



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUH RASIO *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN  
*PROPERTY* YANG TERCATAT PADA LQ45 DI BURSA EFEK  
INDONESIA**

SKRIPSI

Mardiana Daeng Ngasseng

1602025144

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
JAKARTA  
2020



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUH RASIO *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN  
*PROPERTY* YANG TERCATAT PADA LQ45 DI BURSA EFEK  
INDONESIA**

SKRIPSI

Mardiana Daeng Ngasseng

1602025144

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
JAKARTA  
2020

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul **“PENGARUH RASIO *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERCATAT PADA LQ45 DI BURSA EFEK INDONESIA ”** merupakan hasil karya saya sendiri dan sepanjang pengetahuan dan keyakinan saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA atau perguruan tinggi lainnya. Semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.

Jakarta, 26 Februari 2020

Yang Menyatakan,



(Mardiana Daeng Ngasseng)  
NIM 1602025144

**PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI**

**JUDUL** : **PENGARUH RASIO *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERCATAT PADA LQ45 DI BURSA EFEK INDONESIA**



**NAMA** : **Mardiana Daeng Ngasseng**

**NIM** : **1602025144**

**PROGRAM STUDI** : **MANAJEMEN**

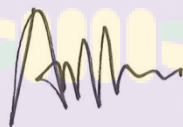
**TAHUN AKADEMIK** : **2019/2020**

Skripsi ini telah disetujui oleh pembimbing untuk diujikan dalam ujian skripsi :

Pembimbing I	Yusdi Daulay, S.E., M.M.	
Pembimbing II	Dr. Ir. Yadi Nurhayadi, M.Si	

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA**



**Dr. Adityo Ari Wibowo, M.M.**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul :  
**PENGARUH RASIO *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG  
TERCATAT PADA LQ45 DI BURSA EFEK INDONESIA**

Yang disusun oleh :  
Mardiana Daeng Ngasseng  
1602025144

Telah diperiksa dan dipertahankan di depan panitia ujian kesarjaan strata-satu (S1)  
Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah  
Prof. DR. HAMKA  
Pada tanggal : 26 Februari 2020

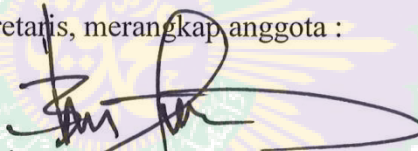
### Tim penguji :

Ketua, merangkap anggota :



(Ummu Salma Al Azizah, SE.I.,M.Sc)

Sekretaris, merangkap anggota :



(Emaridial Ulza, SE., MA)

Anggota,

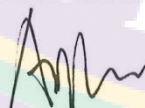


(Eti Rochaeti, SE., MM)

Mengetahui,

Ketua Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah  
Prof. DR.HAMKA

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah  
Prof. DR. HAMKA

  
Dr. Adityo Ari Wibowo, M.M  
Dr. Nuryadi Wijiharjono, S.E., M.M



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mardiana Daeng Ngasseng  
NIM : 1602025144  
Program Studi : Manajemen  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA  
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Non-exclusive Royalty Free-Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“PENGARUH RASIO LEVERAGE DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERCATAT PADA LQ45 DI BURSA EFEK INDONESIA”.**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 26 Februari 2020  
Yang menyatakan,



Mardiana Daeng Ngasseng  
NIM. 1602025144

## ABSTRAK

**Mardiana Daeng Ngasseng (1602025144)**

**PENGARUH *LEVERAGE* DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERCATAT PADA LQ45 DI BURSA EFEK INDONESIA**

*Skripsi. Program Strata Satu Program Studi Manajemen. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA. 2020. Jakarta.*

Kata kunci : *Leverage*, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Leverage* (DAR) dan Profitabilitas (ROE) Terhadap Nilai Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang tercatat pada LQ45 Di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui dokumentasi berupa laporan keuangan tahunan dari perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang tercatat pada LQ45 di Bursa Efek Indonesia. Analisis data dilakukan dengan analisis kuantitatif berupa analisis statistik deskriptif, analisis regresi linier berganda, analisis korelasi parsial berganda, analisis determinasi ( $R^2$ ), analisis korelasi parsial, analisis manajemen keuangan dan uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji multikolinieritas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas serta pengujian hipotesis terdiri dari uji T (Parsial) dan uji F (Simultan), Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa *Leverage* (DAR) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan, dan Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Kelemahan penelitian ini adalah variabel yang digunakan hanya sedikit, Kelebihan dalam penelitian ini adalah periode penelitian yang diteliti terbaru/*up to date*.

