model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda. Hasil analisis regresi linier berganda dapat dilihat pada Tabel 7 berikut ini :

**Tabel 7.**  
**Hasil Analisis Regresi Linier Berganda**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients		
1	(Constant)	-,752	,556		-1,352	,181
	Size	,094	,040	,272	2,328	,023
	DER	,258	,144	,202	1,794	,077
	ROA	,032	,009	,348	3,428	,001

Sumber : Data sekunder diolah, (2016)

$$Y = -0,752 + 0,094 X_1 + 0,258 X_2 + 0,032 X_3 + e$$

Dimana :

- Y = nilai perusahaan
- $\alpha$  = nilai konstanta
- $X_1$  = ukuran perusahaan
- $X_2$  = *leverage*
- $X_3$  = profitabilitas
- e = *error*

$a = -0,752$  memiliki arti bahwa apabila ukuran perusahaan ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ) nilainya konstan atau sama dengan nol, maka nilai perusahaan akan mengalami penurunan sebesar -0,752%.  $b_1 = 0,094$  memiliki arti bahwa setiap peningkatan ukuran perusahaan ( $X_1$ ) sebesar 1 kali dengan asumsi

variabel bebas lainnya konstan, maka nilai perusahaan akan mengalami penurunan sebesar 0,094%.  $b_2 = 0,258$  memiliki arti bahwa setiap peningkatan *leverage* ( $X_2$ ) sebesar 1 tahun dengan asumsi variabel bebas lainnya konstan, maka nilai perusahaan akan mengalami penurunan sebesar 0,258%.  $b_3 = 0,032$  memiliki arti bahwa setiap peningkatan profitabilitas ( $X_3$ ) sebesar 1% dengan asumsi variabel bebas lainnya konstan, maka nilai perusahaan akan mengalami kenaikan sebesar 0,032%.

**Tabel 8.**  
**Hasil Uji Kelayakan Model**

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6,510	3	2,170	12,235	,000 <sup>b</sup>
	Residual	12,060	68	,177		
	Total	18,569	71			

Sumber: Data sekunder diolah, (2016)

Berdasarkan Tabel 8 diperoleh nilai dari signifikansi 0,000 yang lebih kecil dari 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa model ini layak digunakan dalam penelitian. Ini berarti bahwa ada pengaruh antara variabel bebas yaitu ukuran perusahaan, *leverage*, profitabilitas terhadap variabel terikat nilai perusahaan.

**Tabel 9.**  
**Hasil Uji Hipotesis Penelitian (Uji t)**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-,752	,556		-1,352	,181
	Size	,094	,040	,272	2,328	,023
	DER	,258	,144	,202	1,794	,077
	ROA	,032	,009	,348	3,428	,001

Sumber: Data sekunder diolah, (2016)

Berdasarkan Tabel 9 ditunjukkan bahwa variabel ukuran perusahaan ( $X_1$ ) memiliki tingkat signifikan sebesar 0,023 lebih kecil dari 0,05 dan nilai  $t_{hitung} = 2,328$

$t_{tabel} = 1,99547$ . Dimana  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, ini berarti secara parsial ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia 2012 - 2014.

Berdasarkan Tabel 9 ditunjukkan bahwa variabel *leverage* ( $X_2$ ) memiliki tingkat signifikan sebesar 0,077 lebih besar dari 0,05 dan nilai  $t_{hitung} = 1,794 < t_{tabel} = 1,99547$ . Dimana  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak, ini berarti secara parsial *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia 2012 - 2014.

Berdasarkan Tabel 9 ditunjukkan bahwa variabel profitabilitas ( $X_3$ ) memiliki tingkat signifikan sebesar 0,009 lebih kecil dari 0,05 dan nilai  $t_{hitung} = - 2,736 < t_{tabel} = 1,99547$ . Dimana  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, ini berarti secara parsial profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia 2012 - 2014.

**Tabel 10.**  
**Hasil Uji Koefisien Determinasi**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,592 <sup>a</sup>	,351	,322	,42113

Sumber: data sekunder diolah, 92016)

Berdasarkan Tabel 10 terlihat bahwa nilai *adjusted R square* sebesar 0,322 atau 32,2%. Hal ini berarti 32,2% variasi nilai perusahaan (PBV) dipengaruhi oleh variasi dari ke tiga variabel independen ukuran perusahaan, *leverage*, dan profitabilitas dan sisanya 67,8% dipengaruhi oleh variabel lain diluar model.

