

PENGARUH PROFITABILITAS DAN KEBIJAKAN UTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Melinda Saputri^{1*}, Muhammad Iqbal Pribadi², Mursidah Nurfadillah³

^{1,2,3}Program Studi Manajemen, Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur, Samarinda.

¹Email: 1911102431252@umkt.ac.id

²Email: mip733@umkt.ac.id

³Email: mn874@umkt.ac.id

Abstrak

Nilai perusahaan ialah kinerja perusahaan yang terlihat melalui harga saham sebagai akibat dari mekanisme pasar modal, sehingga ketika tingginya harga saham maka besar pula nilai perusahaannya. Pelaksanaan penelitian bertujuan mengetahui pengaruh profitabilitas serta kebijakan utang terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2017-2021. Penelitian menggunakan objek berupa perusahaan properti dan *real estate* di BEI tahun 2017-2021. Dalam menentukan sampel digunakan teknik *purposive sampling* dengan menggunakan beberapa kriteria sampel, Berdasarkan kriteria tersebut diperoleh 28 perusahaan. Penelitian ini termasuk dalam jenis kuantitatif. Data yang digunakan didapatkan dari sumber data sekunder berupa laporan keuangan tahunan yang dilaporkan BEI. Pada penelitian ini metode analisis data yaitu menggunakan regresi linier berganda dengan menggunakan alat uji statistik SPSS versi 29. Pada penelitian ini nilai perusahaan diukur oleh *Tobin's Q*, profitabilitas diukur oleh *Return On Asset* (ROA), serta kebijakan utang diukur oleh *Debt to Equity Ratio* (DER). Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial profitabilitas dan kebijakan utang berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Artinya apabila nilai profitabilitas dan kebijakan utang perusahaan meningkat maka akan meningkatkan nilai perusahaan.

Kata Kunci: Nilai Perusahaan, Profitabilitas, Kebijakan Utang.

THE EFFECT OF PROFITABILITY AND DEBT POLICY ON COMPANY VALUE IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE

Abstract

*Company value is the company's performance seen through stock prices as a result of capital market mechanisms, so that when the stock price is high, the company's value is also great. The research aims to determine the effect of profitability and debt policy on the value of property and real estate companies listed on the IDX in 2017-2021. The research used objects in the form of property and real estate companies on the IDX in 2017-2021. In determining the sample, purposive sampling techniques were used using several sample criteria, based on these criteria 28 companies were obtained. This research belongs to the quantitative type. The data used is obtained from secondary data sources in the form of annual financial statements reported by the IDX. In this study, the data analysis method was using multiple linear regression using the SPSS statistical test tool version 29. In this study, company value is measured by *Tobin's Q*, profitability is measured by *Return On Assets* (ROA), and debt policy is measured by *Debt to Equity Ratio* (DER). The results showed that partially profitability and debt policy had a significant positive effect on the value of the company. This means that if the value of profitability and corporate debt policy increases, it will increase the value of the company.*

Keywords: *Company Value, Profitability, Debt Policy.*

PENDAHULUAN

Selalu ada tujuan jangka panjang serta pendek ketika mendirikan suatu perusahaan. Tujuan jangka panjang perusahaan ialah mengoptimalkan kekayaan pemilik saham perusahaan serta memaksimalan nilai perusahaan diketahui melalui harga sahamnya, sedangkan tujuan jangka pendek ialah mendapatkan keuntungan (Rajagukguk *et al.*, 2019). Memaksimalkan nilai dari suatu perusahaan adalah hal penting karena tingginya nilai perusahaan maka perusahaan dapat mensejahterakan pemilik sahamnya. Hal tersebut menjadi tanda positif di mata para investor sebelum berinvestasi pada suatu perusahaan saat nilai perusahaan meningkat (Suryana & Rahayu, 2018).

Sekarang ini persaingan perusahaan tidak dapat dipisahkan dari dampak perkembangan dinamika politik, sosial, ekonomi, dan teknologi. Perusahaan diharuskan bisa selalu terus konsisten dalam mengatur ataupun meningkatkan kinerja sehingga dapat bertahan dalam menghadapi persaingan (Marridhani & Amanah, 2020). Dalam BEI terdapat beberapa sektor dengan ketatnya persaingan, salah satunya adalah sektor *real estate* serta properti. Perusahaan sektor tersebut dikenal mempunyai karakteristik perubahan yang cepat (*volatile*), persaingan yang intens, persisten dan kompleks (Sondakh *et al.*, 2019). Hal ini dikarenakan perkembangan masyarakat Indonesia yang mengakibatkan peningkatan permintaan perumahan, pusat perbelanjaan, perkantoran serta tempat hiburan, sehingga berakibat pada peningkatan permintaan produk properti dan *real estate* dengan konstannya jumlah lahan berdampak pada peningkatan harga sektor properti dari tahun ke tahun (Marridhani & Amanah, 2020). Hal ini dibuktikan dengan perhitungan REI permintaan akan rumah terus meningkat tahun ke tahun. Jumlah keperluan perumahan setiap tahunnya meningkat menjadi 2,6 juta rumah hal ini dipengaruhi adanya peningkatan penduduk, rumah rusak, serta *backlog*.

Badan Pertimbangan Organisasi Dewan Pengurus Pusat *Real Estate* Indonesia mengatakan berdasarkan data penduduk Indonesia sekitar 241 juta masyarakat yang mempunyai besar pertumbuhan penduduk 1,3% setiap tahunnya, sehingga diperlukan kira-kira 728.604 rumah setiap tahunnya. BPS menjelaskan di Indonesia banyaknya rumah mencapai 49,3 juta rumah dan 3% di antaranya yaitu 1.479.000 rumah harus direnovasi karena mengalami kerusakan (Satya, 2012).

Investasi pada sektor properti serta *real estate* biasanya bertujuan untuk jangka panjang serta menjadi investasi paling menjanjikan bagi para investor (Jaya, 2020). Investor tersebut berinvestasi pada sektor tersebut dengan penilaian bahwa sektor ini berprospek bisnis sangat baik di kemudian hari (Aini, 2015). Bertambahnya investor yang menginginkan berinvestasi pada sektor properti serta *real estate* menyebabkan perusahaan sektor tersebut semakin meningkat di BEI. Meningkatnya banyak perusahaan memungkinkan akan adanya peningkatan kinerja perusahaan karena persaingan akan semakin ketat (Ningtyas, 2019). Hal itu dibuktikan dengan peningkatan kinerja keuangan sektor tersebut pada saat di tahun 2012 kinerja keuangannya bernilai 5,60%, tahun 2013 bernilai 6,51%, tahun 2014 bernilai 7,02%. Disamping itu, dari tahun 2015 hingga 2017 meningkat signifikan dengan tahun 2015 bernilai 7,82%, tahun 2016 bernilai 8,45%, serta tahun 2017 bernilai 9,23% (Selviana & Isbanah, 2020).