## **ABSTRACT**

**Mardiana Daeng Ngasseng (1602025144)**

***THE EFFECT LEVERAGE AND PROFITABILITY OF FIRM VALUE  
REAL ESTATE COMPANIES AND PROPERTY RECORDED LQ45 ON  
INDONESIA STOCK EXCHANGE.***

*Essay. Program Management. Economics and Business Faculty of  
Muhammadiyah University Prof. DR. HAMKA. 2020. Jakarta.*

*Keyword : Leverage, Profitability, and Firm Value.*

*This study aims to determine and analyze the effect of Leverage (DAR) and Profitability (ROE) On Firm Value Real Estate Companies and Property Recorded LQ45 on Indonesia Stock Exchange. This study uses secondary data obtained through documentation in the form of annual financial statements of Real Estate and Property Recorded LQ45 on the Indonesia Stock Exchange. Data analysis was done by quantitative analysis in the form of multiple linear regression analysis, partial correlation analysis, coefficient of determination ( $R^2$ ), multiple partial correlation analysis, financial management analysis and classical assumption test consisting of normality test, multicollinearity test, autocorrelation test, heteroscedasticity test, and hypothesis test consist of T test (Partial) and F test (Simultaneous), then there is the coefficient of determination ( $R^2$ ). Based on the results of the study found that Leverage (DAR) has no significant effect on Firm Value, and Profitability (ROE) has a positive and significant effect on Firm Value. The weakness of this study is the variable used only slightly, The advantages in this study is the period of research that researched the latest/up to date.*



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmannirrahiim*

*Assalamu 'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh,*

*Alhamdulillahillobbil 'alamin*, puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah *Subhanahu Wa Ta'Ala* atas rahmat, karunia serta hidayah-Nya, serta tidak lupa penulis haturkan shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad *Shalallahu Alaihi Wassalam* yang telah yang telah membawa kita dari jaman jahiliyah sampai jaman yang terang kian benderang ini sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul **“Pengaruh Rasio *Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan *Real Estate* Dan *Property* Yang Tercatat Pada LQ45 Di Bursa Efek Indonesia”**.

Selama proses penyusunan skripsi ini penulis mendapatkan banyak sekali bimbingan, arahan, bantuan, pengetahuan dan dukungan dari berbagai pihak. Kasih yang tulus serta penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

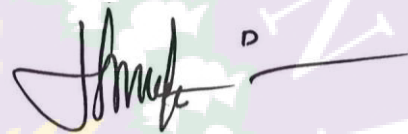
1. Allah SWT yang telah memberikan kesempatan hidup dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Orang tuaku tercinta, Bapak Suwarto dan Ibu Pagung Sri Sulistyowati yang selalu memberikan dukungan baik moril maupun materil, kepercayaan, kesabaran, pengorbanan, serta doa dan kasih sayang yang tak pernah terputus kepada penulis.
3. Bapak Prof. Dr. H. Gunawan Suryoputro, M.Hum. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.

4. Bapak Dr. Nuryadi Wijiharjono S.E., M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA
  5. Bapak Dr. Adityo Ari Wibowo, M.M. selaku Ketua Program Studi Manajemen Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
  6. Ibu Tuti Setyowati, S.E., M.M. selaku dosen pembimbing I Program Studi Manajemen Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA
  7. Bapak Drs. Komara, S.E., M.M. selaku dosen pembimbing II Program Studi Manajemen Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA
  8. Seluruh dosen dan segenap staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA atas ilmu bantuan yang telah di berikan.
  9. Keluarga Besar dan Kakak-kakak ku tersayang yang senantiasa memberikan dukungan, kepercayaan, pengorbanan, serta doa dan kasih sayang.
  10. Akbar, Izzudin, Umi, Dewi, selaku teman seperjuangan yang selalu memberikan motivasi serta doa dalam proses mengerjakan skripsi.
  11. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Manajemen FEB UHAMKA Periode 2017-2018 yang telah hadir dan memberikan pengalaman dalam hidup selama perkuliahan.
  12. Seluruh teman-teman Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA angkatan 2016 yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu karena keterbatasan hal lainnya yang telah membantu penulis selama proses perkuliahan dan telah menolong di kala penulis kesulitan harus bagaimana sampai penyusunan skripsi ini selesai.
- Terimakasih atas waktu, materi, dan canda tawa.

