



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUH *LEVERAGE* DAN UKURAN PERUSAHAAN  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
(Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* Yang Terdaftar  
Di Bursa Efek Indonesia)**

SKRIPSI

Ivan Nurhakim

1402015082

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
JAKARTA  
2018



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUH *LEVERAGE* DAN UKURAN PERUSAHAAN  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
(Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* Yang Terdaftar  
Di Bursa Efek Indonesia)**

SKRIPSI

Ivan Nurhakim

1402015082

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
JAKARTA  
2018

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul “**PENGARUH *LEVERAGE* DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**” merupakan hasil karya sendiri sepanjang pengetahuan saya dan keyakinan saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagian 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 hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.

Jakarta, 28 November 2018

Yang Menyatakan,



(Ivan Nurhakim)  
NIM 1402015082

③

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

**JUDUL** : **PENGARUH *LEVERAGE* DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**


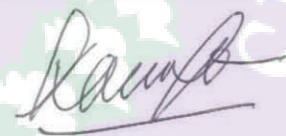
**NAMA** : **IVAN NURHAKIM**

**NIM** : **1402015082**

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

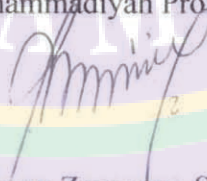
**TAHUN AKADEMIK** : **2018**

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

Pembimbing I	Dr. Nendi Juhandi, S.E., M.M.	
Pembimbing II	Drs. Komara, S.E., M.M.	

Mengetahui,

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



Faizal Ridwan Zamzany, S.E., M.M.

④

## PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul :

**PENGARUH *LEVERAGE* DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Yang disusun oleh :  
Ivan Nurhakim  
1402015082

Telah diperiksa dan dipertahankan di depan panitia ujian kesarjanaan strata-satu (S1) Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA  
Pada tanggal : 27 Agustus 2018

### Tim Penguji :

Ketua, merangkap anggota :



Yusdi Daulay, SE., MM.  
Sekertaris, merangkap anggota :



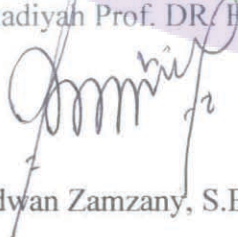
Dr. Bambang Dwi Hartono, M.Si.  
Anggota :



Dr. Budi Permana Yusuf, SE., MM.

### Mengetahui,

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



(Faizal Ridwan Zamzany, S.E., M.M.)

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



(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 dibawah ini :

Nama : Ivan Nurhakim  
NIM : 1402015082  
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 Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **“PENGARUH LEVERAGE DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif 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 : 28 November 2018  
Yang Menyatakan,

  
(Ivan Nurhakim)

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini, serta salam dan shalawat kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita ke zaman yang canggih ini. Pada kesempatan ini saya penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Kedua orang tua yang selalu mendukung dan memberikan motivasi selama perkuliahan sampai dengan pembuatan skripsi ini serta dalam mewujudkan cita-cita.
2. Bapak Prof. Dr. Suyatno M.Pd, selaku rektor Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
3. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA dan jajarannya.
4. Bapak Faizal Ridwan Zamzany, SE., MM. selaku Ketua Program Studi Manajemen Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
5. Dosen-dosen yang telah memberi bekal ilmu yang berguna selama penulis belajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
6. Aditya Gunawan, Erika Feri Susilo, dan Johan yang selalu memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini sampai selesai.

7. Teman-teman FEB Manajemen angkatan 2014/2015 yang telah menemani suka dan duka selama menjalani proses perkuliahan dari awal hingga akhir dan memberikan dukungan serta semangat dalam penyusunan skripsi.
8. Semua pihak-pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis mohon maaf jika dalam penulisan skripsi ini terdapat banyak kesalahan yang tidak disadari. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang baik bagi semua pihak.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Jakarta,.....