Kinerja pada perusahaan mencerminkan seluruh kegiatan operasional di dalam perusahaan. kinerja keuangan juga bisa dijadikan sebagai penilaian investor dalam melihat seberapa besar prospek perusahaannya di masa depan, baiknya kinerja keuangan mendatangkan pendapatan dengan maksimal, berakibat pada tingginya pengembalian investasi yang sesuai dengan harapan investor (Nabawiyah & Jaeni, 2022). Nilai perusahaan ialah kinerja suatu perusahaan diketahui melalui harga sahamnya sebagai akibat mekanisme pada pasar modal (Alifia & Sanusi, 2021). Perusahaan memakai kinerja keuangan menjadi alat dalam pengukuran keberhasilan perolehan laba bersih secara optimal. Perusahaan membutuhkan baiknya pengelolaan sehingga bisa memperoleh peningkatan keuntungan setiap waktunya. Tingginya keuntungan dari perusahaan, menggambarkan keefektifan serta keefisienan kinerja perusahaannya (Hanisah *et al.*, 2019).

Siregar *et al.*, (2019) pada penelitiannya mengatakan bahwa tingginya harga saham berdampak pada besarnya nilai suatu perusahaan. Nilai perusahaan tinggi yaitu merupakan tujuan dari seluruh pemiliknya, itu sebabnya apabila tingginya nilai perusahaan menandakan tinggi pula kesejahteraan pemilik saham, investor akan lebih memiliki ketertarikan memberikan investasinya pada perusahaan itu. Baiknya kinerja perusahaan bisa menarik investor dalam melakukan investasi. Bisa diketahui melalui keterampilan perusahaan untuk mengelola, menghasilkan profitabilitas serta memenuhi kewajiban jangka panjang serta pendek. Ketika kinerja perusahaan meningkat, otomatis investor memiliki pandangan baik mengenai nilai perusahaannya. Investor serta pengelola bertujuan berbeda mengenai pencapaian kinerja selaras pada konsep teori keagenan (Hendryani & Amin, 2022).

Sejumlah faktor yang berpengaruh pada nilai perusahaan, salah satunya ialah profitabilitas, yaitu keterampilan perusahaan dalam mendapatkan keuntungan dari aktivitas operasinya. Nilai suatu perusahaan ditentukan dari kemampuannya menghasilkan laba (Leman et al., 2020). Perusahaan dengan tingginya profitabilitas menggambarkan perusahaan tersebut dapat melakukan pengelolaan pada kekayaannya dengan efektif serta efisien dalam menghasilkan laba pada periodenya. Tingginya profitabilitas perusahaan berdampak pada tingginya nilai perusahaan sehingga menjadi pendorong investor untuk berinvestasi pada perusahaan (Oktaviani et al., 2019). Penelitian ini memakai *Return On Assets* (ROA), yaitu suatu bentuk perbandingan dari profitabilitas mengenai keterampilan perusahaan dalam menginvestasikan seluruh asetnya pada bisnis perusahaan dengan tujuan memperoleh laba dengan menggunakan asetnya (Pangestuti, 2018).

Faktor lainnya yang berpengaruh ialah kebijakan utang, yaitu kebijakan keuangan sebuah perusahaan berasal dari pihak eksternal (luar) dari perusahaan. Kebijakan tersebut ialah utang berjangka panjang milik suatu perusahaan yang digunakan dalam memenuhi pembiayaan operasionalnya (Palupi & Hendiarto, 2018). Menggunakan utang sebagai pembiayaan memiliki keuntungan, tingkat utang yang tinggi menyebabkan peningkatan nilai perusahaan dikarenakan bunga bisa meminimalisir pajak penghasilan (Rajagukguk et al., 2019). Pengukuran kebijakan utang memakai *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu skala utang untuk menilai antara perbandingan total utang pada total aset (Limesta & Wibowo, 2021).

Beberapa metode digunakan dalam menghitung nilai perusahaan yaitu *Tobin's Q*, *Price to Book Value* (PBV), serta *Price Earning Ratio* (PER). Penelitian ini dalam pelaksanaannya memakai rasio *Tobin's Q*, adalah rasio untuk membandingkan nilai pasar saham biasa dengan nilai aset perusahaan. Rasio tersebut mendeskripsikan bukan hanya dalam hal fundamental, namun seberapa besar pasar melakukan penilaian bagi perusahaan dalam bermacam-macam sudut pandang dari masyarakat luas, terutama investor (Umam & Halimah, 2021).

TEORI

Signaling Theory

Signaling theory mengartikan bahwa manajer mengirimkan sinyal agar meminimalkan asimetri informasinya. Dalam hal tersebut, manajer lebih memahami prospek serta situasi perusahaan kedepannya dibandingkan pemilik perusahaannya. Meningkatkan nilai perusahaan bisa menggunakan cara pengurangan asimetri informasi dengan memberi sinyal pada investor mengenai informasi keuangannya (Rajagukguk et al., 2019). Sinyal ini berupa informasi yang berupa catatan, informasi, ataupun ilustrasi kondisi kelangsungan usaha dimasa lalu, saat ini serta kedepannya. *Signaling theory* berisi bagaimana pengkomunikasian sinyal manajemen pada pemilikannya. Pada korelasi keagenan, manajer mempunyai informasi asimetris tentang pihak di luar perusahaan, seperti kreditur serta investor (Umam & Halimah, 2021).

Agency Theory

Teori keagenan menjelaskan hubungan diantara pemilik serta manajer dari perusahaan. Konflik keagenan merupakan konflik diantara pemilik, karyawan, dan manajer suatu perusahaan, dimana manajer lebih mengutamakan tujuan individu daripada tujuan perusahaan (Oktaviani et al., 2019). Keagenan terjadi ketika satu atau lebih individu (pemegang saham) dapat mengambil tindakan oportunistik untuk memaksimalkan kepentingan pribadinya, sehingga menghasilkan keuntungan semu yang dapat merugikan pemilik (pemegang saham). Mempekerjakan pihak lain dalam menyediakan pelayanan serta selanjutnya mempercayakan wewenang dalam mengambil keputusan pada agen tersebut. Hubungan keagenan dengan nilai perusahaan adalah saat satu ataupun lebih individu mempekerjakan organisasi ataupun individu lain (*agent*) dalam menyediakan berbagai layanan jasa serta mempercayakan wewenang pengambilan keputusan pada *agent* itu (Suryandari et al., 2021).