Semoga Allah *Subhanahu Wa Ta'Ala*, memberikan balasan atas kebaikan mereka yang telah diberikan kepada penulis. Penulis menyadari proposal skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan oleh penulis. Semoga proposal skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua.

*Wassalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Jakarta, 26 Februari 2020



Mardiana Daeng Ngasseng  
NIM. 1602025144

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan .....	5
<i>1.2.1 Identifikasi Masalah</i> .....	5
<i>1.2.2 Pembatasan Masalah</i> .....	6
<i>1.2.3 Perumusan Masalah</i> .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Gambaran Penelitian Terdahulu.....	9
2.2 Landasan Teori.....	20
2.2.1 Nilai Perusahaan .....	20
2.2.1.1 Pengertian Nilai Perusahaan .....	20
2.2.1.2 Jenis-jenis Nilai Perusahaan.....	22
2.2.1.3 Pengukuran Nilai Perusahaan .....	23

2.2.2 Leverage.....	25
2.2.2.1 Pengertian Rasio Leverage.....	25
2.2.2.2 Jenis-jenis Rasio Leverage .....	27
2.2.3 Profitabilitas .....	29
2.2.3.1 Pengertian Profitabilitas .....	29
2.2.3.2 Pengertian Rasio Profitabilitas .....	30
2.2.3.3 Tujuan dan Manfaat Rasio Profitabilitas.....	31
2.2.3.4 Jenis-jenis Rasio Profitabilitas.....	32
2.2.3.5 Pengukuran Rasio Profitabilitas .....	34
2.3 Kerangka Pemikir Teoritis .....	36
2.4 Rumusan Hipotesis .....	38
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Metode Penelitian .....	39
3.2 Operasional Variabel.....	40
3.3 Populasi dan Sampel .....	42
3.3.1 Populasi .....	42
3.3.2 Sampel .....	45
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.4.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	47
3.4.2 Teknik Pengumpulan Data .....	47
3.5 Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data.....	48
3.5.1 Analisis Manajemen Keuangan .....	48
3.5.2 Analisis Statistik Deskriptif.....	48
3.5.3 Uji Asumsi Klasik .....	48
3.5.4 Analisis Regresi Linier Berganda .....	52
3.5.5 Analisis Koefisien Korelasi Berganda .....	53
3.5.6 Analisis Korelasi Parsial .....	55
3.5.7 Analisis Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	56
3.5.8 Adjusted $R^2$ .....	57
3.5.9 Pengujian Hipotesis .....	58



## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian .....	60
4.1.1	<i>Lokasi Penelitian</i> .....	60
4.1.2	<i>Sejarah Singkat Perusahaan</i> .....	60
4.2	Pengolahan Data dan Pembahasan .....	71
4.2.1	<i>Analisis Manajemen Keuangan</i> .....	71
4.2.1.1	<i>Nilai Perusahaan</i> .....	71
4.2.1.2	<i>Debt To Total Asset Ratio (DAR)</i> .....	73
4.2.1.3	<i>Profitabilitas</i> .....	74
4.2.2	<i>Analisis Statistik</i> .....	75
4.2.3	<i>Uji Asumsi Klasik</i> .....	76
4.2.4	<i>Hasil Regresi Linier Berganda</i> .....	83
4.2.5	<i>Analisis Korelasi Berganda</i> .....	87
4.2.6	<i>Analisis Korelasi Parsial</i> .....	88
4.2.7	<i>Analisis Determinasi (<math>R^2</math>)</i> .....	90
4.2.8	<i>Adjusted <math>R^2</math></i> .....	91
4.2.9	<i>Analisis Uji Hipotesis</i> .....	91
4.2.9.1	<i>Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji T)</i> .....	91
4.2.9.2	<i>Uji Koefisien Regresi Secara Simultan (Uji F)</i> .....	95
4.3	Pembahasan Umum .....	97