Penulis,

Ivan Nurhakim  
NIM 1402015082



## RINGKASAN

Ivan Nurhakim (1402015082)

**PENGARUH *DEBT TO TOTAL ASSET RATIO* (DAR) DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia).**

*Skripsi. Program Strata Satu Program Studi Manajemen. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA. 2018. Jakarta.*

Kata kunci : *Debt To Total Asset Ratio* (DAR), Ukuran Perusahaan, dan Nilai Perusahaan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt To Total Asset Ratio* (DAR) dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia). Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui dokumentasi berupa laporan keuangan tahunan dari perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Analisis data dilakukan dengan analisis kuantitatif berupa analisis regresi linier berganda, 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), kemudian terdapat koefisien determinasi ( $R^2$ ). Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa *Debt To Total Asset Ratio* (DAR) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan, dan Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Kelemahan penelitian ini adalah variabel yang digunakan hanya sedikit, serta tolak ukurnya hanya dilihat dalam bentuk Nilai Perusahaan saja. Kelebihan dalam penelitian ini adalah periode penelitian yang diteliti terbaru/*up to date*.

## **ABSTRACT**

**Ivan Nurhakim (1402015082)**

***THE EFFECT DEBT TO TOTAL ASSET RATIO (DAR) AND FIRM SIZE OF FIRM VALUE (Study on Company Real Estate and Property on the Stock Exchange).***

*Essay. Program Management. Economics and Business Faculty of Muhammadiyah University Prof. DR. HAMKA. 2018. Jakarta.*

*Keyword : Debt To Total Asset Ratio (DAR), Firm Size, and Firm Value.*

*This study aims to determine and analyze the effect of Debt To Total Asset Ratio (DAR) and Firm Size On Firm Value (Study on Real Estate Companies and Property Listed on Indonesia Stock Exchange). This study uses secondary data obtained through documentation in the form of annual financial statements of Real Estate and Property firms listed on the Indonesia Stock Exchange. Data analysis was done by quantitative analysis in the form of multiple linear regression 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 Debt To Total Asset Ratio (DAR) has no significant effect on Firm Value, and Firm Size has a negative and significant effect on Firm Value. The weakness of this study is the variable used only slightly, and the benchmark is only seen in the form of Firm Value only. The advantages in this study is the period of research that researched the latest/up to date.*

## 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 KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAKSI/INTISARI</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Permasalahan.....	6
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2 Pembatasan Masalah.....	7
1.2.3 Perumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Gambaran Penelitian Terdahulu.....	10
2.2 Landasan Teori.....	16
2.2.1 Nilai Perusahaan .....	16
2.2.1.1 Pengertian Nilai Perusahaan.....	16

2.2.1.2	<i>Jenis-jenis Nilai Perusahaan</i> .....	19
2.2.1.3	<i>Pengukuran Nilai Perusahaan</i> .....	20
2.2.2	<i>Leverage</i> .....	22
2.2.2.1	<i>Pengertian Rasio Leverage</i> .....	22
2.2.2.2	<i>Jenis-jenis Rasio Leverage</i> .....	24
2.2.2.3	<i>Pengukuran Rasio Leverage</i> .....	26
2.2.3	<i>Ukuran Perusahaan</i> .....	26
2.2.3.1	<i>Pengertian Ukuran Perusahaan</i> .....	26
2.2.3.2	<i>Klasifikasi Ukuran Perusahaan</i> .....	27
2.2.3.3	<i>Metode Pengukuran Ukuran Perusahaan</i> .....	29
2.3	<i>Kerangka Pemikiran Teoritis</i> .....	30
2.4	<i>Rumusan Hipotesis</i> .....	32
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>		
3.1	<i>Metode Penelitian</i> .....	33
3.2	<i>Operasionalisasi Variabel Penelitian</i> .....	34
3.3	<i>Populasi dan Sampel</i> .....	35
3.3.1	<i>Populasi</i> .....	35
3.3.2	<i>Sampel</i> .....	35
3.4	<i>Teknik Pengumpulan Data</i> .....	37
3.4.1	<i>Tempat dan Waktu Penelitian</i> .....	37
3.4.2	<i>Teknik Pengumpulan Data</i> .....	37
3.5	<i>Teknik Pengolahan dan Analisis Data</i> .....	38
3.5.1	<i>Analisis Manajemen Keuangan</i> .....	38
3.5.2	<i>Analisis Regresi Linier Berganda</i> .....	40
3.5.2.1	<i>Model Regresi Linier Berganda</i> .....	40
3.5.2.2	<i>Uji Asumsi Klasik</i> .....	40
3.5.2.3	<i>Pengujian Hipotesis</i> .....	43
3.5.2.4	<i>Analisis Koefisien Determinasi (<math>R^2</math>)</i> .....	45
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>		
4.1	<i>Gambaran Umum Objek Penelitian</i> .....	47
4.1.1	<i>Lokasi Penelitian</i> .....	47