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah deskripsi investor tentang sebuah perusahaan biasanya mengenai tingkat harga sahamnya. Tingginya harga saham berakibat pada meningkatkan nilai perusahaannya. Meningkatkan nilai perusahaan adalah suatu prestasi, kemauan pemegang saham adalah bahwa ketika nilai perusahaannya meningkat, kesejahteraan pemilikinya juga meningkat (Alfika & Azizah, 2020). Nilai perusahaan bisa dipengaruhi sejumlah faktor internal, biasanya selalu dipakai oleh calon investor untuk

menilai kemampuan perusahaan untuk menambah nilai. Faktor-faktor ini antara lain profitabilitas, keputusan investasi, kebijakan utang, dan juga kebijakan dividen (Suryandari *et al.*, 2021).

Pelaksanaan penelitian memakai rasio *Tobin's Q* dalam pengukuran nilai perusahaannya. *Tobin's Q* adalah membandingkan nilai pasar aset yang terukur melalui nilai pasaran saham beredar serta utang terhadap biaya pengganti aset. *Tobin's Q* tidak hanya memberikan pemahaman dari perspektif fundamental, namun juga melihat tingkatan pasar dalam melakukan penilaian pada perusahaan melalui sejumlah perspektif dari masyarakat umum serta investor (Umam & Halimah, 2021).

Profitabilitas

Profitabilitas merupakan keterampilan perusahaan dalam memperoleh laba. Laba adalah pencapaian keuntungan bersih dari suatu perusahaan pada aktivitasnya. Laba yang diberikan pada pemilik saham merupakan laba sesudah pajak serta bunga. Peningkatan jumlah akumulasi laba dari tahun lalu menunjukkan bahwa peluang perusahaan melanjutkan kegiatannya besar kedepannya, karenanya nilai perusahaannya juga meningkat dapat dilihat melalui harga sahamnya (Kurniawan & Putra, 2019).

Salah satu rasio mengukur profitabilitas adalah ROA (*Return on Asset*), yaitu bentuk dari profitabilitas dalam menghitung keterampilan perusahaan atas seluruh dana yang diinvestasikan kepada aktivitas operasional perusahaan yang tujuannya memperoleh untung dari penggunaan asetnya. ROA mencerminkan keterampilan perusahaan dalam memperoleh laba bersih setelah pajak pada jumlah asset untuk operasi perusahaan (Pangestuti, 2018).

Kebijakan Utang

Kebijakan utang merupakan pengambilan kebijakan oleh manajer agar mendapatkan pembiayaan dari luar perusahaannya (eksternal) dan merupakan kebijakan perusahaan untuk mengatur sejauh mana perusahaan dapat menggunakan pembiayaan utang untuk kegiatan operasinya (Febrianti *et al.*, 2020). Utang adalah sumber pembiayaan eksternal perusahaan, yang dicerminkan oleh struktur modalnya. Kebijakan utang yang baik akan menghasilkan pengaruh positif dalam memperketat seorang manajer untuk mengoptimalkan penggunaan modal yang ada (Pangaribuan *et al.*, 2019). Kebijakan utang ialah kebijakan suatu perusahaan mengenai tingkatan perusahaan dalam memakai pembiayaan utang. perusahaan yang meningkatkan nilai perusahaan membutuhkan utang untuk mendapatkan pengurangan laba sebelum pajak, sehingga pajak perusahaan akan lebih rendah (Assa *et al.*, 2021). Kebijakan utang pada penelitian ini diukur memakai DER (*Debt to Equity Ratio*).

Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian oleh Rajagukguk *et al.*, (2019), Kurniawan & Putra, (2019) dan Dwiastuti & Dillak, (2019) menjelaskan ROA memiliki pengaruh positif serta signifikan pada nilai perusahaannya. Positif berarti dengan meningkatnya profitabilitas berdampak pada peningkatan perolehan nilai perusahaannya (Kurniawan & Putra, 2019). Selaras penelitian dari Ispriyahadi & Abdulah, (2021), Aprilyani *et al.*, (2021), dan Puspaninggiri & Triyanto, (2021) yang juga menjelaskan ROA mempunyai pengaruh positif dan signifikan pada nilai perusahaannya. Tingginya kemampuan menciptakan laba menjadikan sinyal positif bagi pemilik saham sehingga bisa mendorong tingginya harga saham. Tingginya harga saham mempengaruhi keputusan investor dalam berinvestasi kepada perusahaan yang berpengaruh dalam peningkatan nilai perusahaannya (Puspaninggiri & Triyanto, 2021).

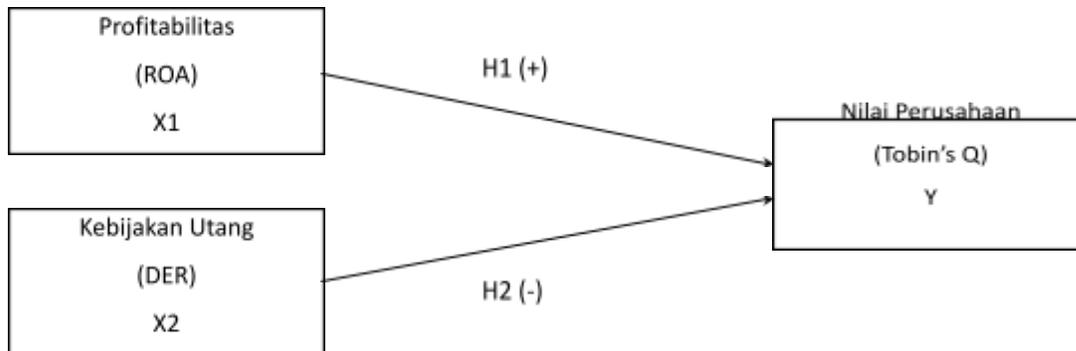
Namun hasil penelitian diatas berbanding terbalik dari penelitian Febrianti & Latief, (2020) dan Alamsyah & Latief, (2019) yang menghasilkan profitabilitas memiliki pengaruh negatif serta tidak signifikan pada nilai perusahaannya. Hal tersebut menunjukkan bahwa kurang efisiennya perusahaan dalam mengelola asetnya sehingga tidak bisa secara maksimal memberikan keuntungan bagi perusahaan, karenanya harga saham dapat turun yang berakibat pada penurunan nilai perusahaan (Dewi & Sembiring, 2022).

Hasil penelitian dari Dwiastuti & Dillak, (2019), Pangaribuan *et al.*, (2019) dan Febrianti & Latief, (2020) menjelaskan kebijakan utang (DER) mempunyai pengaruh positif tidak signifikan pada nilai perusahaannya. Selaras penelitian dari Hidayat *et al.*, (2019), Yuniar & Irawan, (2022), dan Assa *et al.*, (2021) yang juga menyatakan DER mempunyai pengaruh positif namun tidak signifikan pada nilai perusahaannya. Artinya meningkatnya penggunaan utang dalam suatu perusahaan dapat membuat nilai perusahaannya juga

meningkat. Besarnya utang yang digunakan dapat meningkatkan nilai perusahaannya, karena dimungkinkan untuk menghemat pajak dengan menggunakan utang (Yuniar & Irawan, 2022).