## **BAB V PENUTUP**

5.1	Kesimpulan .....	100
5.2	Saran .....	102

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	104
-----------------------------	-----

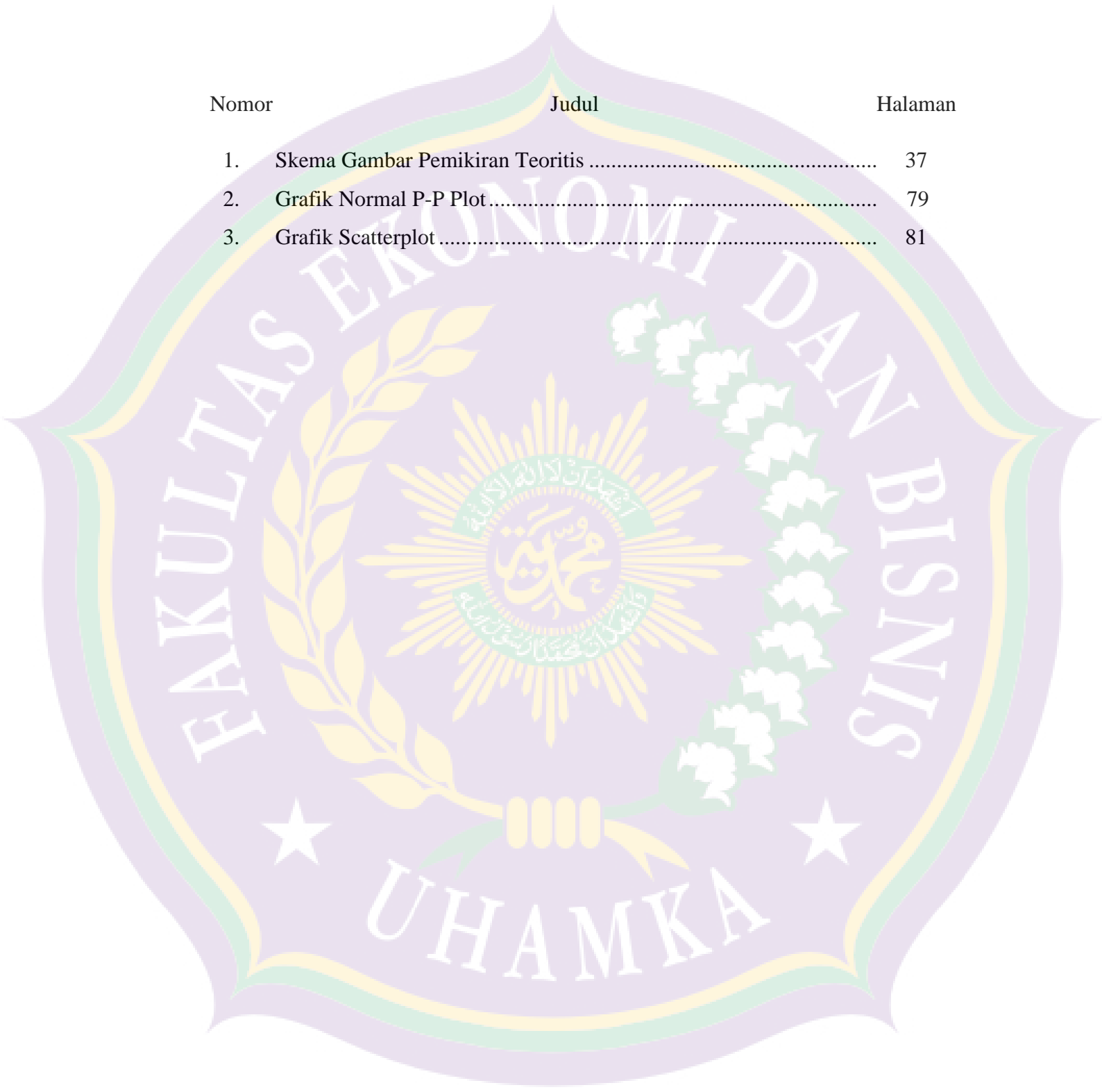
## **DAFTAR LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
1.	Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	14
2.	Operasional Variabel.....	41
3.	Daftar Populasi .....	43
4.	Perhitungan Sampel Penelitian .....	46
5.	Daftar Sampel .....	46
6.	Kriteria Pengambilan Keputusan Durbin Watson (DW).....	52
7.	Kriteria Korelasi .....	56
8.	Perhitungan Nilai Perusahaan .....	72
9.	Perhitungan <i>Debt To Total Asset Ratio</i> (DAR).....	73
10.	Perhitungan <i>Return On Equity Ratio</i> (ROE).....	74
11.	Hasil Analisis Statistik Deskriptif .....	76
12.	Hasil Uji Normalitas.....	77
13.	Hasil Uji Multikolineritas.....	79
14.	Hasil Uji Autokorelasi.....	80
15.	Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	82
16.	Tabulasi Data DAR, ROE dan Nilai Perusahaan .....	84
17.	Hasil Analisis Linier Berganda .....	86
18.	Hasil Korelasi Berganda.....	87
19.	Hasil Korelasi Parsial DAR.....	88
20.	Hasil Korelasi Parsial ROE .....	89
21.	Hasil Analisis Determinasi.....	90
22.	Hasil Uji T .....	92
23.	Hasil Uji F .....	95

## DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul	Halaman
1.	Skema Gambar Pemikiran Teoritis .....	37
2.	Grafik Normal P-P Plot.....	79
3.	Grafik Scatterplot .....	81



## DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Judul Lampiran	Halaman
1.	Rekapitulasi Perhitungan DAR .....	1/18
2.	Rekapitulasi Perhitungan ROE.....	2/18
3.	Rekapitulasi Perhitungan Nilai Perusahaan .....	4/18
4.	Hasil Analisis Deskriptif dan Uji Normalitas .....	6/18
5.	Hasil Uji Multikolinearitas dan Uji Autokorelasi .....	7/18
6.	Hasil Uji Heteroskedastisitas (Uji Glejser).....	8/18
7.	Hasil Analisis Linier Berganda, Korelasi Berganda .....	9/18
8.	Hasil Korelasi Parsial <i>Debt To Total Asset Ratio</i> (DAR) .....	9/18
9.	Hasil Korelasi Parsial <i>Return On Equity Ratio</i> (ROE) .....	10/18
10.	Hasil Analisis Determinasi dan Uji T .....	10/18
11.	Hasil Uji F .....	11/18
12.	Tabel Durbin-Watson (DW).....	12/18
13.	Surat Tugas.....	13/18
14.	Riwayat Hidup.....	14/18

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Dunia industri pada saat ini semakin berkembang menjadi begitu pesat sehingga akan meningkatkan persaingan pada antar perusahaan. Pada persaingan ini akan mendorong para pelaku bisnis untuk menjadi lebih kreatif, inovatif dan kompetitif dalam menghadapi persaingan didunia bisnis. Menurut Santoso (2005) sektor *Real Estate* dan *Property* ialah salah satu sektor yang bisa memberikan pada gambaran tentang kondisi perekonomian suatu negara, semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *Real Estate* dan *Property* akan memberikan informasi bahwa semakin berkembangnya perekonomian saat ini di Indonesia. Pada investasi di bidang sektor *Real Estate* dan *Property* ialah menjadi salah satu investasi yang memiliki prospek yang sangat baik. Pada sektor *Real Estate* dan *Property* juga pada umumnya sudah bersifat jangka panjang dan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan perekonomian.

Berdirinya pada sebuah perusahaan tidak lain karena memiliki dengan tujuan-tujuan yang tertentu jelas sangat ingin dicapai oleh perusahaan tersebut. Perusahaan yang memiliki tujuan untuk menghasilkan laba yang lebih maksimal dan yang meningkatkan pada kesejahteraan semua para pemegang saham dengan meningkatkan Nilai Perusahaan. Oleh karena itu, Nilai Perusahaan sudah dianggap sangat penting dan dijadikan sebagai indikator melihat dari tingginya kemakmuran semua pemegang saham. Pada pertumbuhan perusahaan sangat



mudah terlihat dari adanya penilaian tinggi pihak eksternal pada perusahaan terhadap aset perusahaan maupun terhadap pertumbuhan pasar saham (Brigham dan Houston, 2011).