4.1.2	<i>Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia</i> .....	47
4.1.3	<i>Profil Singkat Perusahaan</i> .....	49
4.2	Data Pembahasan.....	64
4.2.1	Nilai Perusahaan.....	65
4.2.2	<i>Debt To Total Asset Ratio</i> .....	66
4.2.3	<i>Ukuran Perusahaan</i> .....	68
4.3	Hasil dan Pembahasan.....	69
4.3.1	<i>Analisis Statistik Deskriptif</i> .....	69
4.3.2	<i>Uji Asumsi Klasik</i> .....	70
4.3.3	<i>Analisis Regresi Linier Berganda</i> .....	77
4.3.4	<i>Pengujian Hipotesis</i> .....	78
4.4	Pembahasan Umum.....	81
<b>BAB V PENUTUP</b>		
5.1	Kesimpulan.....	85
5.2	Saran.....	86
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....		88
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>		
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>		

## DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
1.	Ringkasan Penelitian Terdahulu .....	12
2.	Kriteria Ukuran Perusahaan.....	29
3.	Operasional Variabel Penelitian.....	35
4.	Pemilihan Sampel .....	38
5.	Daftar Sampel Penelitian.....	38
6.	Kriteria Pengambilan Keputusan Durbin-Watson (DW).....	44

## DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul	Halaman
1.	Kerangka Pemikiran Teoritis.....	32



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Semakin meningkatnya persaingan bisnis di era globalisasi saat ini tidak terlepas dari pengaruh berkembangnya lingkungan ekonomi, sosial politik, serta kemajuan teknologi. Setiap perusahaan diharapkan dapat menyesuaikan diri serta mampu membaca situasi yang terjadi agar dapat mengelola fungsi-fungsi manajemennya dengan baik, mulai dari bidang produksi, bidang pemasaran, bidang sumber daya manusia, dan bidang keuangan sehingga perusahaan mampu lebih unggul dari para pesaingnya. (Khumairo, Nawang Kalbuana, dan Henny Mulyati, 2016).

Tujuan perusahaan adalah memaksimalkan nilai saham (Yulius dan Tarigan, 2007:03). Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Bagi perusahaan yang masih bersifat *private* atau belum *go public*, nilai perusahaan ditetapkan oleh lembaga penilai atau *appraisal company*. Bagi perusahaan yang akan *go public* nilai perusahaan dapat diindikasikan atau tersirat dari jumlah variabel yang melekat pada perusahaan tersebut. Misalnya saja *asset* yang dimiliki perusahaan, serta keahlian manajemen mengelola perusahaan.

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 (Siallagan dan Machfoedz, 2012:3).

Nilai perusahaan merupakan salah satu bentuk penilaian rasio yang mencerminkan saham di bursa pada tanggal neraca atau pada tanggal yang lain dibandingkan dengan nilai saham (*Book Value*) selama satu periode. Saham yang memiliki *Price Book Value* yang tinggi mencerminkan kinerja dan prospek badan usaha tersebut bagus, sehingga investor tertarik untuk membeli saham badan usaha tersebut (Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari, 2016).

