

## The Effect Of Financial Leverage And Profitability On Company Value In The Real Estate And Property Sector Listed On The Indonesia Stock Exchange

### Pengaruh Financial Leverage Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Real Estate Dan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Ni Kadek Ary Wijayanti<sup>1</sup>, Ni Made Suci<sup>2</sup>

Jurusan Manajemen, Universitas Pendidikan Ganesha, Kota Singaraja<sup>1,2</sup>

[ary.wijayanti@undiksha.ac.id](mailto:ary.wijayanti@undiksha.ac.id)<sup>1</sup>, [made.suci@undiksha.ac.id](mailto:made.suci@undiksha.ac.id)<sup>2</sup>

\*Corresponding Author

#### ABSTRACT

This study aims to examine the effect of financial leverage and profitability on company value in the real estate and property sector listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2022-2024 period. The research design uses a quantitative approach with a causal approach. The data used are secondary data in the form of financial reports. The population in this study includes all companies operating in the Property and Real Estate sector and listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2022-2024 period, with a sample of 19 companies selected using a purposive sampling technique. Data analysis was performed using multiple linear regression methods with the help of the SPSS program. The results of the study revealed several important findings, namely (1) partially financial leverage does not show a significant effect on company value. (2) partially the profitability ratio has a significant effect on company value. (3) simultaneously financial leverage and profitability ratio have a significant effect on company value. These findings indicate that the interaction between capital structure and profitability performance can jointly affect company value.

**Keyword:** Financial Leverage, Profitability, Company Value, Real Estate and Property Sector Companies.

#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh *finansial leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti yang terdapat di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Rancangan penelitian menggunakan kuantitatif dengan pendekatan kausal. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan. Populasi dalam penelitian ini mencakup seluruh perusahaan yang beroperasi di sektor *Real Estate* dan Properti yang terdaftar di Bursa efek Indonesia selama periode 2022-2024, dengan jumlah sampel sebanyak 19 perusahaan yang dipilih menggunakan teknik *purposive sampling*. Analisis data dilakukan menggunakan metode regresi linear berganda dengan bantuan program SPSS. Hasil penelitian mengungkapkan beberapa temuan penting, yaitu (1) secara parsial *financial leverage* tidak menunjukkan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. (2) secara parsial rasio profitabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. (3) secara simultan *finansial leverage* dan rasio profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Temuan ini menunjukkan bahwa interaksi antara struktural modal dan kinerja profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan secara bersama-sama.

**Kata kunci:** Financial Leverage, Profitabilitas, Nilai Perusahaan, Perusahaan Sektor Real Estate dan Properti.

#### 1. Pendahuluan

Pasar modal merupakan salah satu instrumen penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan pasar modal menunjukkan tren yang sangat positif, yang ditandai dengan meningkatnya jumlah investor secara signifikan. Data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan bahwa peningkatan jumlah investor terjadi seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan teknologi informasi (Drajat, 2024). Selain itu, berdasarkan data dari Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), jumlah

investor pasar modal meningkat dari 1,12 juta pada tahun 2017 menjadi 13 juta investor pada tahun 2024.

Peningkatan jumlah investor yang signifikan, khususnya pada periode 2020–2021 yang mencapai hampir dua kali lipat, mencerminkan meningkatnya minat masyarakat terhadap investasi di pasar modal. Kondisi ini didorong oleh kemudahan akses investasi melalui platform digital, peningkatan literasi keuangan, serta dukungan regulasi pemerintah yang semakin baik. Dengan meningkatnya jumlah investor, kebutuhan akan informasi terkait kinerja perusahaan menjadi semakin penting dalam pengambilan keputusan investasi.

Seiring dengan perkembangan tersebut, sektor *real estate* dan properti menjadi salah satu sektor yang menarik perhatian karena kontribusinya terhadap perekonomian nasional. Namun, sektor ini juga menghadapi berbagai tantangan seperti fluktuasi suku bunga, kebijakan moneter, serta perubahan preferensi konsumen (Surya, 2023). Kondisi ini menyebabkan nilai perusahaan pada sektor *real estate* menjadi sangat penting bagi investor dalam menentukan keputusan investasi.