Nilai perusahaan merupakan suatu harga yang akan sedia dibayar oleh para investor jika seandainya perusahaan ingin dijual. Bagi para perusahaan yang sudah menerbitkan sahamnya di pasar modal maka Nilai Perusahaan bisa dilihat juga salah satunya melalui dari harga saham. Jadi, Semakin tinggi harga saham yang dimiliki berarti semakin tinggi juga pada tingkat pengembalian kepada para investor dan itu berarti semakin tinggi Nilai Perusahaan yang sudah terkait dari tujuan perusahaan itu sendiri. Oleh karena itu, akan menunjukkan tingginya pada tingkat kemakmuran para pemegang saham (Husnan dan Pudjiastuti, 2012).

Menurut Husnan (2005) tujuan utama perusahaan bisa memaksimalkan kemakmuran pemegang saham didapatkan dengan memaksimalkan oleh Nilai Perusahaan. Jadi oleh karena itulah, upaya untuk dapat memaksimalkan Nilai Perusahaan akan menjadi sangat penting bagi perusahaan itu sendiri. Nilai Perusahaan diyakini tidak hanya mencerminkan kinerja yang akan datang tetapi juga dapat mengembangkan peluang perusahaan di masa depan (Laksitaputri, 2012).

Pada penelitian ini merupakan faktor-faktor yang ingin diteliti untuk mempengaruhi Nilai Perusahaan yang difokuskan pada *Leverage* (DAR) dan Profitabilitas (ROE). Pada *Leverage* (DAR) untuk menunjukan kemampuan dari suatu perusahaan agar memenuhi semua pada kewajiban finansial dari perusahaan tersebut jika seandainya perusahaan tersebut telah dilikuidasi. Jadi *leverage*

(DAR) ialah rasio untuk mengukur seberapa besar perusahaan menggunakan pendanaan dimiliki oleh perusahaan yang berasal dari hutang (*Rasio Leverage*) (Brigham *et al*, 2006).

Menurut pendapat Weston & Copeland (2009:93), jika menggunakan *Leverage*, Nilai Perusahaan juga akan meningkat karena adanya manfaat dari perlindungan pajak. Didalam perhitungan pajak, bunga hutang dikurangkan terlebih dahulu, yang berarti pada penggunaan hutang akan mengakibatkan keringanan pajak untuk arus kas perusahaan tersebut. Jadi Nilai Perusahaan akan meningkat dengan naiknya hutang jika satu-satunya pengaruh terhadap operasi perusahaan ialah pengaruh perlindungan pajak akibat meningkatnya hutang yang dimiliki.

Faktor lain yang bisa mempengaruhi pada Nilai Perusahaan salah satunya ialah Profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun pada modal sendiri (Agus Sartono, 2011:122). Salah satu dari indikator sangat penting bagi para investor dalam menilai prospek perusahaan di masa yang akan datang dengan cara melihat dari pertumbuhan Profitabilitas di tahun-tahun yang sebelumnya apakah mengalami peningkatan atau mengalami penurunan. Peningkatan pada Profitabilitas dari tahun sebelumnya akan mengindikasikan bahwa prospek perusahaan sudah bagus sehingga para investor akan bertanggung yang positif dan Nilai Perusahaan akan menjadi meningkat juga. Apabila Profitabilitas sudah mengalami penurunan dari tahun yang sebelumnya, maka pada hal tersebut akan dapat memunculkan respon yang negatif dan Nilai Perusahaan akan menjadi

menurun juga. Profitabilitas juga akan menentukan seberapa besar *return* yang akan diterima oleh para investor atas investasi yang dilakukannya diperusahaan yang telah dipilih (Herawati, 2013).

Penelitian ini akan juga dilakukan dengan menggunakan perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI yang dijadikan sebagai sampel penelitian. Pada alasan dengan penggunaan perusahaan *Real Estate* dan *Property* sebagai sampel penelitian karena perusahaan yang telah bergerak pada sektor tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surutnya perekonomian di Indonesia sampai saat ini. Sektor *Real Estate* dan *Property* juga memiliki kedudukan yang sangat strategis di masa sekarang maupun dimasa yang akan datang, karena dengan adanya jumlah kebutuhan rumah dan gedung dipastikan akan selalu meningkat juga. Peningkatan ini terjadi karena akibat pertumbuhan jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat juga (Herawati, 2013).

