

PENGARUH *LEVERAGE*, LIKUIDITAS, PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY AND REAL ESTATE* DI BEI

Fiana Ayu Khasana
fianaayuk97@gmail.com
Triyonowati

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

ABSTRACT

There are some purposes in building company, for instance; to get maximum profit, maximize the firm value and to make the shareholder wealthy. This research aimed to examine and find out the effect of leverage ratio, which was measured by Debt to Equity Ratio (DER); liquidity (CR), which was measured by Return on Equity (ROE) on the firm value which was measured by Price Book Value (PBV). The sample was twenty Property and Real Estate companies which were listed on Indonesia Stock Exchange 2015-2017. While, the data analysis technique used multiple linier regression, classical assumption test, proper model test, and hypothesis test; with SPSS 22. The research result concluded Debt to Equity Ratio (DER) and Return on Equity (ROE) had significant effect on the firm value (PBV). On the other hand, Current Ratio (CR) did not have significant effect on the firm value (PBV).

Keywords: *debt to equity ratio, current ratio, return on equity, price book value.*

ABSTRAK

Tujuan didirikannya sebuah perusahaan adalah untuk memakmurkan pemegang saham dalam mencapai keuntungan yang maksimal dan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan mengetahui adanya pengaruh rasio *leverage* diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), rasio likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR), dan rasio profitabilitas yang diukur dengan *Return on Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan *Price Book Value* (PBV). Sampel penelitian ini terdiri dari 20 perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015 sampai dengan 2017. Data penelitian ini di olah menggunakan SPSS 22, dengan analisis linier berganda, uji asumsi klasik, uji kelayakan model dan uji hipotesis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return on Equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Sedangkan *Current Ratio* (CR) berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).

Kata Kunci: *debt to equity ratio, current ratio, return on equity, price book value.*

PENDAHULUAN

Setiap perusahaan memiliki tujuan yaitu tujuan jangka panjang dan jangka pendek. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu mempunyai tujuan yang menginginkan laba secara maksimal dengan sumber daya yang ada. Sementara itu jangka panjang tujuan perusahaan adalah mensejahterahkan dan memakmurkan pemegang saham dengan cara memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan adalah sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi dapat menentukan tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi nilai perusahaan. Sehingga nilai perusahaan yang tinggi merupakan keinginan suatu perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi perusahaan akan mencapai kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Perusahaan yang mempunyai sifat *private* atau belum *go public*, nilai perusahaan ditetapkan oleh lembaga penilai atau *appraisal company*.

Sebelum melakukan investasi, para investor harus mengetahui dan memilih saham mana yang memberikan keuntungan secara optimal atas dana yang diinvestasikan. Keputusan untuk membeli saham terjadi apabila nilai perkiraan suatu saham dimasa mendatang akan berada diatas harga pasar, sebaliknya keputusan untuk menjual saham terjadi apabila nilai perkiraan suatu saham akan berada dibawah harga pasar. Saham

merupakan kertas yang tercantum dengan nilai nominal, nama perusahaan, dan diikuti dengan hak dan kewajiban yang dijelaskan pada setiap pemegangnya (Fahmi, 2014). Sedangkan harga saham dapat mencerminkan nilai dari suatu perusahaan. Harga saham yang terbentuk di pasar modal sangat berfluktuasi. Harga saham merupakan nilai saham dalam rupiah yang terbentuk dari akibat terjadi aksi pembelian dan penawaran saham dibursa efek.

Terdapat beberapa faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan, antara lain *leverage*, likuiditas dan profitabilitas. Faktor pertama yaitu *leverage*. *Leverage* merupakan resiko yang melekat pada setiap perusahaan. Artinya jika perusahaan mempunyai rasio *leverage* semakin besar maka investasi semakin besar. Sedangkan perusahaan yang mempunyai rasio *leverage* yang rendah maka memiliki resiko *leverage* yang lebih kecil. Dengan tingginya rasio *leverage* maka perusahaan memiliki total hutang lebih besar dibandingkan dengan total asetnya. Karena *leverage* merupakan rasio yang menghitung dana yang disediakan oleh kreditur, rasio yang membandingkan total hutang terhadap keseluruhan asset suatu perusahaan, apabila investor melihat suatu perusahaan dengan asset yang tinggi dan rasio *leverage* yang tinggi maka mereka akan berpikir dua kali untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Karena perusahaan tersebut dapat dikhawatirkan aset tinggi tersebut didapat dari hutang yang akan meningkatkan resiko investasi jika perusahaan tersebut tidak dapat membayar kewajiban tepat waktu.

Faktor kedua yaitu likuiditas. Likuiditas adalah rasio yang mempunyai kemampuan perusahaan dalam memenuhi utang jangka pendek. Tingkat likuiditas perusahaan diukur dengan posisi modal kerja perusahaan yang sedang berjalan dari laba yang didapatkan dengan periode tertentu dimana modal tersebut dapat menunjukkan tingkat keamanan kewajiban jangka pendek. Kewajiban jangka pendek perusahaan dapat menggunakan aset lancar seperti kas, piutang, surat berharga dan persediaan. Perusahaan yang mempunyai aset lancar yang besar maka akan lebih mudah untuk melakukan pendanaan terhadap kegiatan operasional.

Faktor ketiga yaitu profitabilitas. Rasio profitabilitas yang tinggi dapat menunjukkan prospek perusahaan yang bagus sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Pembayaran dividen semakin meningkat maka menunjukkan prospek perusahaan semakin bagus sehingga investor tertarik untuk membeli saham dan nilai perusahaan akan meningkat.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana *leverage* dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI? Bagaimana likuiditas dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI? dan Bagaimana profitabilitas dapat berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI?. Sedangkan tujuan penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan, untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI, untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI, dan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI.

TINJAUAN TEORITIS

Leverage

Rasio *leverage* merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansialnya baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek yang digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai dengan hutang (Wiagustini, 2010:76). Semakin besar *leverage* maka resiko investasi semakin besar. *Leverage* dikelola karena pengelola penggunaan hutang tinggi maka akan meningkatkan nilai perusahaan. Menurut Harahap (2013) menyatakan bahwa *leverage* menggambarkan antara utang perusahaan dengan modal

untuk melihat sejauh mana aset perusahaan yang dibiayai oleh hutang atau pihak luar dibandingkan dengan kemampuan perusahaan. Pada prinsipnya leverage memberikan gambaran tentang tingkat hutang perusahaan. Artinya, seberapa besar porsi utang pada perusahaan jika dibandingkan dengan modal atau asset yang ada. *Leverage* dapat dipahami sebagai penaksir resiko yang melekat pada suatu perusahaan. Artinya *leverage* semakin besar menunjukkan resiko investasi yang besar pula. Perusahaan yang mempunyai resiko *leverage* yang rendah maka memiliki resiko *leverage* yang lebih kecil. Dengan tingginya rasio *leverage* maka perusahaan memiliki total hutang lebih besar dibandingkan dengan total assetnya. Karena *leverage* merupakan rasio yang menghitung dana yang disediakan oleh kreditur, rasio yang membandingkan total hutang terhadap keseluruhan asset suatu perusahaan, apabila investor melihat suatu perusahaan dengan asset yang tinggi dan rasio *leverage* tinggi maka mereka akan berfikir dua kali untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Karena perusahaan tersebut dapat dikhawatirkan asset tinggi tersebut didapat dari hutang yang akan meningkatkan resiko investasi jika perusahaan tersebut tidak dapat membayar kewajiban tepat waktu.