Nilai perusahaan merupakan indikator utama yang mencerminkan kinerja dan kondisi perusahaan. Menurut Suprpto dkk. (2023), nilai perusahaan menjadi acuan bagi investor dalam menilai potensi keuntungan dan risiko investasi. Selain itu, dalam era globalisasi, penyebaran informasi yang cepat dan akurat sangat memengaruhi persepsi investor terhadap nilai perusahaan (Ismail, 2023). Sektor *real estate* sendiri memiliki tingkat volatilitas yang tinggi akibat pengaruh berbagai faktor eksternal seperti permintaan pasar dan kondisi ekonomi (Gunanto, 2023).



**Gambar 1. Pertumbuhan Nilai Perusahaan Sektor Property, Real Estate, dan sejenis 2019 – 2023**

Berdasarkan Gambar 1 tersebut, pertumbuhan sektor *real estate* masih tergolong rendah. Pada tahun 2023, sektor ini hanya tumbuh sebesar 1,43% dengan kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 2,42%, serta pertumbuhan kuartal IV sebesar 2,18%. Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor properti belum mengalami pemulihan yang optimal, sehingga diperlukan analisis lebih lanjut terkait faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan.

Salah satu faktor yang diduga memengaruhi nilai perusahaan adalah *financial leverage*. *Financial leverage* merupakan penggunaan utang dalam struktur modal perusahaan dengan tujuan meningkatkan potensi keuntungan. Menurut Rendy dan Sudirgo (2023), penggunaan leverage dapat meningkatkan laba perusahaan, tetapi juga meningkatkan risiko keuangan jika tidak dikelola dengan baik. Selain itu, penggunaan *leverage* yang tepat dapat memberikan sinyal positif kepada investor dan meningkatkan nilai perusahaan (Suprpto dkk, 2023). Namun, hasil penelitian sebelumnya menunjukkan adanya perbedaan, di mana Suryo dan Maulana (2024) menemukan adanya pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan, sedangkan Herliana dkk. (2024) menemukan bahwa *leverage* tidak berpengaruh signifikan.

Profitabilitas juga menjadi faktor penting dalam menentukan nilai perusahaan. Rasio profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas operasionalnya. Semakin tinggi profitabilitas maka semakin baik kinerja perusahaan, sehingga

dapat meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Susanto dan Suryani (2024) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun penelitian Yuniastri (2021) menunjukkan hasil yang berbeda, yaitu tidak adanya pengaruh signifikan.

Perkembangan sektor properti juga dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah, salah satunya melalui program pembangunan infrastruktur seperti Nawacita yang mendorong pertumbuhan sektor properti. Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan tidak hanya dipengaruhi oleh faktor internal seperti *leverage* dan profitabilitas, tetapi juga faktor eksternal.

Berdasarkan fenomena empiris yang ditunjukkan melalui kondisi pertumbuhan sektor *real estate* Gambar 1, serta adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu (*research gap*), maka diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *financial leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 2. Metode

Penelitian ini dirancang untuk memperoleh data tentang pengaruh *financial leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti yang terdapat di Bursa efek Indonesia pada triwulan 2022-2024. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian kausal, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menguji hubungan sebab-akibat antar variabel. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, diperoleh melalui studi dokumentasi terhadap laporan keuangan triwulan yang dipublikasikan oleh perusahaan melalui situs resmi Bursa efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)).

Populasi penelitian ini mencakup seluruh perusahaan yang beroperasi di sektor Properti and *Real Estate* dan terdaftar di Bursa efek Indonesia selama periode 2022-2024, dengan jumlah sampel sebanyak 19 perusahaan yang dipilih menggunakan teknik purposive sampling. Kriteria yang digunakan antara lain: (1) Perusahaan yang secara konsisten tercatat dalam Bursa Efek Indonesia selama periode 2022-2024 di sektor *Property and Real Estate*, dan (2) Perusahaan disektor *Property and Real Estate* dengan kapitalisasi pasar di atas tiga triliun selama periode 2022-2024, (3) Perusahaan di sektor *Property and Real Estate* yang secara teratur menerbitkan laporan keuangan dan memiliki data yang lengkap selama periode 2022-2024.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda dengan bantuan perangkat lunak SPSS. Analisis ini digunakan untuk menguji pengaruh *financial leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti yang terdapat di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024 baik secara parsial maupun simultan. Sebelum dilakukan analisis regresi, data terlebih dahulu diuji melalui analisis statistika deskriptif yang digunakan untuk memberikan gambaran umum mengenai karakteristik data yang diteliti sehingga dapat membantu peneliti memahami pola dan variasi yang terdapat dalam setiap variabel. Selanjutnya dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heterokedastisitas, dan autokorelasi agar model regresi yang digunakan memenuhi persyaratan statistik. Selanjutnya, analisis regresi dilakukan untuk mengetahui arah dan besarnya pengaruh masing-masing variabel independen terhadap nilai perusahaan. Uji koefisien determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengukur seberapa besar kontribusi variabel bebas dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan. Pengujian hipotesis dilakukan melalui dua tahap, yaitu uji parsial (uji t) dan uji simultan (uji F).