Perkembangan pada sektor *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia juga tergolong saat bagus, karena sejak tahun 90-an perusahaan yang telah *Go Public* meningkat dari 3 perusahaan pada tahun 1990 yang menjadi 49 perusahaan pada tahun 2017 (SahamOk, 2017). Pada penelitian ini dengan menggunakan periode 2014-2018 karena pada saat periode tersebut merupakan data terbaru yang dikeluarkan oleh perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan latar belakang masalah yang diatas, penulis akan menganalisis kembali faktor apa yang telah mempengaruhi Nilai Perusahaan yaitu *Leverage* (DAR) dengan cara mempertimbangkan Profitabilitas pada Nilai

Perusahaan, maka penulis telah tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“Pengaruh Rasio *Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang Tercatat Pada LQ45 Di Bursa Efek Indonesia”**

## **1.2 Permasalahan**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang yang di atas permasalahan yang bisa diidentifikasi dari penelitian saat ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaruh *Leverage* (DAR) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia?
2. Bagaimanakah pengaruh Profitabilitas (ROE) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia?
3. Bagaimanakah pengaruh *Leverage* (DAR) dan Profitabilitas (ROE) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia?
4. Apakah pengaruh *Leverage* (DAR) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia?
5. Apakah pengaruh Profitabilitas (ROE) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia ?
6. Apakah pengaruh *Leverage* (DAR) dan Profitabilitas (ROE) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia?

### 1.2.2 Pembatasan Masalah

Agar penulisan ini tidak dapat menyimpang dari pokok pembahasan pada penelitian ini dan agar lebih terperinci semuanya, maka pada penelitian ini penulis membatasi permasalahan penelitian ialah sebagai berikut :

1. Peneliti menggunakan variabel independen yaitu *Leverage* yang diukur dengan *Debt to Total Asset Ratio* sebagai ( $X_1$ ) dan Profitabilitas yang diukur dengan *Return on Equity Ratio* sebagai ( $X_2$ ) sedangkan variabel dependennya yaitu Nilai Perusahaan sebagai ( $Y$ ).
2. Objek penelitian yang digunakan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2018.
3. Data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini dibatasi dari tahun 2014- 2018.

### 1.2.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

“Apakah *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) dan *Return On Equity Ratio* (ROE) baik secara parsial maupun secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia?”.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah yang di atas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :



1. Untuk agar mengetahui dan menganalisis pengaruh secara parsial *Debt to Total Asset Ratio (DAR)* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia periode 2014-2018.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial *Return On Equity Ratio (ROE)* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia periode 2014-2018.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan *Debt to Total Asset Ratio (DAR)*, dan *Return On Equity Ratio (ROE)* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia periode 2014-2018.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini antara lain :

1. Bagi penulis

Sebagai wadah untuk menerapkan materi teoritis yang diperoleh dalam perkuliahan dan menyatukan dalam praktik yang terjadi di lapangan.

2. Bagi perusahaan

Sebagai sumbangan pemikiran atau saran yang berguna untuk dijadikan sebagai acuan untuk memperbaiki dan mengambil langkah yang tepat dalam pengaruh *Debt to Total Asset Ratio (DAR)* dan *Return On Equity Ratio (ROE)* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia.

3. Bagi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UHAMKA

Diharapkan dapat menjadi bahan referensi di perpustakaan FEB UHAMKA serta menambah informasi dan juga menambah wawasan mengenai pengaruh

*Debt to Total Asset Ratio (DAR)* dan *Return On Equity Ratio (ROE)* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia.