Hasil pengujian hipotesis membuktikan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil positif memperlihatkan bahwa ukuran perusahaan yang tinggi menyebabkan nilai perusahaan semakin tinggi pula. Hal ini disebabkan karena perusahaan yang besar cenderung memiliki kondisi yang lebih stabil. Kondisi tersebut menjadi penyebab atas naiknya harga saham perusahaan di pasar modal. Investor memiliki ekspektasi yang besar terhadap perusahaan besar. Ekspektasi investor berupa perolehan dividen dari perusahaan tersebut. Peningkatan permintaan saham perusahaan akan dapat memacu pada peningkatan harga saham di pasar modal. Peningkatan tersebut menunjukkan bahwa perusahaan dianggap memiliki “nilai” yang lebih besar. Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Suharli (2006), Rachmawati dan Hanung (2007) menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pada hasil penelitian ini *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Artinya, perusahaan dalam mendanai aktivitya cenderung menggunakan modal sendiri (*internal financing*) yang berasal dari laba ditahan dan modal saham daripada menggunakan hutang. Kecukupan dana yang dimiliki perusahaan untuk membiayai aktivitya yang diperoleh dari modal sendiri membuat perusahaan mengurangi proporsi hutangnya. Penggunaan hutang yang berlebihan akan mengurangi manfaat yang diterima atas penggunaan hutang karena manfaat yang diterima tidak sebanding dengan biaya yang ditimbulkan, sehingga proporsi hutang yang rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan dan sebaliknya peningkatan hutang dapat menurunkan

nilai perusahaan. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Yangs Analisa (2011) dan Adelegan (2007) dalam penelitiannya menemukan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pengamatan menunjukkan bahwa perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi perusahaan yang memperoleh laba yang besar, maka dapat dikatakan berhasil atau memiliki kinerja yang baik, sebaiknya jika laba yang diperoleh perusahaan relatif kecil atau menurun dari periode sebelumnya, maka dapat dikatakan perusahaan kurang berhasil atau memiliki kinerja yang kurang baik.

Hasil pengujian hipotesis membuktikan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti Profitabilitas yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang bagus sehingga memicu permintaan saham oleh investor. Respon positif dari investor tersebut akan meningkatkan harga saham dan selanjutnya akan meningkatkan nilai perusahaan. Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Yangs Analisa (2011) dan Sri Hermuningsih (2013) yang menemukan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka diperoleh simpulan bahwa, ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

## **Saran**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dan simpulan yang diperoleh, maka saran yang dapat dikemukakan untuk perusahaan, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dan evaluasi sebelum perusahaan menetapkan kebijakan baru agar meningkatkan nilai perusahaan karena dengan baiknya nilai perusahaan perusahaan akan dipandang baik oleh calon investor. Penelitian selanjutnya sebaiknya menggunakan tahun pengamatan yang lebih panjang yang diharapkan dapat menjelaskan nilai perusahaan dengan lebih baik.

## **REFERENSI**

- Analisa, Yangs. 2011. Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas dan Kebijakan Dividen terhadap nilai perusahaan (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Tahun 2006-2008). *Skripsi Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro*.
- Cheng, Ming-Chang dan Tzeng Zuwei-Ching. 2011. The Effect of Leverage on Firm Value and How The Firm Financial Quality Influence on This Effect. *World Journal of Management*, Vol 3(2): Hal. 30-53.
- Hardiyanti, Nia. 2012. Analisis Pengaruh Insider Ownership, Leverage, Profitabilitas, Firm Size dan Dividen Payout Ratio terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Tahun 2007-2010). *Skripsi SI Universitas Diponegoro, Semarang*.
- Maryam, Sitti. 2014. Analisis Pengaruh Firm Size, Growth, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia). *Skripsi SI Universitas Hasanuddin, Makasar*.
- Nofrita, Ria. 2013. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Dividen sebagai Cariabel Intervening (studi empiris pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI). *Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang*.

- Rizqia, Dwita Ayu, Siti Aisjah dan Sumiati. 2013. Effect of Managerial Ownership, Financial Leverage, Profitability, Firm Size, and Investment Opportunity on Dividend Policy and Firm Value. *Research Journal of Finance and Accounting*, Vol 4 (11):Hal.120-130.
- Suad, Husnan. 2000. *Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan*, Edisi Ketiga. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- Sunarto dan Agus Prasetyo Budi. 2009. Pengaruh Leverage, Ukuran dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Profitabilitas. *Jurnal TEMA*, Vol 6(1): Hal.86-103.
- Wati, Ni Kadek Ari Lina dan Ni Putu Ayu Darmayanti. 2012. Pengaruh Kepemilikan Manajerial Dan Kinerja Keuangan terhadap Kebijakan Dividen dan Nilai Perusahaan. *Jurnal Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*.
- Wiagustini.2010. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Cetakan Pertama. Denpasar. Udayana University Press.
- Wirawan, Nata. 2002. *Cara Mudah Memahami Statistik 2 (Statistik Inferensia)*. Denpasar: Keraras Emas.
- Wiyono, Lany Indriana. 2012. Pengaruh Struktur Kepemilikan, Kebijakan Dividen Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Industri Manufaktur Yang Terdaftar Di Bei Periode 2009-2011. *Jurnal Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala, Surabaya*.