Berikutnya pada penelitian yang dilakukan Rajagukguk *et al.*, (2019), Apriliyanti *et al.*, (2019) dan Febriansyah, (2023) menjelaskan yaitu kebijakan utang mempunyai pengaruh positif signifikan pada nilai perusahaannya. Namun sebaliknya melalui penelitian dari Umam & Halimah, (2021), Widianingrum & Dillak, (2022) dan Dewi & Sari, (2019) menjelaskan kebijakan utang mempunyai pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaannya.

Kerangka Pemikiran



Gambar 1 Kerangka Pemikiran

Hipotesis Penelitian:

Berdasarkan penelitian oleh Rajagukguk *et al.*, (2019), Kurniawan & Putra, (2019) dan Dwiastuti & Dillak, (2019) menyatakan ROA mempunyai pengaruh positif serta signifikan pada nilai perusahaannya. Hasil ini Selaras penelitian dari Ispriyahadi & Abdulah, (2021), Aprilyani *et al.*, (2021), dan Puspaninggiri & Triyanto, (2021) yang juga menjelaskan ROA mempunyai pengaruh positif dan signifikan pada nilai perusahaannya. Profitabilitas ialah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba (keuntungan). Tingginya kemampuan menciptakan laba menjadikan sinyal positif oleh pemilik saham sehingga bisa mendorong tingginya harga saham. Tingginya harga saham mempengaruhi keputusan investor dalam berinvestasi kepada perusahaan yang berpengaruh dalam peningkatan nilai perusahaannya. Investor tentunya melihat kinerja perusahaan dari laporan keuangan perusahaan, salah satunya dilihat dari rasio profitabilitas. Dengan kualitas kinerja yang baik, perusahaan akan menerima banyak perhatian publik dan menarik investor untuk berinvestasi. Rasio profitabilitas yang tinggi menunjukkan tingkat penggunaan aset yang efektif dan efisien, karena dengan asumsi jumlah aset yang sama dapat memberikan tingginya keuntungan (Puspaninggiri & Triyanto, 2021). Berdasarkan hasil penelitian terdahulu dan uraian teori terkait profitabilitas maka hipotesis dirumuskan sebagai berikut:

H1 : Terdapat pengaruh positif signifikan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian dari Umam & Halimah, (2021), Widianingrum & Dillak, (2022) dan Dewi & Sari, (2019) menjelaskan kebijakan utang mempunyai pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaannya. Artinya rendahnya utang maka semakin tinggi nilai perusahaannya dikarenakan berkurangnya kewajiban pembayaran utang perusahaan pada kreditur, dampaknya adalah peningkatan laba perusahaan serta peningkatan harga sahamnya, sehingga nilai perusahaan juga meningkat di mata calon kreditur (Umam & Halimah, 2021). Berdasarkan hasil penelitian terdahulu dan uraian teori terkait kebijakan utang maka perumusan hipotesis yaitu:

H2 : Terdapat pengaruh negatif signifikan kebijakan utang terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

METODE PENELITIAN

Jenis Dan Sumber Data

Pelaksanaan penelitian memakai pendekatan kuantitatif, dimana digunakan dalam pengujian pengaruh profitabilitas serta kebijakan utang terhadap nilai perusahaan Properti dan *Real Estate* di BEI tahun 2017-2021. Penelitian menggunakan jenis data berupa *time series* (deret waktu) dan sumber data berupa data sekunder, yakni data dari laporan keuangan per tahun perusahaan properti dan *real estate* dilaporkan pada BEI.

Populasi dan Teknik Penentuan Sampel

Penelitian mempunyai populasi berjumlah 35 perusahaan Properti dan *Real Estate* di BEI. Untuk menentukan sampel digunakan teknik *purposive sampling* dengan menggunakan sejumlah kriteria diantaranya:

1. Perusahaan yang dipilih adalah Properti dan *Real Estate* di BEI Tahun 2017-2021. (35 perusahaan)
2. Perusahaan melaksanakan IPO (*Initial Public Offering*) sebelum 2017. (28 perusahaan)
3. Perusahaan selalu mempublikasikan laporan keuangannya lengkap pada BEI pada 2017-2021. (28 perusahaan)

Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut, maka diperoleh 28 perusahaan Properti dan *Real Estate* pada 2017-2021.

Tabel 1 Sampel Penelitian

Jenis Perusahaan	No	Nama Perusahaan	Kode Emiten
Properti dan <i>Real Estate</i>	1	Agung Podomoro Land Tbk	APLN
	2	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI
	3	Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA
	4	Bekasi Fajar Industrial Estate	BEST
	5	Sentul City Tbk	BKSL
	6	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
	7	Ciputra Development Tbk	CTRA
	8	Duta Anggada Realty Tbk	DART
	9	Intiland Development Tbk	DILD
	10	Puradelta Lestari Tbk	DMAS
	11	Aksara Global Development Tbk	GAMA
	12	Perdana Gapuraprima Tbk	GPRP
	13	Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA
	14	Jaya Real Property Tbk	JRPT
	15	Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA
	16	Lippo Cikarang Tbk	LPCK
	17	Lippo Karawaci Tbk	LPKR
	18	Modernland Realty Tbk	MDLN
	19	Metropolitan Land Tbk	MTLA
	20	City Retail Developments Tbk	NIRO
	21	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
	22	PP Properti Tbk	PPRO
	23	Pudjiadi Prestige Tbk	PUDP
	24	Pakuwon Jati Tbk	PWON
	25	Ristia Bintang Mahkotasejati T	RBMS
	26	Roda Vivatex Tbk	RDTX
	27	Summarecon Agung Tbk	SMRA
	28	Agung Semesta Sejahtera Tbk	TARA

Sumber: Website BEI

Teknik Analisis Data

Analisis data yang dipakai yaitu regresi linier berganda dengan menggunakan alat uji statistik SPSS versi 29. Penelitian memakai statistik deskriptif, pengujian asumsi klasik diantaranya ada uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas serta uji autokorelasi Berikut ada uji analisis regresi linier berganda

dengan pengujian hipotesis menggunakan uji-t dan uji-F dan uji R^2 . Penelitian memakai variabel bebas berupa profitabilitas dan kebijakan utang serta variabel terikat berupa nilai perusahaan. Dalam menguji regresi linier berganda dapat dirumuskan berikut yaitu:

$$Y = \alpha + \beta_1 ROA + \beta_2 DER + e$$

Definisi Dan Pengukuran Variabel

1. Variabel Dependen

a). Nilai Perusahaan

Pelaksanaan penelitian memakai rasio *Tobin's Q* dalam pengukuran nilai perusahaannya. *Tobin's Q* ialah rasio nilai pasar aset perusahaan, diukur oleh nilai pasar jumlah saham beredar dan utang terhadap biaya penggantian aset perusahaan (Umam & Halimah, 2021). Rumus *Tobin's Q* adalah (Chung & Pruitt, 1994):

$$Tobin's Q = \frac{MVS + D}{TA}$$

Keterangan:

TA = Firm's asset's.