## 3. Hasil dan Pembahasan

Model analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda dengan bantuan program SPSS 26.0 *for windows*. Data yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 19 perusahaan yang diperoleh dari perusahaan sektor *real estate* dan *property* yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Financial Leverage* ( $X_1$ ), *Profitabilitas* ( $X_2$ ), dan nilai perusahaan ( $Y$ ). Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh *financial leverage* dan *profitabilitas* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

Sebuah model regresi yang baik adalah yang berdistribusi normal atau mendekati normal. Pada penelitian ini, normalitas residual diuji menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov (uji K-S). Jika nilai probabilitas asimptotik (*Asymp. Sig. 2-tailed*) dari uji K-S lebih besar dari tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) yang ditetapkan yaitu 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa asumsi normalitas terpenuhi. Dengan kata lain, jika nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* dari uji *Kolmogorov-Smirnov* lebih besar dari 0,05, maka dapat dinyatakan bahwa residual dari model regresi tersebut berdistribusi normal atau mendekati normal, sehingga asumsi normalitas terpenuhi.

<p><b>Tabel 1. Hasil Uji Normalitas</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Unstandardized Residual</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td></td> <td>31</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Normal Parameters<sup>a</sup></td> <td>Mean</td> <td>.00000</td> </tr> <tr> <td>Std. Deviation</td> <td>.314211</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Most Extreme Differences</td> <td>Absolute</td> <td>.1</td> </tr> <tr> <td>Positive</td> <td>.0</td> </tr> <tr> <td>Negative</td> <td>-.1</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Test Statistics</td> </tr> <tr> <td>Asymp. Sig. (2-tailed)<sup>b</sup></td> <td></td> <td>.082</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Monte Carlo Sig. (2-tailed)<sup>c</sup></td> <td>Sig.</td> <td>.0</td> </tr> <tr> <td>99% Confidence Interval</td> <td>Lower Bound Upper Bound</td> <td>.0 .0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">a. Test distribution is Normal.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">b. Calculated from data.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">c. Lilliefors Significance Correction.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">d. Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 29983321.</td> </tr> </tbody> </table>	One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test					Unstandardized Residual	N		31	Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	.00000	Std. Deviation	.314211	Most Extreme Differences	Absolute	.1	Positive	.0	Negative	-.1	Test Statistics			Asymp. Sig. (2-tailed) <sup>b</sup>		.082	Monte Carlo Sig. (2-tailed) <sup>c</sup>	Sig.	.0	99% Confidence Interval	Lower Bound Upper Bound	.0 .0	a. Test distribution is Normal.			b. Calculated from data.			c. Lilliefors Significance Correction.			d. Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 29983321.			<p><b>Tabel 2. Hasil Uji Multikolinearitas</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Model</th> <th colspan="5">Coefficients<sup>a</sup></th> </tr> <tr> <th colspan="2">Unstandardized Coefficients</th> <th>Standardized Coefficients</th> <th rowspan="2">t</th> <th rowspan="2">Sig.</th> <th rowspan="2">Collinearity Statistics</th> </tr> <tr> <th>B</th> <th>Std. Error</th> <th>Beta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 (Constant)</td> <td>.536</td> <td>.151</td> <td></td> <td>3.547</td> <td>.001</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DER (X1)</td> <td>.287</td> <td>.080</td> <td>.519</td> <td>3.589</td> <td>.001</td> <td>.638</td> </tr> <tr> <td>ROI (X2)</td> <td>-.173</td> <td>.349</td> <td>-.072</td> <td>-.497</td> <td>.621</td> <td>.638</td> </tr> </tbody> </table> <p>a. Dependent Variable: PBV (Y)</p>	Model	Coefficients <sup>a</sup>					Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	B	Std. Error	Beta	1 (Constant)	.536	.151		3.547	.001		DER (X1)	.287	.080	.519	3.589	.001	.638	ROI (X2)	-.173	.349	-.072	-.497	.621	.638
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test																																																																																		
		Unstandardized Residual																																																																																
N		31																																																																																
Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	.00000																																																																																
	Std. Deviation	.314211																																																																																
Most Extreme Differences	Absolute	.1																																																																																
	Positive	.0																																																																																
	Negative	-.1																																																																																
Test Statistics																																																																																		
Asymp. Sig. (2-tailed) <sup>b</sup>		.082																																																																																
Monte Carlo Sig. (2-tailed) <sup>c</sup>	Sig.	.0																																																																																
	99% Confidence Interval	Lower Bound Upper Bound	.0 .0																																																																															
a. Test distribution is Normal.																																																																																		
b. Calculated from data.																																																																																		
c. Lilliefors Significance Correction.																																																																																		
d. Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 29983321.																																																																																		
Model	Coefficients <sup>a</sup>																																																																																	
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics																																																																												
	B	Std. Error	Beta																																																																															
1 (Constant)	.536	.151		3.547	.001																																																																													
DER (X1)	.287	.080	.519	3.589	.001	.638																																																																												