Nilai Perusahaan dapat memberikan gambaran berapa kali investor mengapresiasi suatu saham berdasarkan nilai buku perlembar sahamnya. Nilai buku persaham di dapat dari total asset dikurangi oleh total hutang kemudian hasilnya dibagi dengan jumlah saham. Adapun beberapa keunggulan *Price Book Value* (PBV) yaitu Nilai buku merupakan ukuran yang stabil dan sederhana yang dapat di bandingkan dengan harga pasar dan *Price Book Value* juga dapat dibandingkan antar perusahaan sejenis untuk menunjukkan tanda mahal atau murah nya harga suatu saham (Siallagan dan Machfoedz, 2012:3).

Berikut ini adalah data nilai perusahaan yang ada di laporan keuangan di Perusahaan *Real estate* dan *Property* yang terjadi pada tahun 2012 sampai dengan 2016.

Tabel 1.1 Nilai Perusahaan

Kode Perusahaan	Tahun				
	2012	2013	2014	2015	2016
APLN	1,19	0,61	0,81	0,71	0,41
ASRI	2,49	1,58	1,73	1,02	0,96
BAPA	1,05	0,47	0,33	0,33	0,31
BCIP	1,86	2,89	2,40	2,76	0,50
BEST	1,60	1,73	2,47	0,93	0,72
BKSL	1,23	0,72	0,52	0,31	0,44
CTRA	1,43	1,16	1,63	1,72	1,44
DART	0,79	0,48	0,66	0,38	0,31
DILD	0,88	0,80	1,51	1,06	1,02
DUTI	1,09	1,37	1,44	1,73	1,42
GAMA	1,41	0,84	0,47	0,50	0,46
GMTD	0,29	2,09	0,93	1,37	1,10
GPRA	0,61	0,81	1,44	0,90	0,77
JRPT	1,84	2,10	2,46	2,47	2,45

Sumber : Laporan Keuangan Perusahaan *Real Estate* dan *Property* periode 2012-2106

Berdasarkan data di atas dapat diketahui bahwa Nilai Perusahaan paling tinggi adalah BCIP pada tahun 2013 yakni sebesar 2,89 dan yang paling rendah terjadi pada tahun 2012 oleh GMTD sebesar 0,29. Jika angka rasio Nilai Perusahaan tinggi maka semakin besar keuntungan yang didapatkan, karena semakin tinggi Nilai Perusahaan maka semakin baik investasi yang dilakukan karena dapat menghasilkan keuntungan, sebaliknya semakin rendah Nilai Perusahaan atau bahkan negatif maka semakin buruk hasil investasi yang dilakukan. Apabila

perusahaan pada saat itu dibubarkan ( dilikuidasi ) dengan asumsi bahwa semua aktiva dapat direalisir atau dijual dengan harga yang sama nilai bukunya.

Ada beberapa alat ukur dari nilai perusahaan, namun salah satu yang paling sering digunakan adalah *price to book value*. *Price to book value* adalah perbandingan dari harga saham dengan nilai buku per lembar saham. *Price to book value* yang tinggi akan mencerminkan tingkat kemakmuran yang tinggi pula bagi pemegang saham, dimana kemakmuran pemegang saham menjadi tujuan utama dari suatu perusahaan. Terdapat banyak faktor yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan, dan berdasarkan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, *leverage* dan profitabilitas.