D = Debt.

MVS = Market value of all outstanding shares.

2. Variabel Independen

a). Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Penelitian ini mengukurnya memakai *Return on Asset* (ROA) yang diukur berdasarkan perbandingan antara laba bersih setelah pajak terhadap total aktiva perusahaan. ROA dirumuskan adalah sebagai berikut (Suryandari et al., 2021):

$$ROA = \frac{Laba\ Bersih\ Setelah\ Pajak}{Total\ Asset}$$

b). Kebijakan Utang

Kebijakan utang adalah kebijakan yang diambil seorang manajer keuangan untuk mendapatkan pembiayaan dari luar perusahaan (pihak eksternal) serta merupakan kebijakan perusahaan untuk mengatur seberapa jauh perusahaan dapat menggunakan pendanaan utang pada aktivitas operasionalnya (Febrianti et al., 2020). Penelitian ini mengukurnya memakai *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu dengan perbandingan antara jumlah utang (debt) dan ekuitas. Rumus DER (Assa et al., 2021):

$$DER = \frac{Jumlah\ Utang\ (debt)}{Ekuitas\ (equity)}$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Statistik Deskriptif

Tabel 2 Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Tobin's Q	127	0,052	2,020	0,74555	0,362848
ROA	127	-0,073	0,175	0,02639	0,044071
DER	127	0,021	3,155	0,76857	0,602203

Sumber: Output SPSS 29 tahun 2023

Tabel 2 menjelaskan banyaknya sampel perusahaan yaitu data awal sebanyak 140 sampel setelah dilakukan *outliers* untuk menghilangkan data-data yang ekstrim sebanyak 13 data sample agar memenuhi syarat uji normalitas sehingga sisa data sampel yang digunakan yaitu sebanyak 127 sampel penelitian. Selanjutnya tabel menjelaskan nilai *mean*, maksimum, minimum, serta standar deviasi yang terdiri dari nilai perusahaan (Y) serta variabel bebas berupa profitabilitas (X1) dan kebijakan utang (X2).

Dari uji statistik deskriptif nilai perusahaan diketahui memiliki sampel sebesar 127 kemudian nilai terendah yakni senilai 0,052, terdapat pada PT BAPA tahun 2021. Nilai tertinggi senilai 2,020, terdapat pada PT DMAS pada 2019. Nilai mean sebesar 0,74555 serta standar deviasi yaitu bernilai 0,362848.

Variabel Profitabilitas diketahui memiliki sampel sebesar 127 kemudian nilai terendah senilai -0,073, terdapat pada PT LPCK tahun 2017. Nilai tertinggi yakni senilai 0,175, terdapat pada PT DMAS tahun 2019. Nilai bernilai 0,02639 serta standar deviasi yaitu bernilai 0,044071.

Serta variabel kebijakan utang diketahui memiliki sampel sebesar 127 kemudian nilai terendah bernilai 0,021, terdapat pada PT TARA tahun 2021. Nilai tertinggi bernilai 3,155, terdapat pada PT PPRO tahun 2020. Nilai mean bernilai 0,76857 serta standar deviasi yaitu bernilai 0,602203.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Tabel 3 Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardize d Residual
N		127
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0
	Std. Deviation	0,28967
Most Extreme Differences	Absolute	0,062
	Positive	0,062
	Negative	-0,056
Test Statistic		0,062
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c		.200 ^d
	Sig.	0,268
Monte Carlo Sig. (2-tailed) ^e	99%	Lower Bound
	Confidence	
	Interval	Upper Bound
		0,28

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

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

Sumber: Output SPSS 29 tahun 2023

Tabel 3 diketahui bahwa banyaknya sampel perusahaan sebanyak 127 setelah di outlier. Hasil dari pengujian Kolmogorov-Smirnov di atas menunjukkan *Test Statistic* bernilai $0,062 > 0,05$ serta *Asymp. Sig. (2-tailed)* senilai $0,200 > 0,05$, yang berarti data yang diuji memiliki distribusi secara normal.

Uji Multikolinearitas

Tabel 4 Uji Multikolinearitas

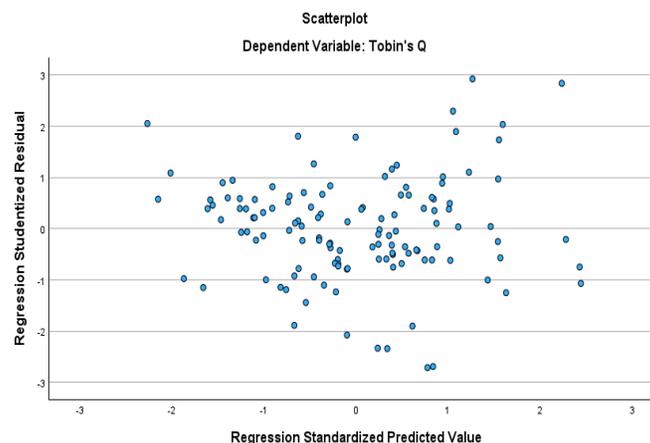
Coefficients ^a			
Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	ROA	0,955	1,047
	DER	0,955	1,047

a. Dependent Variable: Tobin's Q

Sumber: Output SPSS 29 tahun 2023

Tabel 4 diketahui *tolerance* profitabilitas bernilai 0,955 dan kebijakan utang bernilai 0,955, seluruh variabel $> 0,1$. Untuk VIF profitabilitas bernilai 1,047 dan kebijakan utang bernilai 1,047, seluruh variabel $< 10,00$. Kesimpulannya tidak terdapat gejala multikolinieritas.

Uji Heteroskedastisitas



Gambar 2 Uji Heteroskedastisitas

Pada gambar 2 menggambarkan grafik scatterplot di antara SRESID serta ZPRED memiliki pola titik-titik menyebar di atas serta bawah 0 pada sumbu y, artinya tidak adanya heteroskedastisitas dalam data penelitian.

Uji Autokorelasi

Tabel 5 Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.726 ^a	0,527	0,514	0,27098	2,134

a. Predictors: (Constant), DER, ROA

b. Dependent Variable: TobinsQ

Sumber: Output SPSS 29 tahun 2023

Pada tabel 4.4 diketahui DW bernilai 2,134, kemudian dalam menentukan nilai dL serta dU melalui tabel DW menggunakan sig. (α) 5%, N = 127, serta k = 2. Maka diperoleh dL bernilai 1,6785, dU bernilai 1,7424, serta untuk $4 - dU$ adalah 2,2576. Pengambilan keputusan tidak adanya autokorelasi ketika $dU < DW < (4 - dU)$, ($1,7424 < 2,134 < 2,2576$), yang berarti tidak terjadi autokorelasi antara periode t dengan periode sebelumnya.