Likuiditas

Rasio likuiditas adalah ukuran kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Artinya apabila perusahaan ditagih, maka perusahaan mampu untuk memenuhi hutang tersebut terutama hutang yang sudah jatuh tempo. Biasanya rasio likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansial yang harus dipenuhi kewajiban jangka pendek. Tingkat likuiditas perusahaan diukur dengan posisi modal kerja perusahaan yang sedang berjalan dari laba yang didapatkan dengan periode tertentu dimana modal tersebut dapat menunjukkan tingkat keamanan kewajiban jangka pendek. Apabila rasio likuiditas meningkat, maka perusahaan mampu mengatasi kewajiban jangka pendek dengan baik dan dapat dijadikan sinyal bagi pihak perusahaan untuk menarik minat investor dalam melakukan investasi pada perusahaan tersebut. Semakin tinggi rasio likuiditas, maka semakin baik reputasi yang diterima oleh perusahaan dan membuat harga saham meningkat sehingga dapat meningkatkan saham pada nilai perusahaan. Likuiditas yang tinggi dapat mempengaruhi investor dalam berinvestasi pada perusahaan sehingga permintaan saham pada perusahaan akan meningkat dan kemungkinan harganya naik. Sehingga jika rasio likuiditas suatu perusahaan besar, maka harga saham akan mengalami peningkatan. Meningkatnya harga saham maka nilai perusahaan akan meningkat. Masalah likuiditas suatu perusahaan saling berkaitan dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya baik dalam jangka pendek. Kewajiban jangka pendek perusahaan dapat menggunakan aset lancar seperti kas, piutang, surat berharga dan persediaan. Perusahaan yang mempunyai aset lancar yang besar maka akan lebih mudah untuk melakukan pendanaan terhadap kegiatan operasional.

Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba yang akan menjadi dasar dalam pembagian keuntungan perusahaan. Rasio profitabilitas dapat diukur dengan efektifitas manajemen yang berdasarkan hasil dari pengembalian yang diperoleh dari penjualan dan investasi. Profitabilitas yang tinggi dapat mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. Semakin baik pertumbuhan profitabilitas berarti prospek perusahaan di masa depan dapat semakin baik juga, artinya semakin baik nilai perusahaan di mata investor. Apabila kemampuan perusahaan dapat meningkatkan laba, maka harga saham akan meningkat. Rasio profitabilitas terdiri dari beberapa macam tingkatan diantaranya laba kotor, laba usaha, laba

sebelum bunga dan pajak, laba kena pajak dan laba bersih perusahaan. Salah satu rasio yang menunjukkan laba dengan penjualan dan rasio akan menunjukkan laba dalam investasi.

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah nilai sekarang dari pendapatan yang diharapkan dapat mencerminkan dampak atas keputusan yang telah diambil oleh manajer keuangan terhadap harga saham perusahaan di masa yang akan datang. Ukuran keberhasilan perusahaan dalam menjalankan bisnis di masa lalu dan di masa yang akan datang untuk menyakinkan para pemegang saham. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar pendapatan yang akan diterima oleh pemilik perusahaan. Bagi perusahaan yang menerbitkan saham di pasar modal, harga saham yang diperjual belikan di bursa merupakan indikator nilai perusahaan. Menurut Brigham dan Houston, (2010) menyatakan bahwa penting tidaknya nilai perusahaan dapat dilihat dari tingginya kemakmuran pemegang saham jika semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Sehingga nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan karena dengan nilai yang tinggi dapat menunjukkan kemakmuran pemegang saham yang tinggi. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dilihat dari harga pasar, karena saham merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset.

Menurut Husnan (2013) bahwa nilai perusahaan merupakan nilai harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual. Sehingga perusahaan memiliki nilai perusahaan yang tinggi akan mendapatkan keuntungan bagi para investor. Nilai perusahaan tercermin dari nilai pasar saham jika perusahaan tersebut belum memiliki keuntungan maka perusahaan tersebut dijual. Setiap perusahaan yang sudah *go public* mempunyai tujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan yang digunakan untuk tolak ukur dalam suatu keberhasilan perusahaan.

Penelitian Terdahulu

Pertama, Dunanti, (2012) dengan judul "Pengaruh Likuiditas Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan". Yang menyatakan bahwa Likuiditas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap variabel dependent yaitu nilai perusahaan. Profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan

Kedua, Putri (2013) dengan judul "Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan". Yang menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap variabel dependent yaitu nilai Perusahaan.

Ketiga, Ernawati (2015) dengan judul "Pengaruh Profitabilitas, *Leverage* Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan". Yang menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. *Leverage* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Keempat, Purnama (2016) dengan judul "Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang, Kebijakan Deviden, Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan". Yang menyatakan bahwa Profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap variabel dependent yaitu nilai perusahaan.

Kelima, Novari (2016) dengan judul "Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada *Property* Dan *Real Estate*". Yang menyatakan bahwa *leverage* mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Keenam, Lubis *et al.*, (2017) dengan judul "Pengaruh Profitabilitas, Sruktur Modal, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan". Yang menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Likuiditas berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Ketujuh, Nurmindia, *et al.*, (2017) dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan”. Yang menyatakan bahwa Profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap variabel dependent yaitu nilai perusahaan. *Leverage* mempunyai pengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan

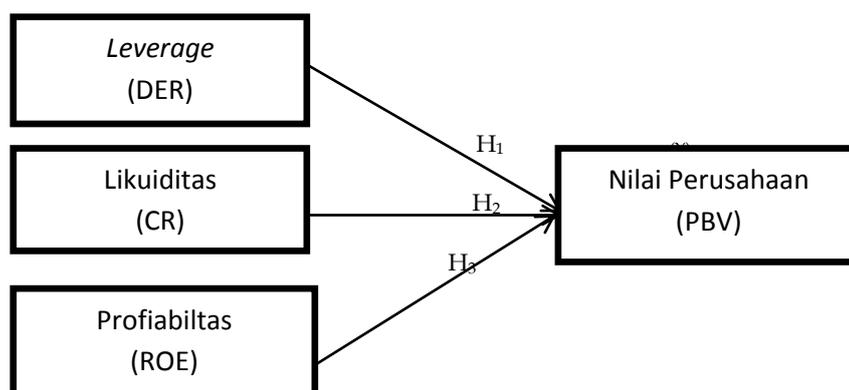
Kedelapan, Suwardika *et al.*, (2017) dengan judul “Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada *Property* Dan *Real Estate*”. Yang menyatakan bahwa *Leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap variabel dependent yaitu nilai Perusahaan. Profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kesembilan, Awulle, *et al.*, (2018) dengan judul “Pengaruh Profitabilitas Likuiditas Solvabilitas Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan *Food And Beverage* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016”. Yang menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Likuiditas berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kesepuluh, Indasari *et al.*, (2018) dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Growth Opportunity, Likuiditas, Dan Struktur Modal Pada Nilai Perusahaan”. Yang menyatakan bahwa Profitabilitas mempunyai pengaruh negatif tidak signifikan terhadap variabel dependent yaitu nilai perusahaan. Likuiditas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Rerangka Konseptual

Rerangka Konseptual dari penelitian ini adalah sebagai berikut:



Gambar 1
Rerangka Konseptual

Dari rerangka konseptual diatas dapat dijelaskan bahwa penelitian ini terdiri dari dua jenis variabel diantaranya variabel dependen yaitu nilai perusahaan dan variabel independennya adalah *leverage*, likuiditas dan profitabilitas perusahaan yang dilakukan dengan analisis linier berganda.

Pengembangan Hipotesis

Pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan

Menurut J.P. Sitanggang (2014:23) rasio *leverage* adalah kemampuan perusahaan untuk menggunakan aktiva atau dana yang memiliki beban tetap yang digunakan untuk memperbesar tingkat penghasilan bagi pemilik perusahaan. Perusahaan menggunakan rasio *leverage* untuk mencapai tujuan agar mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari biaya aset dan sumber dananya, dengan demikian perusahaan akan meningkatkan keuntungan bagi pemegang saham. Tingkat *leverage* berbeda antara perusahaan yang satu dengan perusahaan lainnya, atau dari periode ke periode lainnya didalam satu perusahaan. Tetapi

jika perusahaan semakin tinggi *leverage* semakin tinggi resiko yang dihadapi dan jika semakin besar return atau penghasilan yang akan diharapkan. Hasil penelitian Suwardika *et al.*, (2017) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Maka hipotesis dapat dirumuskan sebagai berikut:

H₁ : *Leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI.

Pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan

Likuiditas pada nilai perusahaan sesuai dengan adanya teori sinyal. Teori sinyal dapat menunjukkan bahwa suatu tindakan yang diambil oleh perusahaan maka investor memberikan petunjuk tentang prospek perusahaan. Apabila rasio likuiditas meningkat, maka perusahaan mampu mengatasi kewajiban jangka pendek dengan baik dan dapat dijadikan sinyal bagi pihak perusahaan untuk menarik minat investor dalam melakukan investasi pada perusahaan tersebut. Semakin tinggi rasio likuiditas, maka semakin baik reputasi yang diterima oleh perusahaan dan membuat harga saham meningkat sehingga dapat meningkatkan saham pada nilai perusahaan. Likuiditas yang tinggi dapat mempengaruhi investor dalam berinvestasi pada perusahaan sehingga permintaan saham pada perusahaan akan meningkat dan kemungkinan harganya naik. Sehingga jika rasio likuiditas suatu perusahaan besar, maka harga saham akan mengalami peningkatan. Meningkatnya harga saham maka nilai perusahaan akan meningkat. Hasil penelitian Awulle *et al.*, (2017) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

H₂ : Likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI.

Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan

Menurut Kasmir (2008:196) profitabilitas merupakan faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, jika manajer mampu mengelola suatu perusahaan dengan baik maka biaya yang akan dikeluarkan oleh perusahaan akan mengalami profit yang dapat dihasilkan menjadi besar. sehingga besar kecilnya profit akan mempengaruhi nilai perusahaan. Semakin baik pertumbuhan profitabilitas berarti prospek perusahaan di masa depan dapat semakin baik juga, artinya semakin baik nilai perusahaan di mata investor. Apabila kemampuan perusahaan dapat meningkatkan laba, maka harga saham akan meningkat. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Ernawati (2015) dan Lubis *et al.*, (2017) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

H₃ : Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* di BEI.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian adalah penelitian kuantitatif, yaitu penelitian yang mengungkap besar atau kecilnya suatu pengaruh atau hubungan antara variabel yang dinyatakan dalam angka-angka, dengan cara mengumpulkan data yang merupakan faktor pendukung terhadap pengaruh antara variabel - variabel yang bersangkutan kemudian mencoba untuk dianalisis dengan menggunakan alat analisis yang sesuai dengan variabel - variabel dalam suatu penelitian.

Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia selama periode 2015-2017. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah purposive sampling. Kriteria yang digunakan untuk memilih sampel adalah sebagai berikut: Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek

Indonesia selama periode 2015-2017, mempublikasikan laporan keuangan secara lengkap pada periode 2015-2017, menggunakan rupiah pada dalam laporan keuangan secara berturut-turut pada periode 2015-2017, dan mempunyai laba positif pada periode 2015-2017, mempunyai 20 laba tertinggi pada tahun 2015-2017.

Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu berdasarkan pada metode *purposive sampling*. Metode *purposive sampling* yaitu metode yang dimana pemilihan sampel dilakukan dengan pertimbangan tertentu atau berdasarkan suatu kriteria tertentu. Adapun pertimbangan atau kriteria dalam pemilihan sampel ini yaitu antara lain : 1) Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017. 2) Perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangan dengan lengkap pada periode 2015-2017. 3) Perusahaan yang menggunakan Rupiah dalam laporan keuangan secara berturut-turut pada periode 2015-2017. 4) Perusahaan *Property and Real Estate* yang mempunyai laba positif pada periode 2015-2017. 5) Perusahaan *Property and Real Estate* yang mempunyai 20 laba tertinggi pada tahun 2015-2017. Berdasarkan kriteria pengambilan sampel tersebut, maka perusahaan yang masuk kedalam kriteria adalah: 1) PT. Bumi Serpong Damai Tbk. 2) PT. Pakuwon Jati Tbk. 3) PT. Ciputra Development Tbk. 4) PT. Agung Podomoro Land Tbk. 5) PT. Metropolitan Kentjana Tbk. 6) PT. Lippo Karawaci Tbk. 7) PT. Jaya Real Property Tbk. 8) PT. Puradelta Lestari Tbk. 9) PT. Alam Sutera Realty Tbk. 10) PT. Summarecon Agung Tbk. 11) PT. Duta Pertiwi Tbk. 12) PT. Modernland Realty Ltd Tbk. 13) PT. Lippo Cikarang Tbk. 14) PT. Greenwood Sejahtera Tbk. 15) PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. 16) PT. Metropolitan Land Tbk. 17) PT. Sentul City Tbk. 18) PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. 19) PT. Intiland Development Tbk. 20) PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk.