Sumber pendanaan dalam perusahaan dapat diperoleh dari internal perusahaan yang berupa laba ditahan (*retained earning*) dan penyusutan (*depreciation*) dan dari eksternal perusahaan yang berupa hutang atau penerbitan saham baru. *Leverage* menunjukkan kemampuan dari suatu perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban finansial dari perusahaan tersebut seandainya perusahaan tersebut dilikuidasi. Jadi *leverage* merupakan rasio yang mengukur seberapa besar perusahaan menggunakan pendanaan yang berasal dari hutang (*Rasio leverage*) (Brigham *et al*, 2006). Semakin tinggi *leverage* menunjukkan semakin tinggi modal pinjaman (utang) yang digunakan perusahaan di dalam menghasilkan keuntungan.

Menurut pendapat Weston & Copeland (2009:93), bahwa dengan menggunakan *leverage*, nilai perusahaan akan meningkat karena adanya manfaat perlindungan pajak. Dalam perhitungan pajak, bunga hutang dikurangkan terlebih

dahulu, ini berarti penggunaan hutang mengakibatkan keringanan pajak untuk arus kas perusahaan. Jadi nilai perusahaan akan naik dengan naiknya hutang jika satu-satunya pengaruh terhadap operasi perusahaan adalah pengaruh perlindungan pajak akibat naiknya hutang.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran Perusahaan adalah salah satu variabel yang dipertimbangkan dalam menentukan nilai suatu perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan cerminan total dari aset yang dimiliki suatu perusahaan. Perusahaan sendiri dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu perusahaan berskala kecil dan perusahaan berskala besar. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal (Putu Mikhy Novari dan Putu Vivi Lestari, 2016).

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI sebagai sampel. Alasan penggunaan perusahaan *real estate* dan *property* sebagai sampel penelitian karena perusahaan yang bergerak pada sektor tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian di Indonesia. Sektor *real estate* dan *property* memiliki kedudukan yang strategis di masa sekarang dan yang akan datang, karena jumlah kebutuhan rumah dan gedung dipastikan meningkat. Peningkatan ini terjadi akibat pertumbuhan jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat. Perkembangan sektor *real estate* dan *property* di BEI juga tergolong mengembirakan, karena sejak tahun 90-an perusahaan yang telah *go public* meningkat dari 3 perusahaan pada tahun 1990 menjadi 49 perusahaan pada tahun

2017 (SahamOk, 2017). Penelitian ini menggunakan periode 2012-2016 karena pada periode tersebut merupakan data terbaru yang dikeluarkan perusahaan *real estate* dan *property*.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis akan menganalisis kembali faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Leverage* dengan mempertimbangkan ukuran perusahaan (*firm size*) terhadap nilai perusahaan, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Leverage* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**.

## **1.2 Permasalahan**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

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

1. Bagaimanakah pengaruh leverage terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Bagaimanakah pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Bagaimanakah pengaruh Leverage dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

### 1.2.2 Pembatasan Masalah

Agar penulisan ini tidak menyimpang dari pokok pembahasan dan lebih terperinci, maka dalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Peneliti menggunakan variabel independen yaitu Leverage yang diukur dengan *Debt to Total Asset Ratio* sebagai ( $X_1$ ) dan Ukuran Perusahaan (*firm size*) 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 2012-2016.
3. Data yang digunakan dalam penelitian ini dibatasi dari tahun 2012-2016.

### 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 Ukuran Perusahaan (*firm size*) baik secara parsial maupun secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?”.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh secara parsial *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.

2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial Ukuran Perusahaan (*firm size*) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.
3. Untuk mengetahui pengaruh secara simultan *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) dan Ukuran Perusahaan (*firm size*) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.