4. Bagi pihak lain

Diharapkan dapat menjadi bahan referensi tambahan bagi pembaca dan menambah wawasan terutama berkaitan dengan pengaruh *Debt to Total Asset Ratio (DAR)* dan *Return On Equity Ratio (ROE)* terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muid, Moch. Ronni Noerirawan, 2012. *“Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan”*. Jurnal Akuntansi Vol.1 No. 2, hal. 4
- Agus, Sartono. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPFE.
- Agus, Sartono.(2014). *Manajemen Keuangan:Teori dan Aplikasi*. Edisi Keempat. Yogyakarta:BPFE
- Amalia Dewi Rahmawati, Topowijono, dan Sri Sulasmiyati (2015). *Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal, dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate, dan Building Construction yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2013*.
- Brigham dan Ehrhardt. 2005. *Financial Management Theory And Practice, Eleventh Edition*. Ohio: South Western Cengage Learning.
- Brigham, Eugene F and Joel F.Houston. 2006. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Brigham, Eugene F. and Louis C. Gapenski, 2010, *Intermediate Financial Management, Florida: The Dryden Press*.
- Christiawan, Yulius Jogi dan Josua Tarigan. 2007. *Kepemilikan Manajeral: Kebijakan Hutang, Kinerja dan Nilai Perusahaan*. Jurnal Akuntansi dan Keuangan, Vol. 9 No.1. Hal. 1-8. Surabaya: Universitas Kristen Petra.
- Dermawan Sjahrial. 2010. *Manajemen Keuangan, edisi 3*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Fitriani Linda. (2010) *Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Farmasi Yang Go Public Di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Manajemen Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”.
- Freddy, Tanuwijaya. (2014). *Pengaruh Kebijakan Dividen, Leverage, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Manajemen STIE MDP Palembang.

- Gitman, Lawrence J. 2012. *Principles of Manajerial Finance. International Edition, 10 th edition. Boston: Pearson Education.*
- Gitman, Lawrence J. 2012. *Principles of Manajerial Finance. International Edition, 11 th edition. Boston: Pearson Education.*
- Harmono. 2009. *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard (Pendekatan Teori, Kasus, dan Riset Bisnis).* Jakarta: Bumi Aksara.
- Imam, Ghozali. (2012). *Ekonometrika Teori Konsep dan Aplikasi Dengan IBM SPSS 22.* Semarang : Universitas Diponegoro.
- James C. Van Horne dan John M. Wachowicz 2012. *Prinsip – Prinsip Manajemen Keuangan.* Edisi ke-12. Jakarta: Salemba Empat.
- Jogiyanto. (2012). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi.* Edisi Ketiga, BPFE. Yogyakarta.
- Khumairo, Nawang Kalbuana, dan Henny Mulyati (2016). *Pengaruh Leverage, Profitabilitas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar DI BEI.*
- Kurniasih, Linda Butar-Butar dan Sri Sudarsi. 2012. *Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Leverage, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Perataan Laba.* Dinamika Akuntansi, Keuangan dan Perbankan. November, ISSN:1979-4878, hal 143-158.
- Novari dan Lestari. (2016). *Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate.* E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana Volume 5 (Tahun 2016).
- Prasetyantoko, A. 2013. *Corporate Governance; Pendekatan Institusional.* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Priyatno, Duwi. (2016). *Analisis Data, Olah Data dan Penyelesaian Kasus-Kasus Statistik.* Yogyakarta : Mediakom.
- Qomariah, Nurul. (2015). *The Effect of Corporate Social Responsibility, Size and Profitability Toward On the Value of Corporate (Studies in Manufacturing Companies Listed in Indonesia Stock Exchange).* Jurnal Internasional.
- Ramadan, Imad Zeyad. (2015). *Leverage and the Jordanian Firms' Value: Empirical Evidence.* Jurnal Internasional.

Sekaran, Uma. 2014. *Metodologi Penelitian untuk Bisnis (Research Methods for Business)*. Buku 1 Edisi 4. Jakrta: Salemba Empat

Siregar, Soyfian. (2011). *Statistika Deskriptif Untuk Penelitian*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Sudana, I Made. 2014. *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Jakarta: Erlangga.

Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&B*. Bandung: Aflabeta

Sujarweni, V. Wiratna. 2015. *Metode Penelitian: Lengkap, Praktis, dan Mudah Dipahami*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.

Sutrisno. (2014), *Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi*, Edisi Pertama, Cetakan Ketujuh, Penerbit Ekonisia, Yogyakarta.

Sudana, I Made. 2011. *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Jakarta: Erlangga.

Ta'dir Eko, Parengkuan Tommy, dan Ivone S. Saerang (2014). *Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Risiko Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*.

Thomas, Christopher R., Maurice, S. Charles, 2016. *Manajerial Economics, 8 th edition, Mc Graw-Hill, United State of America*.

Yusuf, A. Muri. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*. Jakarta : Prenadamedia Group.

<https://www.sahamok.com/emiten/sektor-property-real-estate/sub-sektor-konstruksi-bangunan/>