Regresi Linier Berganda

Tabel 6 Regresi Linier Berganda

Variabel Dependen	Variabel Independen	Koefisien Regresi	t-hitung	Sig.	Arah	Ket.
Nilai Perusahaan (Tobin's Q)	Koefisiensi	0,434	9,023	0,000		
	ROA	4,319	7,150	0,000	(+)	Signifikan
	DER	0,258	5,827	0,000	(+)	Signifikan
F-Statistik		35,284				
F Signifikan		0,001				
R-Square		0,363				
Adjust R-Square		0,352				

Sumber: Output SPSS 29,2023

Dari tabel 6 diketahui persamaan regresi linier berikut ini:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + e$$

$$Y = 0,434 + 4,319 (ROA) + 0,258 (DER) + e$$

Nilai konstanta sebesar 0,434, artinya apabila semua variabel bebas (profitabilitas dan kebijakan utang) memiliki nilai konstan, maka variabel terikat (beta) sebesar 0,434. Koefisien profitabilitas yang bertanda positif bernilai 4,319. Artinya ketika profitabilitas meningkat satu point, nilai perusahaan juga meningkat sebanyak 4,319 serta asumsinya variabel bebas lainnya konstan. Koefisien kebijakan utang yang bertanda positif bernilai 0,258. Artinya ketika kebijakan utang meningkat satu point, nilai perusahaan juga meningkat sebanyak 0,258 serta asumsinya variabel bebas yang lain konstan.

Uji Parsial (Uji t)

Pengujian uji t (parsial) H1 diketahui profitabilitas (ROA) mempunyai sig. bernilai $0,000 < 0,05$ serta t-hitung senilai $7,150 > t$ -tabel yang bernilai 1.978. Kesimpulannya diterimanya H1 serta ditolaknya H0, artinya profitabilitas berpengaruh positif serta signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di BEI. Pengujian H2 diketahui kebijakan utang (DER) mempunyai sig. bernilai $0,000 < 0,05$ serta t-hitung bernilai $5,827 < t$ -tabel yang bernilai 1.978. Kesimpulannya diterimanya H2 serta ditolaknya H0, artinya kebijakan utang berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di BEI.

Uji Simultan (Uji F)

Uji F (simultan) Tabel 6 menjelaskan F-hitung bernilai 35,284, serta sig. bernilai $0,001 < 0,05$. Artinya kedua variabel independen secara bersamaan mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* di BEI serta menggambarkan model yang cocok dipakai dalam penelitian.

Uji Determinasi (R²)

Uji Determinasi menunjukkan R² bernilai 0,363, yang berarti nilai perusahaan bisa dipengaruhi sebanyak 36,3 % oleh profitabilitas dan kebijakan utang, sedangkan sisanya 63,7 % dipengaruhi faktor lainnya diluar penelitian.

PEMBAHASAN

1. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan Berdasarkan uji statistik didapatkan profitabilitas (ROA) memiliki tingkat signifikansi sebesar yaitu $0,000 < 0,05$. Nilai koefisiennya positif sebanyak 4,319 serta t-hitung senilai $7,150 > t$ -tabel yakni senilai 1.978. Artinya profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaannya. Hasil ini disimpulkan

diterimanya H1, yang berarti profitabilitas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaannya.

Profitabilitas ialah keterampilan perusahaan dalam memperoleh labanya. Tingginya kemampuan perusahaan dalam memberikan keuntungan menjadi sinyal positif para pemegang saham serta dapat mendorong tingginya harga saham. Tingginya harga saham mengakibatkan investor memiliki keinginan berinvestasi yang akan mempengaruhi peningkatan nilai perusahaannya. Investor tentunya melihat kinerja perusahaan dari laporan keuangan perusahaan, salah satunya dilihat dari rasio profitabilitas. Dengan kualitas kinerja yang baik, perusahaan akan menerima banyak perhatian publik dan menarik investor untuk berinvestasi. Rasio profitabilitas yang tinggi menunjukkan tingkat penggunaan aset yang efektif dan efisien, karena dengan asumsi banyaknya aset sama bisa menghasilkan laba lebih tinggi (Puspaninggiri & Triyanto, 2021).

Selaras pada penelitian Rajagukguk *et al.*, (2019), Kurniawan & Putra, (2019), Dwiastuti & Dillak, (2019), Ispriyahadi & Abdulah, (2021), Aprilyani *et al.*, (2021), dan Puspaninggiri & Triyanto, (2021) yang menjelaskan profitabilitas berpengaruh ke arah yang positif dan signifikan pada nilai perusahaannya. Namun, hasilnya berbeda dari penelitian Febriyanti & Latief, (2020) dan Alamsyah & Latief, (2019) menjelaskan bahwa profitabilitas pengaruhnya negatif tidak signifikan pada nilai perusahaannya.

2. Pengaruh Kebijakan Utang Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan pengolahan data, penelitian menghasilkan kebijakan utang memiliki tingkat sig. $0,000 < 0,05$, koefisien positif bernilai $0,258$ serta t-hitung senilai $5,827 > t$ -tabel yaitu senilai $1,978$. Artinya kebijakan utang berpengaruh pada nilai perusahaannya. Hasil ini menunjukkan bahwa ditolak H2, yang berarti kebijakan utang mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaannya.

Pengaruh tersebut artinya dengan bertambahnya utang perusahaan, investor beranggapan perusahaan memiliki berbagai peluang dalam penggunaan modal bagi pengembangan perusahaan yang akan meningkatkan keuntungan investor. Tingginya harga saham berdampak pada peningkatan nilai perusahaannya (Frederik *et al.*, 2015). Peningkatan pembayaran menggunakan utang menjadi alternatif dalam meminimalkan biaya keagenan, yaitu biaya tanggungan pemilik saham dalam meyakinkan manajer melakukan pekerjaan dengan optimal untuk keperluan pemilik saham (Atmaja, 1999). Karenanya, ketika rendahnya biaya keagenan akan berdampak pada peningkatan laba perusahaannya.

Tingginya laba menjadi hal positif dimata investor sebelum melakukan investasi, karenanya meningkatnya permintaan saham berakibat pada kenaikan harga saham serta nilai perusahaannya (Dewi *et al.*, 2018). Utang bisa mengatur manajer agar meminimalisir aktivitas tidak efisien, serta memaksimalkan keefektifan kinerja perusahaan yang akan mengakibatkan tingginya penilaian investor (Wongso, 2012). Selain itu dari sisi pajak, utang berguna dalam memperbaiki nilai perusahaan dikarenakan beban bunga utang bisa menjadi tax shield seperti pengurangan penghasilan kena pajak sehingga akan meningkatkan nilai perusahaannya (Modigliani & Miller, 1963).