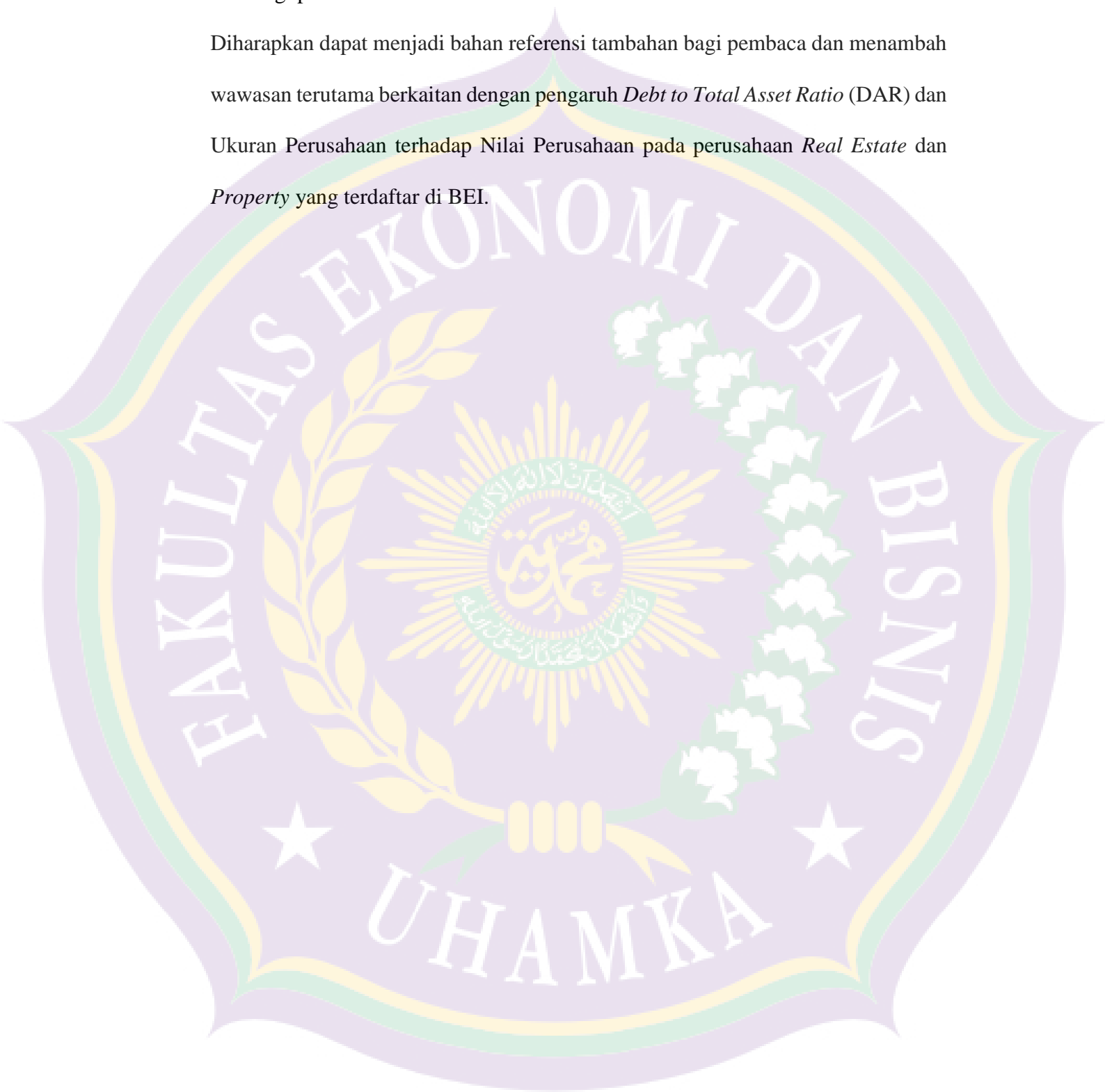
#### 1.4 Manfaat Penelitian

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 Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI.
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 Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI.

#### 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 Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang terdaftar di BEI.





## 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 Manajerial: Kebijakan Hutang, Kinerja dan Nilai Perusahaan*. Jurnal Akuntansi dan Keuangan, Vol. 9 No.1. Hal. 1-8. Surabaya: Universitas Kristen Petra.
- Dermawan Sjahrial. 2009. *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. 2006. *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. 2008. *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. 2011. *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. (2009), *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, Christoper 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/>