Teknik Pengambilan Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Data sekunder digunakan untuk mendapatkan data dan informasi, dibutuhkan laporan kinerja keuangan perusahaan yang telah dipublikasikan di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017. Data ini didapatkan dari publikasi-publikasi dan data dokumenter yang dipublikasikan.

Variabel dan Definisi Operasional Variabel

Variabel Bebas (*Independent Variable*)

Leverage

Solvabilitas (*leverage*) adalah kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansialnya baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek yang digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai dengan hutang (Wiagustini, 2010:76). Semakin besar leverage maka resiko investasi semakin besar. Menurut Fahmi (2014:59) *leverage* dapat menunjukkan kemampuan yang dimiliki oleh perusahaan dalam mengelola hutangnya dalam memperoleh keuntungan dan melunasi hutangnya. Pada prinsipnya *leverage* memberikan gambaran tentang tingkat hutang perusahaan. Artinya, seberapa besar porsi utang pada perusahaan jika dibandingkan dengan modal atau asset yang ada. *Leverage* dikelola karena pengelola penggunaan hutang tinggi maka akan meningkatkan nilai perusahaan. *Leverage* dapat diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Semakin tinggi rasio DER menunjukkan komposisi total hutang (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar pada beban perusahaan terhadap pihak luar (kreditur). Menurut J.P. Sitanggang (2014:24) *Debt to Equity Ratio* (DER) dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Modal Sendiri}} \times 100\%$$

Likuiditas

Menurut Sudana (2011:21) likuiditas adalah ukuran kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Artinya apabila perusahaan ditagih, maka perusahaan mampu untuk memenuhi hutang tersebut terutama hutang yang sudah jatuh tempo. Masalah likuiditas suatu perusahaan saling berkaitan dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya baik dalam jangka pendek. Likuiditas dapat diukur dengan *Current Ratio* (CR). *Current Ratio* tinggi maka dapat menunjukkan kelebihan uang kas atau aktiva lancar yang dibandingkan dengan kebutuhan sekarang atau tingkat likuiditas yang rendah dari pada aktiva lancar dan sebaliknya. Menurut Sudana (2011:24) *Current Ratio* (CR) dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}} \times 100\%$$

Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dalam satu periode tertentu. Profitabilitas yang tinggi dapat mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. Rasio profitabilitas diukur dengan efektifitas manajemen yang berdasarkan hasil dari pengembalian yang diperoleh dari penjualan dan investasi. Profitabilitas dapat diukur dengan *Return on Equity* (ROE). Semakin tinggi ROE, maka semakin tinggi nilai perusahaan. Hal ini merupakan daya tarik bagi investor untuk menanamkan modal di perusahaan tersebut. Menurut J.P. Sitanggang (2014:30) *Return on Equity* (ROE) dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Return on Equity} = \frac{\text{EAT}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\%$$

Variabel Terikat (*Dependent Variable*)

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah tolak ukur tingkat keberhasilan perusahaan yang dikaitkan dengan harga saham. Semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan akan semakin meningkat. Bagi perusahaan yang sudah *go public* perusahaan merupakan cerminan dari harga saham sedangkan bagi perusahaan yang belum *go public* nilai perusahaan adalah nilai harga jual suatu perusahaan. Nilai perusahaan tercermin dari nilai pasar saham jika perusahaan tersebut belum memiliki keuntungan maka perusahaan tersebut dijual. Setiap perusahaan yang sudah *go public* mempunyai tujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan yang digunakan untuk tolak ukur dalam suatu keberhasilan perusahaan. Nilai perusahaan dapat dihitung dengan menggunakan *Price Book Value* (PBV). Semakin tinggi PBV maka tingkat kepercayaan pada pasar semakin besar. Menurut Brigham dan Houston (2016:152) rumus yang digunakan:

$$\text{Price Book Value} = \frac{\text{Harga Saham Per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku Per Lembar Saham}} \times 100\%$$

Teknik Analisis Data

Analisis Regresi Linier Berganda

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah analisis linier berganda yang digunakan untuk mengukur pengaruh hubungan antara variabel bebas dengan variabel berikat. Analisis regresi linier berganda dalam penelitian digunakan untuk mengetahui pengaruh solvabilitas (*leverage*), likuiditas dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate*. Adapun model regresi linier berganda dalam penelitian ini sebagai berikut (Sugiyono,2009:277).

$$\text{PBV} = \alpha + \beta_1\text{DER} + \beta_2\text{CR} + \beta_3\text{ROE} + e$$

Keterangan:

PBV = Nilai Perusahaan

α = Konstanta
 β = Koefisien Regresi
 DER = *Leverage*
 CR = Likuiditas
 ROE = Profitabilitas
 e = Nilai Residu

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Uji normalitas merupakan pengujian yang digunakan untuk mengetahui dan menguji apakah dalam model regresi, terdapat distribusi normal atau tidak antara variabel independen dan variabel dependen (Ghozali, 2011). Dalam mendeteksi residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan menggunakan *Kolmogorov-Smirnov*. Dalam menggunakan uji *Kolmogorov-Smirnov* ini jika didapatkan nilai signifikan pada *Asymp. Sig. (2-tailed) > 0,05 (alpha)*, hal ini menunjukkan nilai residual berdistribusi normal. Sebaliknya, jika didapatkan nilai signifikan pada *Asymp. Sig. (2-tailed) < 0,05 (alpha)*, hal ini menunjukkan nilai residual berdistribusi tidak normal.

Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik multikolinieritas dengan adanya hubungan linier antara variabel bebas dalam model regresi. Regresi yang baik adalah regresi yang variabel bebas mempunyai hubungan yang erat. ketentuan dalam pengujian adalah sebagai berikut : Jika nilai *Tolerance* $\leq 0,10$ dan *Variance Inflation Factor (VIF)* ≥ 10 , maka akan terjadi Multikolinieritas. Sebaliknya jika nilai *Tolerance* $\geq 0,10$ dan *Variance Inflation Factor (VIF)* ≤ 10 , maka akan tidak terjadi Multikolinieritas.