Hasil pada penelitian berbeda dari hipotesis awal penulis, namun selaras pada penelitian dari Rajagukguk *et al.*, (2019), Apriliyanti *et al.*, (2019) serta Febriansyah, (2023) menjelaskan kebijakan utang memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaannya. Namun berbeda hasilnya dari penelitian Umam & Halimah, (2021), Widianingrum & Dillak, (2022) dan Dewi & Sari, (2019) menjelaskan kebijakan utang mempunyai pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaannya.

SIMPULAN

Hasil pengujian menjelaskan profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaannya. Hasil penelitian sejalan dengan hipotesis awal (H1). Rasio profitabilitas yang tinggi menunjukkan tingkat penggunaan aset yang efektif dan efisien, karena dengan asumsi banyaknya aset sama bisa menghasilkan laba lebih tinggi. Sedangkan kebijakan utang mempunyai pengaruh positif terhadap nilai perusahaannya. Hasil itu tidak sejalan pada hipotesis awal (H2). Artinya dengan bertambahnya utang perusahaan, para investor melihatnya sebagai banyaknya peluang dengan pemakaian modal untuk mengembangkan perusahaannya sehingga akan berdampak pada peningkatan keuntungan investor dan

meningkatkan ketertarikan investor dalam membeli saham. Itu sebabnya tingginya harga saham dapat meningkatkan nilai perusahaannya.

Namun, penelitian ini mempunyai keterbatasan seperti Periode penelitian hanya 2017 hingga 2021 serta sampel yang sesuai kriteria hanya 28 sampel perusahaan Properti dan *real estate*, Variabel independen penelitian hanya dua, serta memakai metode penelitian yang sudah biasa dipakai sebelumnya, dan Perusahaan yang dijadikan sampel hanya terbatas pada sektor Properti dan *Real Estate*, karenanya hasilnya kurang mewakili keseluruhan di BEI.

Selain itu, Beberapa saran mengenai hasil penelitian seperti bagi Perusahaan, diharapkan perusahaan semakin mencermati faktor yang berpengaruh pada nilai perusahaannya seperti profitabilitas dan kebijakan utang. Ketika suatu perusahaan bisa mengelola faktor tersebut dengan baik maka akan menaikkan harga saham serta permintaan pasar yang berdampak pada peningkatan nilai perusahaan yang otomatis juga meningkatkan kinerja perusahaan. Karenanya perusahaan bisa membuat strategi dan kebijakan yang baik untuk kedepannya. Bagi investor ketika berinvestasi dalam perusahaan properti dan *real estate* hendaknya investor terlebih dahulu melihat rasio profitabilitas, kebijakan utang dan nilai perusahaan yang dijelaskan melalui laporan keuangannya. Dan bagi peneliti setelahnya, bisa menggunakan variabel bebas selain dari penelitian ini. Dan sebaiknya memperbanyak populasi dan sampel penelitian bukan terbatas dalam perusahaan sektor properti dan *real estate*, namun sektor lainnya pada BEI.

DAFTAR PUSTAKA

- Aini, I. (2015). Strategi Membangun Bisnis Developer Property (Cetakan Pertama). *Phoenix* : Jakarta Selatan.
- Alamsyah, R. N., & Latief, A. (2019). Pengaruh Profitabilitas dan Size terhadap Nilai Perusahaan Perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Borneo Student Research*, 1(1), 593–599.
- Alfika, S. E. D., & Azizah, N. (2020). Pengaruh Return On Assets, Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio, dan Corporate Social Responsibility terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor food and beverages yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2018. *Liability*, 2(1), 70–89.
- Alifia, S., & Sanusi, F. (2021). The Influence of Institutional Ownership on Corporate Values With Debt Equity Ratio and Profitability As Intervening Variables. *Jurnal Akademi Akuntansi*, 4(1), 1–9. <https://doi.org/10.22219/jaa.v4i1.12789>
- Apriliyanti, V., Hermi, & Herawaty, V. (2019). Pengaruh Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan Dan Kesempatan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi. *Jurnal Magister Akuntansi Trisakti*, 6(2), 201–224. <https://doi.org/10.25105/jmat.v6i2.5558>
- Aprilyani, I., Widarti, M. T. H., & Hamidah, N. (2021). The Effect of Erm, Firm Size, Leverage, Profitability and Dividend Policy on Firm Value (Evidence From Food & Beverage Sub Sector Companies Listed in Idx 2015-2019). *Jurnal Aktual Akuntansi Keuangan Bisnis Terapan*, 4(1), 65–75.
- Assa, J., Kawulur, A., & Keintjem, M. (2021). Pengaruh Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen yang dimoderasi oleh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Consumer Goods yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019. *Manajemen Dan Kewirausahaan*, 2(1), 46–65. <https://doi.org/10.53682/mk.v2i1.924>
- Atmaja, L. S. (1999). Manajemen Keuangan Edisi Revisi : Dilengkapi Soal Jawab (Edisi 2). *Yogyakarta* : Andi.
- Chung, K. H., & Pruitt, S. W. (1994). A Simple Approximation of Tobin's q. In *Financial Management* (Vol. 23, Issue 3, pp. 70–74).
- Dewi, F. M., & Sembiring, F. M. (2022). Pengaruh Debt To Equity Ratio, Return On Assets, Return On Equity, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019. *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi*,