ROI (X2)	-.173	.349	-.072	-.497	.621	.638																																																																												
<p><b>Tabel 3. Hasil Uji Glejser</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Model</th> <th colspan="2">Unstandardized Coefficients</th> <th colspan="2">Standardized Coefficients</th> <th rowspan="2">t</th> </tr> <tr> <th>B</th> <th>Std. Error</th> <th>Beta</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 (Constant)</td> <td>.344</td> <td>.079</td> <td></td> <td></td> <td>4.364</td> </tr> <tr> <td>DER (X1)</td> <td>-.050</td> <td>.042</td> <td>-.208</td> <td></td> <td>-1.205</td> </tr> <tr> <td>ROI (X2)</td> <td>-.117</td> <td>.182</td> <td>-.111</td> <td></td> <td>-.641</td> </tr> </tbody> </table> <p>a. Dependent Variable: ABSRES</p>	Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	B	Std. Error	Beta		1 (Constant)	.344	.079			4.364	DER (X1)	-.050	.042	-.208		-1.205	ROI (X2)	-.117	.182	-.111		-.641	<p><b>Tabel 4. Uji Autokorelasi</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Model Summary<sup>a</sup></th> </tr> <tr> <th>Model</th> <th>R</th> <th>R Square</th> <th>Adjusted R Square</th> <th>Std. Error of the Estimate</th> <th>Durbin-Watson</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>.565<sup>a</sup></td> <td>.319</td> <td>.293</td> <td>.32032</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>a. Predictors: (Constant), ROI (X2), DER (X1) b. Dependent Variable: PBV (Y)</p>	Model Summary <sup>a</sup>						Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson	1	.565 <sup>a</sup>	.319	.293	.32032																																				
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients			t																																																																											
	B	Std. Error	Beta																																																																															
1 (Constant)	.344	.079			4.364																																																																													
DER (X1)	-.050	.042	-.208		-1.205																																																																													
ROI (X2)	-.117	.182	-.111		-.641																																																																													
Model Summary <sup>a</sup>																																																																																		
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson																																																																													
1	.565 <sup>a</sup>	.319	.293	.32032																																																																														
<p><b>Tabel 5. Uji t</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Model</th> <th colspan="5">Coefficients<sup>a</sup></th> </tr> <tr> <th colspan="2">Unstandardized Coefficients</th> <th>Standardized Coefficients</th> <th rowspan="2">t</th> <th rowspan="2">Sig.</th> <th rowspan="2">Collinearity Statistics</th> </tr> <tr> <th>B</th> <th>Std. Error</th> <th>Beta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 (Constant)</td> <td>.536</td> <td>.151</td> <td></td> <td>3.547</td> <td>.001</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DER (X1)</td> <td>.287</td> <td>.080</td> <td>.519</td> <td>3.589</td> <td>.001</td> <td>.638</td> </tr> <tr> <td>ROI (X2)</td> <td>-.173</td> <td>.349</td> <td>-.072</td> <td>-.497</td> <td>.621</td> <td>.638</td> </tr> </tbody> </table> <p>a. Dependent Variable: PBV (Y)</p>	Model	Coefficients <sup>a</sup>					Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	B	Std. Error	Beta	1 (Constant)	.536	.151		3.547	.001		DER (X1)	.287	.080	.519	3.589	.001	.638	ROI (X2)	-.173	.349	-.072	-.497	.621	.638	<p><b>Tabel 6. Uji F</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">ANOVA<sup>a</sup></th> </tr> <tr> <th>Model</th> <th></th> <th>Sum of Squares</th> <th>df</th> <th>Mean Square</th> <th>F</th> <th>Sig.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1</td> <td>Regression</td> <td>2.457</td> <td>2</td> <td>1.228</td> <td>11.971</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Residual</td> <td>5.233</td> <td>51</td> <td>.103</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7.690</td> <td>53</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>a. Dependent Variable: PBV (Y) b. Predictors: (Constant), ROI (X2), DER (X1)</p>	ANOVA <sup>a</sup>						Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	1	Regression	2.457	2	1.228	11.971		Residual	5.233	51	.103			Total	7.690	53																
Model		Coefficients <sup>a</sup>																																																																																
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics																																																																											
	B	Std. Error	Beta																																																																															
1 (Constant)	.536	.151		3.547	.001																																																																													
DER (X1)	.287	.080	.519	3.589	.001	.638																																																																												
ROI (X2)	-.173	.349	-.072	-.497	.621	.638																																																																												
ANOVA <sup>a</sup>																																																																																		
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.																																																																												
1	Regression	2.457	2	1.228	11.971																																																																													
	Residual	5.233	51	.103																																																																														
	Total	7.690	53																																																																															
<p><b>Tabel 7. Hasil Koefisien Determinasi</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Model Summary<sup>b</sup></th> </tr> <tr> <th>Model</th> <th>R</th> <th>R Square</th> <th>Adjusted R Square</th> <th>Std. Error of the Estimate</th> <th>Durbin-Watson</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>.565<sup>a</sup></td> <td>.319</td> <td>.293</td> <td>.32032</td> <td>1.641</td> </tr> </tbody> </table> <p>a. Predictors: (Constant), ROI (X2), DER (X1) b. Dependent Variable: PBV (Y)</p>		Model Summary <sup>b</sup>						Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson	1	.565 <sup>a</sup>	.319	.293	.32032	1.641																																																															
Model Summary <sup>b</sup>																																																																																		
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson																																																																													
1	.565 <sup>a</sup>	.319	.293	.32032	1.641																																																																													