Uji Heteroskedastisitas

Uji *heteroskedastisitas* dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji dan mengetahui apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Untuk mendeteksi ada tidaknya suatu *heteroskedastisitas* maka dapat melihat pada pola tertentu pada grafik. Jika terdapat titik-titik yang membentuk suatu pola tertentu yang bergelombang secara teratur, melebar dan kemudian menyempit maka dapat diartikan bahwa telah terjadi *heteroskedastisitas*. Sebaliknya, jika terdapat pola yang tidak jelas serta titik-titik yang menyebar diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y maka menunjukkan bahwa tidak terjadi *heteroskedastisitas*. Apabila terdapat pola tertentu yang teratur seperti bergelombang, melebar atau menyempit maka menunjukkan telah terjadi *heteroskedastisitas*.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk mengetahui adanya korelasi antara variabel gangguan sehingga penaksir tidak efisien dalam model sample kecil maupun dalam sampel besar. Uji autokorelasi menurut digunakan untuk menguji dalam suatu model regresi linier ada korelasi antara kesalahan dalam penggunaan pada periode t dengan kesalahan pada periode t-1 (sebelumnya) Ghozali (2009:95). Untuk menganalisis adanya autokorelasi maka menggunakan uji *Durbin Watson*. Statistik *Durbin Watson* menghasilkan nilai 0-4. Hasil statistik *Durbin Watson* dibandingkan dengan nilai statistik yaitu nilai d_L dan d_U pada jumlah n pengamatan. Uji autokorelasi menggunakan beberapa asumsi penting diantaranya: Jika nilai *Durbin Watson* terletak dibawah -2 maka mengalami autokorelasi positif, Jika nilai *Durbin Watson* terletak diantara -2 dan +2 maka tidak mengalami autokorelasi, dan Jika nilai *Durbin Watson* terletak diantara +2 maka mengalami autokorelasi negatif.

Uji Kelayakan Model

Uji F

Uji F digunakan untuk ketepatan model pada regresi linier berganda dan untuk menguji model layak digunakan atau tidak. Pengujian ini dilakukan dengan taraf signifikansi dari nilai F. Kriteria pengujian tingkat signifikan $\alpha = 0,05$ adalah sebagai berikut : Jika nilai signifikan $< 0,05$ menunjukkan bahwa model ini layak untuk digunakan pada penelitian selanjutnya. Sedangkan jika nilai signifikan $> 0,05$ menunjukkan bahwa model ini tidak layak digunakan pada penelitian selanjutnya.

Koefisien Determinasi (Uji R²)

Koefisien determinasi (R²) digunakan untuk mengukur kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah nol dan satu. Nilai R² yang kecil berarti kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen yang terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel independen hampir memberikan semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

Pengujian Hipotesis (Uji t)

Uji statistik t atau disebut dengan uji nilai t hitung digunakan untuk menguji pengaruh secara parsial (per variabel) terhadap variabel terikat. Apakah variabel tersebut memiliki pengaruh yang berarti bahwa variabel tersebut bergantung atau tidak. Kriteria pengujian dengan tingkat signifikan $\alpha = 5\%$ (Ghozali, 2009) yaitu sebagai berikut : Jika nilai signifikan $> 0,05$ maka hipotesis ditolak, Artinya variabel bebas tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate*. Sedangkan jika nilai signifikan $< 0,05$ maka hipotesis diterima. Artinya variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate*.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis Regresi Linier Berganda

Tabel 1 menunjukkan bahwa analisis linier berganda yang mempunyai variabel penelitian yaitu nilai perusahaan, *leverage*, likuiditas, dan profitabilitas.

Tabel 1
Hasil Uji
Regresi Linier Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-148.385	56.320		-2.635	.011
DER	.745	.319	.240	2.334	.024
CR	.001	.001	.180	1.606	.115
ROE	.179	.019	.878	9.459	.000

a. Dependent Variable: PBV

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan hasil output SPSS pada Tabel 1 menunjukkan bahwa persamaan regresi yang menunjukkan ada atau tidaknya hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat. Dari tabel diketahui bahwa output SPSS tersebut diperoleh hasil persamaan regresi di atas dapat diuraikan sebagai berikut :

$$\text{PBV} = -148,385 + 0,745 \text{ DER} + 0,001 \text{ CR} + 0,179 \text{ ROE}$$

Dari persamaan regresi diatas, besarnya nilai konstanta (α) yaitu (-148,385) menunjukkan bahwa variabel *Leverage* (DER), Likuiditas (CR), Profitabilitas (ROE) tetap atau = 0, maka

variabel nilai perusahaan sebesar (-148,385) satuan. Koefisien regresi (β_1) sebesar 0,745 menunjukkan arah hubungan positif (searah) antara *Debt to Equity Ratio* dengan nilai perusahaan. Koefisien regresi (β_2) sebesar 0,001 menunjukkan arah hubungan positif (searah) antara *Current Ratio* dengan nilai perusahaan. Koefisien regresi (β_3) sebesar 0,179 menunjukkan arah hubungan positif (searah) antara *Return on Equity* dengan nilai perusahaan.

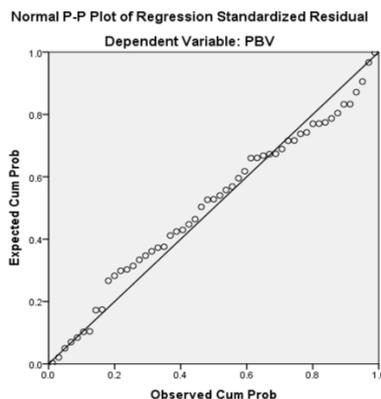
Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah nilai residual yang telah distandarisasi pada model regresi distribusi normal atau tidak. Jenis model regresi yang baik adalah distribusi data normal mendekati normal. Variabel pengganggu atau residual yang memiliki distribusi normal.

Pendekatan Grafik

Untuk mengetahui apakah data tersebut berdistribusi normal, dapat diuji dengan metode pendekatan grafik normal *Probability Plot*. Dasar pengambilan keputusan dari tampilan grafik normal probability plot yang mengacu pada Ghazali (2009), yaitu : (1) Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal dapat menunjukkan pola distribusi normal, maka dapat disimpulkan bahwa model regresi memenuhi asumsi normalitas. (2) Jika data menyebar jauh dari garis diagonal dan tidak mengikuti arah garis diagonal maka tidak dapat menunjukkan pola distribusi normal. Jadi dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas. Grafik normalitas disajikan pada Gambar 1 :



Gambar 2

Hasil Uji Normalitas

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Dari Gambar 2 menunjukkan bahwa penyebaran titik atau data berada di sekitar garis diagonal, maka menunjukkan bahwa data penelitian dinyatakan berdistribusi normal, sehingga model regresi dapat memenuhi asumsi normalitas. Dengan kata lain distribusi titik atau data akan mengikuti garis diagonal antara 0 (nol) dengan pertemuan antara sumbu Y (*Expected Cum Prob*) dengan sumbu X (*Observed Cum Prob*). Sehingga dapat disimpulkan bahwa melalui pendekatan grafik model regresi telah memenuhi asumsi normalitas.