19(1), 1–19. <https://doi.org/10.54783/portofolio.v19i1.238>

- Dewi, I. G. A. T., & Sari, M. M. R. (2019). Pengaruh Kebijakan Utang Pada Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Pemoderasi. *E-Jurnal Akuntansi*, 26(2), 1241–1268.
- Dewi, S. A., Surya, F., & Zahara. (2018). Analisis Pengaruh Kebijakan Hutang dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Agency Cost sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2017). *Akuntansi Dan Manajemen*, 13(1), 34–58. <https://doi.org/10.30630/jam.v13i1.30>
- Dwiastuti, D. S., & Dillak, V. J. (2019). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Aset (Akuntansi Riset)*, 11(1), 137–146.
- Febriansyah, M. A. (2023). Pengaruh Kebijakan Utang dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi. *Journal of Economics and Business UBS*, 12(2), 1167–1187.
- Febrianti, D. D., Nuraina, E., & Styaningrum, F. (2020). Pengaruh Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderating. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Perbankan*, 14(2), 351–362.
- Febriyanti, W., & Latief, A. (2020). Pengaruh Profitabilitas dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017. *Borneo Student Research*, 1(2), 1125–1128.
- Frederik, P. G., Nangoy, S. C., & Untu, V. N. (2015). Analisis Profitabilitas , Kebijakan Hutang Dan Price Earning Ratio Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Retail Trade Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 3(1), 1242–1253.
- Hanisah, N., Titisari, K. H., & Nurlaela, S. (2019). Kinerja Keuangan dan Pertumbuhan Laba (Studi Empiris : Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016). *Edunomika*, 3(1), 52–59. <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jie/article/view/410/261>
- Hendryani, V., & Amin, M. N. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Kebijakan Hutang Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Akuntabilitas*, 16(1), 177–194. <https://doi.org/10.29259/ja.v16i1.15000>
- Hidayat, R., Wahyudi, S., Muharam, H., Shaferi, I., & Puspitasari, I. (2019). The improve level of firm value with liquidity, debt policy and investment in indonesian emerging market. *Espacios*, 40(40), 22.
- Ispriyahadi, H., & Abdulah, B. (2021). Analysis of The Effect of Profitability, Leverage and Firm Size on Firm Value. *Journal of Business, Management, and Accounting*, 3(2), 64–80.
- Jaya, S. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan (Firm Size) dan Profitabilitas (ROA) Terhadap Nilai Perusahaan (Firm Value) Pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Manajemen Motivasi*, 16(1), 38. <https://doi.org/10.29406/jmm.v16i1.2136>
- Kurniawan, I. G. E., & Putra, I. N. W. A. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Utang, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi*, 28(3), 1783–1800.
- Leman, W., Suriawinata, I. S., & Noormansyah, I. (2020). The Effect of Capital Structure, Profitability and Company Size on Value of Companies In The Automotive Industry Sector Listed on IDX 2014-2018. *Indonesian Journal of Business, Accounting and Management*, 3(2), 77–82. <https://doi.org/10.36406/ijbam.v3i2.601>
- Limesta, F. Y. Z., & Wibowo, D. (2021). Pengaruh Return on Asset dan Debt to Equity Ratio Terhadap Nilai Perusahaan Bank Syariah Sebelum Merger (Studi Kasus PT Bank BRI Syariah, Tbk Pada Bulan Januari-November 2020). *Jurnal Ilmiah M-Progress*, 11(2), 156–165. <https://doi.org/10.35968/m-pu.v11i2.697>

- Marridhani, A. R., & Amanah, L. (2020). Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 9(7), 1–16.
- Modigliani, F., & Miller, M. H. (1963). Corporate Income Taxes and the Cost of Capital: A Correction. *The American Economic Review*, 53(3), 433–443.
- Nabawiyah, S., & Jaeni. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Sebelum Dan Masa Pandemi Covid-19. *Kompak :Jurnal Ilmiah Komputerisasi Akuntansi*, 15(1), 286–298. <https://doi.org/10.51903/kompak.v15i1.632>
- Ningtyas, I. A. (2019). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Property and Real Estate di Bursa Efek Indonesia Dengan Tingkat Inflasi Sebagai Variabel Moderasi. *Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas*, 1–19.
- Oktaviani, R. M., Susanti, D. T., Sunarto, S., & Udin, U. (2019). The effect of profitability, tax avoidance and information transparency on firm value: An empirical study in Indonesia. *International Journal of Scientific and Technology Research*, 8(11), 3777–3780.
- Palupi, R. S., & Hendiarto, S. (2018). Kebijakan Hutang , Profitabilitas dan Kebijakan Dividen Pada Nilai Perusahaan Properti & Real Estate. *Jurnal Ecodemica*, 2(2), 177–185.
- Pangaribuan, L. N., Susanti, E., Putri, J. A., & Sembiring, L. D. (2019). Kebijakan Hutang Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Rokok Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Financial: Jurnal Akuntansi*, 5(2), 80–90. <https://doi.org/10.37403/financial.v5i2.113>
- Pangestuti, D. C. (2018). Pengaruh EPS, DER dan ROA Terhadap Tobin's Q Pada Perusahaan Pertambangan dan Energi yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Mitra Manajemen*, 2(5), 449–464. <https://doi.org/10.52160/ejmm.v2i5.136>
- Puspaningiri, E., & Triyanto, E. (2021). The Influence of Profitability, Leverage and Good Corporate Governance on Company Value. *Jurnal RAK (Riset Akuntansi Keuangan)*, 6(1), 99–120. <https://doi.org/10.31002/rak.v6i1.4348>
- Rajagukguk, L., Ariesta, V., & Pakpahan, Y. (2019). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Keputusan Investasi, dan Kebijakan Utang Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Inspirasi Bisnis Dan Manajemen*, 3(1), 77–90. <https://doi.org/10.33603/jibm.v3i1.2079>
- Satya, Y. (2012). Kebutuhan Hunian Meningkatkan, Harga Lahan Meroket. *Harian Ekonomi Neraca*. <https://www.neraca.co.id/article/10343/kebutuhan-hunian-meningkat-harga-lahan-meroket> (diakses pada 10 mei 2023)
- Selviana, M. A., & Isbanah, Y. (2020). Pengaruh Csr, Leverage, Kepemilikan Manajerial dan Likuiditas Terhadap Kinerja Keuangan (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di BEI 2012-2017). *Jurnal Ilmu Manajemen (JIM)*, 8(01), 247–256.
- Siregar, M. E. S., Dalimunthe, S., & Trijunianto, R. S. (2019). Pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2017. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI)*, 10(2), 356–385.
- Sondakh, P., Saeran, I., & Samadi, R. (2019). Pengaruh Struktur Modal (ROA, ROE dan DER) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) Pada Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di BEI (Periode 2013-2016). *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi (EMBA)*, 7(3), 3079–3088.
- Suryana, F. N., & Rahayu, S. (2018). Pengaruh Leverage, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Industri Barang Konsumsi Sub Sektor Farmasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016). *E-Proceeding of Management*, 5(2), 2262–2269.
- Suryandari, N. N. A., Susandya, A. A. P. G. B. A., & Wijaya, I. G. W. E. (2021). Faktor Profitabilitas, Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

- Perbankan. *Jurnal AKSES*, 13(2085), 102–117. <http://www.ojs.unr.ac.id/index.php/akses/article/view/778>
- Umam, D. C., & Halimah, I. (2021). The influence of institutional ownership, independent commissioners, dividend policy, debt policy, and firm size on firm value. *Priviet Social Sciences Journal*, 1(2), 20–28. <https://doi.org/10.55942/pssj.v1i2.98>
- Widianingrum, H., & Dillak, V. J. (2022). Pengaruh Kepemilikan Institusional, Kebijakan Hutang, Pertumbuhan Perusahaan dan Cash Holding Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Makanan dan Minuman Terdaftar di BEI Tahun 2017-2021. *Jurnal Ekombis Review*, 11(1), 11. <https://doi.org/https://doi.org/10.37676/ekombis.v11i1.2773>
- Wongso, A. (2012). Pengaruh Kebijakan Deviden, Struktur Kepemilikan, Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Dalam Perspektif Teori Agensi Dan Teori Signaling. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Manajemen*, 1(5), 1–6.
- Yuniar, E. S., & Artiara Irawan, I. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Survey Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015 – 2019). *Jurnal Ekonomi Perjuangan (JUMPER)*, 4(2), 81–92. <https://doi.org/10.36423/jumper.v4i2.1138>