Merujuk pada tabel 1 diperoleh hasil uji *Kolmogrov-Smirnov*, berdasarkan dari hasil output SPSS dapat dilihat bahwa nilai signifikansi *Asymp. Sig (2-tailed)* sebesar 0,082. Hal ini menunjukkan bahwa data-data dari variabel penelitian terdistribusi normal, hal ini dapat diketahui dari nilai signifikansi  $0,082 > 0,05$  yang berarti data terdistribusi normal.

Uji asumsi klasik yang kedua adalah uji multikolinearitas. Dilihat dari tabel 2 hasil dari uji multikolinearitas menggunakan nilai *Tolerance* dan VIF (*Variance Inflation Factor*). Model regresi yang biasa digunakan mengutarakan adanya multikolinieritas yakni taksiran *tolerance* lebih tinggi dari 0,1 atau taksiran VIF lebih kecil dari pada 10.

Berdasarkan tabel 2 di atas, dapat dilihat bahwa seluruh variabel dalam penelitian ini memiliki nilai *tolerance* > 0,1 dan VIF dibawah 10. Dari hasil pengujian tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinearitas antar variabel bebas.

Uji Heterokedastisitas bertujuan untuk menentukan apakah kesalahan dalam model regresi memiliki *varians* yang sama untuk semua observasi. Penelitian ini memilih uji glejser sebagai metode uji heteroskedastisitas karena uji glejser lebih akurat dengan hasil yang ditampilkan berupa bilangan matematis dan bukan gambar grafik. Uji glejser dilakukan dengan meregresikan antara variabel independen dengan nilai absolut residualnya (*ABS\_RES*).