Uji Kolmogorov-Smirnov

Kriteria uji *Kolmogorov-Smirnov* yaitu apabila probabilitas nilai 2 uji K-S tidak signifikan < 0,05 secara statistik maka H_0 ditolak, yang berarti data terdistribusi tidak normal. Sedangkan Apabila probabilitas nilai 2 uji K-S signifikan > 0,05 secara statistic H_0 diterima, yang berarti data terdistribusi normal. Berdasarkan uji normalitas dengan program SPSS

(Statistika Program for Social Science) 22, maka hasil uji Kolmogorov-Smirnov t adalah sebagai berikut :

Tabel 2
Hasil Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Standardized Residual
N		53
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.97072534
	Most Extreme Differences	
	Absolute	.091
	Positive	.084
	Negative	-.091
Kolmogorav-Smirnov Z		.091
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

d. This is a lower bound of the true significance.

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan Tabel 2 maka dapat diketahui bahwa besarnya *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar $0,200 > 0,050$ sehingga disimpulkan bahwa data tersebut dinyatakan terdistribusi normal. Dengan demikian dari hasil analisis grafik maupun pendekatan *Kolmogorov-Smirnov*, dinyatakan model regresi penelitian yang telah memenuhi asumsi normalitas.

Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji model regresi yang memiliki korelasi antar variabel bebas. Model regresi yang baik seharusnya tidak mengandung multikolinieritas. Uji multikolinieritas dilakukan dengan mendeteksi ada tidaknya masalah multikolinieritas yaitu dengan melihat nilai *Tolerance* $\leq 0,10$ dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) ≥ 10 maka tidak terdapat gejala multikolinieritas dan begitu sebaliknya. Hasil perhitungan statistik nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) dan *Tolerance* tersaji pada Tabel 3 berikut :

Tabel 3
Uji Multikolinieritas
Coefficients

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	DER	.618	1.619
	CR	.523	1.911
	ROE	.761	1.315

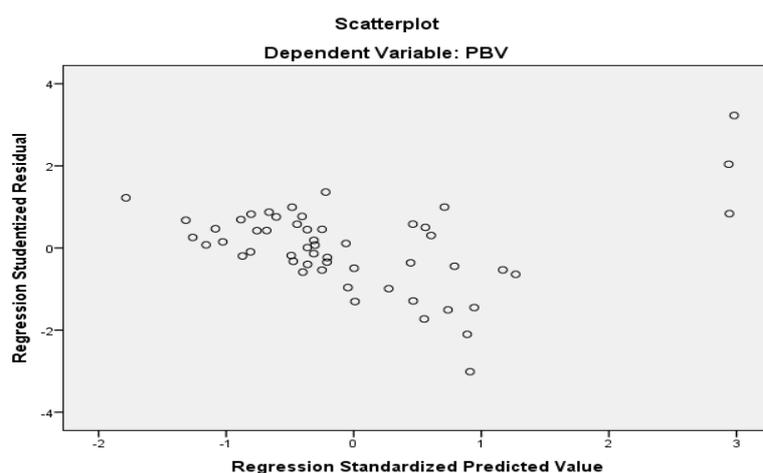
a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan Tabel 3 dapat diketahui bahwa semua variabel independen menunjukkan nilai *Tolerance* lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF lebih kecil dari 10. Dari hasil di atas dapat disimpulkan bahwa tidak ada gejala multikolinieritas antar variabel independen dalam model regresi.

Uji Heteroskedisitas

Uji *heteroskedisitas* adalah keadaan dimana terjadinya ketidaksamaan varian dari residual pada model regresi. Tujuan uji *heteroskedisitas* digunakan untuk menguji apakah dalam regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu observasi yang lain dengan melihat grafik plot. Model regresi yang baik adalah yang tidak terjadi *heteroskedisitas*. Ada tidaknya *heteroskedisitas* dalam model regresi dapat dilihat dari pola gambar *Scatterplot* model tersebut (Ghozali,2009:139). Jika ada pola tertentu dan tidak menyebar di atas dan di bawah angka nol pada sumbu Y, maka telah terjadi *heteroskedastisitas*. Grafik pengujian *heteroskedisitas* dapat dijelaskan pada gambar berikut :



Gambar 3
Hasil Uji Heteroskedisitas

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Gambar 3 *Scatterplot* menunjukkan titik-titik yang menyebar secara acak dan tidak ada pola yang jelas terbentuk serta penyebaran titik-titik tersebut menyebar dibawah dan diatas 0 pada sumbu Y. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala *heteroskedisitas*.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi terjadi apabila terdapat penyimpangan antara suatu observasi dengan penyimpangan yang lain atau terjadi korelasi diantara observasi menurut waktu dan tempat. Ada beberapa cara yang digunakan dalam mendeteksi adanya autokorelasi, salah satunya dengan uji *Durbin-Waston* (DW-Test). Menurut Sartono (2012:242) uji autokorelasi menggunakan beberapa asumsi penting yaitu: (1) Jika nilai *Durbin-Waston* terletak dibawah -2 maka mengalami autokorelasi positif (2) Jika nilai *Durbin-Waston* terletak diantara -2 dan +2 maka tidak mengalami autokorelasi (3) Jika nilai *Durbin-Waston* terletak diantara +2 maka mengalami autokorelasi negatif. Uji autokorelasi dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4
Hasil Uji Autokorelasi (Durbin - Waston)

<i>Durbin -Waston</i>
1.865

- a. Predictors: (Constant), ROE, DER, CR
- b. Dependent Variable: PBV

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan hasil perhitungan autokorelasi pada Tabel 4 yang diketahui bahwa nilai *Durbin-Waston* terletak diantara -2 sampai +2 dengan nilai sebesar 1,865 maka dapat disimpulkan bahwa model regresi yang digunakan tidak terdapat masalah autokorelasi.