Berdasarkan output data SPSS pada Tabel 3 hasil uji glejser, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heterokedastisitas pada penelitian yang dilakukan. Hal ini dikarenakan bahwa variabel *financial leverage* ( $X_1$ ) memiliki nilai signifikansi sebesar 0.234 lebih besar dari 0.05. dan pada variabel *profitabilitas* ( $X_2$ ) memiliki nilai signifikansi sebesar 0.524 lebih besar dari 0.05. Kedua variabel tersebut memiliki nilai signifikansi lebih besar dari 0.05, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heterokedastisitas.

Uji asumsi klasik yang keempat adalah uji autokorelasi. Hasil dari Uji autokorelasi dilihat dari tabel 4 diukur menggunakan nilai Durbin Watson. Hasil pengolahan data diperoleh nilai *Durbin-Watson* sebesar 1,641 dapat disimpulkan bahwa hasil tersebut merupakan D-W diantara -2 sampai +2, sehingga tidak terjadi autokorelasi.

Uji parsial (uji-t) pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh setiap variabel bebas terhadap variabel terikat pada sebuah penelitian. Dalam melakukan Uji (t) parsial pengambilan keputusan bisa dengan melihat nilai Sig. Penelitian ini menggunakan nilai signifikansi 5% atau 0,05 dengan kriteria : Jika (Sig) >  $H_0$  diterima. Artinya tidak ada pengaruh signifikan variabel independen terhadap nilai perusahaan. Jika (Sig) <  $H_0$  ditolak. Artinya ada pengaruh signifikan variabel independen terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan tabel output SPSS "*coefficients*" pada tabel 5 diatas diketahui nilai Signifikansi (Sig) variabel *financial leverage* adalah sebesar 0,001. Karena nilai Sig < 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa  $H_1$  diterima dan  $H_0$  ditolak. Artinya ada pengaruh signifikan antara *financial leverage* terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan tabel output SPSS "*coefficients*" diatas diketahui nilai Signifikansi (Sig) variabel *profitabilitas* adalah sebesar 0,621. Karena nilai Sig > 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa  $H_2$  ditolak dan  $H_0$  diterima. Artinya tidak ada pengaruh antara *profitabilitas* terhadap nilai perusahaan.

Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh dari variabel bebas terhadap variabel terikat pada sebuah penelitian secara simultan atau bersama-sama. Pada uji F penelitian ini akan memakai nilai signifikansi 5% atau 0,05 dengan kriteria: Jika P value (Sig) >  $\alpha$  maka  $H_0$  diterima. Artinya tidak ada pengaruh signifikan variabel independen terhadap nilai perusahaan. Jika P value (Sig)  $\leq \alpha$  maka  $H_0$  ditolak. Artinya ada pengaruh signifikan variabel independen terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan tabel output SPSS "*Anova*" pada tabel 6. Uji F diketahui nilai Signifikansi (Sig) adalah sebesar 0,000 < 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa hipotesis diterima atau dengan kata lain *financial leverage* ( $X_1$ ) dan *profitabilitas* ( $X_2$ ), secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (Y).

Koefisien determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengukur seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Berdasarkan hasil penelitian pada tabel 7. Hasil Koefisien Determinasi diperoleh nilai  $R^2$  sebesar 0,319 menunjukkan bahwa pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar 31,9%. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak ada didalam model regresi linier.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan menggunakan analisis regresi linier berganda maka menemukan hasil bahwa *financial leverage* dan profitabilitas secara bersama-sama (simultan) berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan (Y) pada perusahaan sub sektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil ini menunjukkan bahwa kedua variabel independen tersebut secara kolektif mampu menjelaskan perubahan nilai perusahaan, meskipun kontribusi yang diberikan masih terbatas, yaitu sebesar 31,9%, sedangkan sisanya sebesar 68,1% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model penelitian. Hal ini sejalan dengan pendapat bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor internal maupun eksternal seperti kondisi pasar, kebijakan perusahaan, serta prospek pertumbuhan (Pratiwi & Imelda, 2022).

*Financial leverage* terbukti memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan penggunaan utang dalam struktur modal perusahaan mampu meningkatkan nilai perusahaan. Menurut Rendy dan Sudirgo (2023), *financial leverage* merupakan penggunaan utang untuk membiayai aset perusahaan dengan harapan dapat meningkatkan keuntungan. Selain itu, penggunaan *leverage* yang tepat dapat memberikan sinyal positif kepada investor mengenai prospek perusahaan di masa depan (Suprpto dkk, 2023). Hal ini sejalan dengan teori signaling yang menyatakan bahwa keputusan pendanaan perusahaan dapat menjadi sinyal bagi investor dalam menilai kondisi dan prospek perusahaan (Brigham & Houston, 2018).

Dalam konteks sektor *real estate* dan *property* yang membutuhkan modal besar, penggunaan utang menjadi strategi yang umum digunakan untuk mendukung ekspansi usaha dan pembiayaan proyek. Penggunaan *leverage* yang optimal dapat meningkatkan kepercayaan investor karena memberikan sinyal bahwa perusahaan memiliki prospek pertumbuhan yang baik dan mampu mengelola kewajibannya secara efektif. Hasil penelitian ini juga sejalan dengan penelitian Suryo dan Maulana (2024) yang menemukan bahwa *financial leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun berbeda dengan penelitian Herliana dkk. (2024) yang menyatakan bahwa *financial leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa tingkat laba yang dihasilkan perusahaan belum tentu menjadi pertimbangan utama bagi investor dalam menilai nilai perusahaan pada sektor ini. Secara teori, profitabilitas merupakan indikator penting dalam menilai kinerja perusahaan, di mana semakin tinggi profitabilitas maka semakin baik kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba (Kasmir, 2021). Namun dalam praktiknya, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kondisi ini dapat disebabkan oleh karakteristik industri *real estate* yang lebih menekankan pada potensi pertumbuhan jangka panjang dibandingkan keuntungan jangka pendek. Selain itu, fluktuasi laba yang terjadi pada beberapa perusahaan, bahkan adanya nilai profitabilitas negatif, menyebabkan profitabilitas kurang mampu memberikan sinyal yang kuat kepada investor. Hasil ini sejalan dengan penelitian Yuniastri (2021) yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun berbeda dengan penelitian Susanto dan Suryani (2024) yang menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Dan juga ada penelitian lain yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yaitu penelitian dari (Setiawan & Yudiaatmaja, 2025), (Apriliani & Susila, 2024), (Wahyuni & Cipta, 2022), (Pramesti & Susila, 2024), dan (Sudipa & Yudiaatmaja, 2023).

*Financial leverage* dan profitabilitas diuji secara simultan, keduanya tetap memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa dalam menilai perusahaan, investor tidak hanya mempertimbangkan satu faktor saja, tetapi melihat kombinasi dari berbagai indikator keuangan. *Financial leverage* berperan sebagai faktor yang lebih

dominan, sementara profitabilitas tetap menjadi bagian dari pertimbangan meskipun pengaruhnya tidak signifikan secara parsial. Sementara itu, terdapat beberapa penelitian yang mengemukakan bahwa *financial leverage* dan profitabilitas secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang dimana itu penelitian dari (Darmawan & Susila, 2022) dan (Apsari & Yudiaatmaja, 2023).

Dengan demikian, hasil penelitian ini menegaskan bahwa dalam sektor *real estate* dan *property*, keputusan terkait struktur modal, khususnya penggunaan utang, memiliki peran yang lebih penting dalam meningkatkan nilai perusahaan dibandingkan dengan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Oleh karena itu, perusahaan diharapkan dapat mengelola *leverage* secara bijaksana serta tetap menjaga stabilitas profitabilitas agar mampu meningkatkan kepercayaan investor dan nilai perusahaan secara berkelanjutan.

#### 4. Simpulan dan Saran

##### Simpulan

Berdasarkan hasil pengujian hipotesis yang telah dilakukan, maka dapat diperoleh simpulan sebagai berikut:

1. *Financial leverage* menunjukkan adanya pengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan.
2. Rasio profitabilitas menunjukkan bahwa tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan.
3. *Financial leverage* dan rasio profitabilitas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

##### Saran

Berdasarkan hasil pembahasan dan simpulan dapat disampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Saran untuk Penelitian Selanjutnya  
Penelitian berikutnya disarankan untuk mempertimbangkan variabel tambahan yang potensial memengaruhi nilai perusahaan, seperti ukuran perusahaan (*size*), likuiditas, struktur kepemilikan, dan faktor eksternal lainnya. Penambahan variabel tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan, khususnya di sektor properti dan *real estate*.
2. Saran untuk Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate*  
Perusahaan sebaiknya fokus pada peningkatan efisiensi operasional untuk mendorong kenaikan rasio profitabilitas, seperti ROI. Upaya ini dapat dilakukan melalui pengelolaan aset secara lebih optimal, pengendalian biaya operasional, peningkatan produktivitas, serta strategi investasi yang tepat. Dengan demikian, perusahaan dapat meningkatkan daya saing, menarik minat investor, dan memaksimalkan nilai pasar perusahaan.