Uji Kelayakan Model

Uji F

Uji F digunakan untuk menguji kelayakan model regresi linier berganda. Uji F digunakan untuk menguji model apakah layak digunakan atau tidak. Pengujian dilakukan dengan taraf signifikansi dari nilai F. Kriteria pengujian dengan tingkat signifikansi $\alpha = ,0,05$ adalah sebagai berikut : a. Jika nilai signifikan $< 0,05$ menunjukkan bahwa model ini layak untuk digunakan pada penelitian selanjutnya. b. Jika nilai signifikan $> 0,05$ menunjukkan bahwa model ini tidak layak digunakan pada penelitian selanjutnya.

Tabel 5
Hasil Uji Statistik F
ANOVA

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	747805.045	3	249268.348	34.534	.000b
Residual	353687.068	49	7218.103		
Total	1101492.113	52			

a. Dependent Variable: PBV

b. Predictors: (Constant), ROE, DER, CR

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan Tabel 5 diperoleh nilai dari signifikansi 0,000 yang lebih kecil dari 0,05 sehingga disimpulkan bahwa data penelitian layak digunakan dalam model ini. Dengan demikian variabel independen yaitu *Debt to Equity Ratio*, *Current Ratio*, *Return on Equity* berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen yaitu *Price Book Value*.

Koefisien Determinasi (Uji R²)

Analisis koefisien determinasi (R²) merupakan alat ukur untuk mengukur besarnya pengaruh variabel bebas yaitu *Debt to Equity Ratio*, *Current Ratio*, *Return on Equity* terhadap variabel terikat yaitu nilai perusahaan secara serempak atau simultan. Seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Hasil uji koefisien determinasi dapat dilihat pada Tabel 6 :

Tabel 6
Hasil Analisis Koefisien Determinasi
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.824 ^a	.679	.659	8.495.942

a. Predictors: (Constant), ROE, DER, CR

b. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Bedasarkan Tabel 6 diketahui bahwa nilai r² diperoleh sebesar 0,679. Hal ini menunjukkan bahwa sebesar 67,9% kontribusi dari variabel *Debt to Equity Ratio*, *Current*

Ratio, Return on Equity terhadap nilai perusahaan, dengan demikian sisanya sebesar 32,1% yang dipengaruhi oleh variabel lain diluar model regresi.

Pengujian Hipotesis

Uji t (Parsial)

Uji t berfungsi untuk mengetahui pengaruh variabel independen *Debt to Equity Ratio, Current Ratio* dan *Return on Equity* terhadap variabel dependen yaitu sebesar *Price Book Value*. Pengujian tersebut dilakukan untuk mengetahui hipotesis yang diajukan diterima atau ditolak dengan tingkat sig 0,05 ($\alpha = 5\%$). Berikut disajikan hasil pengolahan data pada Tabel 7 sebagai berikut :

Tabel 7
Hasil Uji t dan Tingkat Signifikan
Coefficientsa

Model		T	Sig.	Keterangan
1	(Constant)	-2.635	.011	
	DER	2.334	.024	Signifikan
	CR	1.606	.115	Tidak Signifikan
	ROE	9.459	.000	Signifikan

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Dari hasil uji t yang terlihat pada Tabel 7 , maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Debt to Equity Ratio

Hasil *Debt to Equity Ratio* pada Tabel 7 ditunjukkan bahwa variabel tersebut memiliki tingkat signifikan sebesar 0,024 lebih kecil dari 0,05. Dimana H_0 ditolak dan H_1 diterima yang berarti secara parsial *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian hipotesis menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017 terdukung.

Current Ratio

Hasil dari *Current Ratio* pada Tabel 7 dapat ditunjukkan bahwa variabel tersebut memiliki tingkat signifikan sebesar 0,115 lebih besar dari 0,05. Dimana H_0 diterima dan H_1 ditolak yang berarti secara parsial *Current Ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian hipotesis menyatakan bahwa *Current Ratio* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017 terdukung.

Return on Equity

Hasil dari *Return on Equity* pada Tabel 7 dapat ditunjukkan bahwa variabel tersebut memiliki tingkat signifikan sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05. Dimana H_0 ditolak dan H_1 diterima yang berarti secara parsial *Return on Equity* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian hipotesis menyatakan bahwa *Return on Equity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2017 terdukung.

Pembahasan

Pengaruh leverage terhadap Nilai Perusahaan

Hipotesis pertama menunjukkan bahwa hipotesis pertama Leverage berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *Property and Real Estate*. Terlihat dari nilai signifikan sebesar 0,024 lebih besar dari $\alpha = 0,05$ dan nilai koefisien sebesar 0,745 artinya H_1 diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa leverage berpengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017. Semakin banyaknya hutang, akan dipandang sebagai perusahaan yang yakin dengan prospek perusahaan dimasa yang akan datang. *Investor* menganggap perusahaan yang mempunyai banyak hutang akan mempunyai kesempatan dalam menggunakan modalnya untuk ekspansi atau pengembangan, dengan harapan agar semakin berkembangnya perusahaan maka keuntungan bagi perusahaan dan *investor* juga akan semakin naik sehingga *investor* tertarik untuk membeli saham perusahaan. (Kusnaeni, 2012)

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan Suwardika *et al.*, (2017) yang mengemukakan bahwa leverage berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian variabel leverage ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Novari (2016) dimana variabel leverage berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Kemungkinan perbedaan hasil penelitian ini dikarenakan perbedaan periode amatan yang digunakan. Penelitian Novari (2016) menggunakan data-data dari periode waktu selama 3 tahun yaitu dari tahun 2012-2014. Sedangkan dalam penelitian Suwardika *et al.*, (2017) ini menggunakan data-data dari periode dari waktu selama 3 tahun 2013-2015.

Pengaruh likuiditas terhadap Nilai Perusahaan

Hipotesis kedua menunjukkan bahwa likuiditas dari hasil uji t likuiditas dengan signifikansi 0,115 lebih besar dari $\alpha = 0,05$ dan nilai koefisien positif sebesar 0,001 artinya likuiditas berpengaruh tidak signifikan pada nilai perusahaan, sehingga hipotesis kedua (H_2) ditolak sehingga dapat disimpulkan bahwa likuiditas berpengaruh tidak signifikan dan memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori Hanafi dan Halim (2012:75) yang menyatakan bahwa aktiva lancar secara umum menghasilkan return yang lebih rendah dibandingkan dengan aktiva tetap. Karena *Current Ratio* (CR) lebih berkaitan dengan kondisi internal perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, investor lebih memperhatikan rasio dalam jangka panjang yang lebih memiliki nilai dalam pengembalian atas investasi atau tingkat return yang tinggi. Karena dalam melakukan penilaian suatu perusahaan tidak berpengaruh terhadap perubahan harga saham sebuah perusahaan.