##### Daftar Pustaka

- Apriliani, N. R., & Susila, G. P. A. J. (2024). Pengaruh Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa. *Manajemen*, 10(3), 789–798.
- Apsari, N. L. P. Y. W., & Yudiaatmaja, F. (2023). Pengaruh likuiditas, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada industri tekstil dan garmen yang terdaftar di bursa efek indonesia. *Manajemen Dan Bisnis*, 5(3), 383–392.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2018). *Fundamentals of Financial Management (Dasar-Dasar Manajemen Keuangan)*. Cengage Learning (Edisi Indonesia diterbitkan oleh Salemba Empat).
- Darmawan, I. G. A. ., & Susila, G. P. A. J. (2022). Pengaruh Leverage Dan Profitabilitas Terhadap

- Nilai Perusahaan Sub Sektor Farmasi Di Bursa Efek. *Manajemen*, 8, 510–518.
- Drajat, E. U. (2024). Pengaruh Kualitas Pemerintahan Terhadap Penanaman Modal Asing. *Eqien- Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 11(1), 24-34.
- Gunanto, E. (2023). Pengaruh Faktor Budaya Terhadap Bisnis Internasional. *Jurnal Manajemen Bisnis*, 2(1), 123-130.
- Herliana, A., Khoirunnisa, F., Alawiyah, W., Niswah, N., & Syahidah, H. N. (2024). Analisis Pengaruh Financial leverage Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Perbankan. *Determinasi: Jurnal Penelitian Ekonomi Manajemen Dan Akuntansi*, 2(1), 82-88.
- Ismail, A. (2023). Sistem Informasi Manajemen Dalam Konteks Globalisasi Bisnis. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Manajemen*, 1(4), 291-288.
- Pratiwi, E. I., & Imelda, E. (2022). Hubungan Kausalitas Antara Sentimen Investor Dan Pasar Keuangan Indonesia. *Jurnal Ekonomi*, 27(03), 182– 201. <https://doi.org/10.24912/Je.V27i03.872>
- Pramesti, P. V., & Susila, G. P. A. J. (2024). Pengaruh Struktur Modal Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan ( Studi Pada Bank BumN Yang. *Manajemen*, 10(2), 252–259.
- Rendy, A., & Sudirgo, H. (2023). Pengaruh Financial leverage Terhadap Kinerja Perusahaan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 12(1), 45-60.
- Setiawan, I. K. J., & Yudiaatmaja, F. (2025). Pengaruh Profitabilitas , Struktur Modal Dan Sub-Sektor Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2023. *Manajemen Dan Bisnis*, 7(2), 630–640.
- Sudipa, P. G., & Yudiaatmaja, F. (2023). Pengaruh Inflasi , Bi Rate Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020. *Manajemen Dan Bisnis*, 5(3), 345–354.
- Suprpto, Y., Yosuky, D., Rachmi, T. S., & Santono, F. (2023). Dampak Globalisasi Terhadap Bisnis Internasional. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 4122-4128.
- Surya, F. Z. L. (2023). Pengaruh Likuiditas, Perputaran Modal Kerja, Dan Solvabilitas Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020 (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Suryo, M., & Maulana, D. (2024). Pengaruh Financial leverage Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Pengungkapan Pelaporan Terintegrasi Sebagai Variabel Intervening. *Land Journal*, 5(1), 12-24.
- Susanto, E. E., & Suryani, Z. (2024). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 3(9), 2413-2426.
- Wahyuni, N. M. I., & Cipta, I. W. (2022). Pengaruh Good Corporate Governance Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Bank Umum Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Manajemen Dan Bisnis*, 4(3), 297–305.
- Yuniastri, N. P. A., Endiana, I. D. M., & Kumalasari, P. D. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2019. *KARMA: Karya Riset Mahasiswa Akuntansi*, 1(1), 69–79.