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Indasari *et al.*, (2018) yang mengemukakan bahwa likuiditas berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian variabel likuiditas ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Awule *et al.*, (2018) dimana variabel likuiditas berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Kemungkinan perbedaan hasil penelitian ini dikarenakan perbedaan periode amatan yang digunakan. Penelitian Awule *et al.*, (2018)

menggunakan data-data dari periode waktu selama 5 tahun yaitu dari tahun 2012-2016. Sedangkan dalam penelitian Indasari *et al.*, (2018) ini menggunakan data-data dari periode dari waktu selama 3 tahun 2012-2016.

Pengaruh profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Hipotesis ketiga menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *Property and Real Estate*. Terlihat dari nilai uji t sebesar 0,452 dan nilai signifikan sebesar 0,000 lebih besar dari $\alpha = 0,05$ artinya H3 diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif terhadap nilai perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017. Profitabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor bahwa perusahaan berada dalam kondisi yang menguntungkan atau memiliki kemampuan dalam menghasilkan laba, dalam hal ini kemampuan perusahaan mampu menghasilkan laba atas modal sendiri. Laba yang dicapai oleh perusahaan merupakan salah satu tujuan pokok perusahaan dan sebagai tolak ukur yang dipakai manajer, pemegang saham, dan kreditor dalam memprediksi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang akan datang serta dapat mengevaluasi secara lebih baik tentang peluang untuk bisa memperoleh kembali pembayaran atas investasi. Hal ini menjadi daya tarik investor untuk memiliki saham perusahaan tersebut, sehingga permintaan saham yang tinggi akan membuat para investor menghargai nilai saham lebih besar dari pada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan, sehingga nilai PBV perusahaan tinggi dan nilai perusahaan pun tinggi.

Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh peneliti Lubis *et al.*, (2017) mengemukakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian variabel profitabilitas ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti Putri (2013) mengemukakan bahwa profitabilitas berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Kemungkinan perbedaan hasil penelitian ini dikarenakan perbedaan periode amatan yang digunakan. Peneliti Lubis *et al.*, (2017) menggunakan data-data dari periode waktu selama 4 tahun yaitu dari tahun 2011-2014. Sedangkan dalam penelitian Putri (2013) ini menggunakan data-data dari periode dari waktu selama 3 tahun 2014-2016.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut : (1) *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan investor menganggap perusahaan yang mempunyai banyak hutang akan mempunyai kesempatan dalam menggunakan modalnya digunakan untuk ekspansi atau pengembangan dengan tujuan semakin berkembangnya perusahaan maka keuntungan bagi investor akan semakin naik. Kenaikan permintaan saham perusahaan akan menyebabkan naiknya harga saham perusahaan akan menyebabkan naiknya harga saham dan akan meningkatkan nilai perusahaan. (2) *Current Ratio* (CR) berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan *Current Ratio* (CR) lebih berkaitan dengan kondisi internal perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek sehingga investor kurang memperhatikan rasio jangka pendek, investor lebih

memperhatikan rasio dalam jangka panjang yang lebih memiliki nilai dalam pengembalian atas investasi atau tingkat return yang tinggi. (3) *Return on Equity* (ROE) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan kontribusi peningkatan laba perusahaan dapat meningkatkan daya tarik perusahaan kepada investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan karena tingkat pengembalian (*Return*) atau deviden akan semakin besar. Keadaan ini akan berdampak pada peningkatan harga saham sehingga berpengaruh terhadap peningkatan nilai perusahaan.

Saran

Berdasarkan pada hasil pembahasan dan simpulan yang diperoleh dalam penelitian, dapat diberikan saran sebagai berikut : (1) Bagi manajemen perusahaan, untuk meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan, maka perusahaan dapat menunjukkan kinerja perusahaan dengan memperhatikan tingkat *Debt to Equity Ratio* yang baik. Namun untuk meningkatkan nilai perusahaan dapat melalui harga saham perusahaan dipasar modal, maka perusahaan mampu mengelola aset dan dana yang berasal dari investor secara efisien dan efektif. (2) Bagi investor, dapat menggunakan rasio lainnya selain rasio yang digunakan pada penelitian ini untuk menjadi dasar dalam menginvestasikan modalnya serta sebagai alat penelitian untuk mengukur kinerja perusahaan dalam menentukan nilai perusahaan di masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Awulle, I. D., Murni, S., dan Rondonuwu C. N. 2018. Pengaruh Profitabilitas Likuiditas Solvabilitas dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan Food and Beverage yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016. *Jurnal EMBA* 06(04): 1908 - 1917.
- Brigham, dan Houston. 2010. *Dasar Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi kesebelas. Salemba Empat. Jakarta.
- Dunanti, I. 2017. Pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor *Property dan Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Maker*, 3(2): 48-55.
- Ernawati, D. 2015. Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 4(4): 1-17.
- Fahmi, I. 2014. *Analisis Laporan Keuangan*. Alfabeta. Bandung.
- Ghozali, I. 2011. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Hanafi, M., dan Halim, A 2012. *Analisis Laporan Keuangan (UPP) Stim Ykpn*. Yogyakarta.
- Harahap, S. S. 2013. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Edisi Kesebelas. Rajawali Pers. Jakarta.
- Husnan, S. 2013. *Manajemen Keuangan*. Edisi Keempat. BPPE. Yogyakarta.
- Indasari, A. P., dan Yadnyana, I. 2018. Pengaruh Profitabilitas, Growth Opportunity, Likuiditas, Dan Struktur Modal Pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana* 22(1): 714-746.
- J.P. Sitanggang. 2014. *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Edisi Kedua. Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Kasmir. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

- Lubis, I. L., Sinaga, B. M., dan Sasongko, H. 2017. Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen* 3(3): 458-465.
- Nurminda, A., Isyuardhana, D., dan Nurbaiti, A. 2017. Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Barang dan Konsumsi yang Terdaftar (Studi pada Perusahaan Manufaktur. *e-Proceeding of Management*, 4(1): 542-549.
- Novari, P. M. 2016. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate. *E-Jurnal Manajemen Unud* 5(9): 5671-5694.
- Purnama, H. 2016 . Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang, Kebijakan Deviden, Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 4(1): 11-21.
- Putri, C. P. 2013. Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Sub-Sektor Otomotif dan Komponen Di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal UNESA* 1-19.
- Sartono, A. 2012. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi Keempat. BPFE. Yogyakarta.
- Sudana, I Made. 2011. *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Edisi Kedua. Erlangga. Jakarta.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif, R and D*. Alfabeta. Bandung.
- Suwardika, I. A., dan Mustanda, I. 2017. Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti. *E-Jurnal Manajemen Unud* 6(3): 1248-1277.
- Wiagustini, N. 2010. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Udayana University Press. Denpasar.