

**PENGARUH PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, *LEVERAGE*, PROFITABILITAS,  
DAN EFISIENSI OPERASIONAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
(Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa  
Efek Indonesia Pada Tahun 2016-2019)**

***THE EFFECT OF COMPANY GROWTH, LEVERAGE, PROFITABILITY, AND  
OPERATIONAL EFFICIENCY ON COMPANY VALUE  
(Case Study of Property and Real Estate Sub Sector Companies Listed on the Indonesia  
Stock Exchange 2016-2019)***

Eka Ratna Wati<sup>1</sup>, Vaya Juliana Dillak<sup>2</sup>, Wiwin Aminah<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Telkom, Bandung

Ekaratnawati@students.telkomuniversity.ac.id<sup>1</sup>, Vayajulianadillak@telkomuniversity.ac.id<sup>2</sup>,  
Wiwinaminah@telkomuniversity.ac.id<sup>3</sup>

### Abstrak

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham, semakin tinggi harga saham akan membuat nilai perusahaan juga tinggi. Harga saham dapat mencerminkan nilai perusahaan yang baik apabila nilainya selalu meningkat. Nilai perusahaan merupakan salah satu unsur penting yang perlu dimaksimalkan untuk kemakmuran pemegang saham. Investor akan tertarik jika mendapatkan tingkat pengembalian investasinya meningkat dari waktu ke waktu. Nilai perusahaan yang tinggi merupakan salah satu tujuan dari suatu perusahaan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2019. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari laporan keuangan.

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2019. Teknik pemilihan sampel yang digunakan yaitu *purposive sampling* dan diperoleh 36 perusahaan dengan periode penelitian 4 tahun sehingga diperoleh 144 unit sampel penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi data panel dengan menggunakan *software Eviews* versi 09.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan. Secara parsial *Leverage* dan Profitabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan, berbeda dengan Pertumbuhan Perusahaan yang berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan. Sedangkan Efisiensi Operasional tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian ini, bagi perusahaan properti dan *real estate* apabila menginginkan untuk meningkatkan nilai perusahaan, maka perusahaan perlu mempertahankan serta meningkatkan profitabilitas. Dan bagi investor, apabila menginginkan keuntungan yang maksimal, maka perlu berinvestasi pada perusahaan properti dan *real estate* dengan tingkat profitabilitas yang tinggi.

**Kata Kunci:** Efisiensi Operasional, *Leverage*, Nilai Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas.

### Abstract

*Firm value is the investor's perception of a company that often likes stock prices, the higher the stock price, the higher the value of the company. The price can reflect the value of a good company if its value is always increasing. Company value is one of the important things that need to be maximized for the prosperity of shareholders. Investors will be interested if their investment level increases from time to time. High company value is one of the goals of a company.*

*This study aims to determine the effect of Company Growth, Leverage, Profitability, and Operational Efficiency on Firm Value in property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2016-2019. The data used in this study were obtained from financial statements.*

*The population in this study are property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2016-2019. The sample selection technique used is purposive sampling and obtained 36 companies with a research period of 4 years in order to obtain 144 research sample units. The data analysis method used in this study is panel data regression analysis using Eviews version 09 software.*

*The results of this study indicate that the company's growth, leverage, profitability, and operational efficiency have a simultaneous effect on firm value. Partially Leverage and Profitability have a positive effect on Firm Value, in contrast to Company Growth which has a negative effect on Firm Value. While Operational Efficiency has no effect on Company Value.*

*Based on the results of this study, for property and real estate companies if they want to increase the value of the company, the company needs to maintain and increase profitability. And for investors, if you want maximum*

*profit, it is necessary to invest in property and real estate companies with a high level of profitability.*

**Keywords:** *Company Growth, Firm Value, Leverage, Operational Efficiency, and Profitability.*

## 1. Pendahuluan

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan gabungan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES), pengertian dari BEI yaitu sebuah wadah penyelenggara dan penyedia sistem sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli barang yang diperdagangkan (efek). Tujuan utama dari perusahaan *go public* atau yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah menghasilkan laba untuk selalu meningkatkan nilai perusahaan untuk menarik perhatian investor (Pramana & Mustanda, 2016).

Penelitian ini akan menggunakan sub sektor properti dan *real estate* yang tergolong dalam sektor *property*, *real estate* dan konstruksi bangunan. Dipilihnya perusahaan properti dan *real estate* sebagai objek penelitian ini dikarenakan perkembangan industri dan kontribusinya kepada PDB yang selalu meningkat di setiap tahunnya dan memberikan dampak besar yang dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lain. Serta sektor ini dapat bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi, disebabkan dengan harga dari tanah dan bangunan yang cenderung naik disaat *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* selalu bertambah. Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*. Dalam peraturan ini, pengertian industri *real estate* adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri termasuk industri pariwisata, yang merupakan suatu lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan. Sedangkan definisi properti menurut Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BK4PN/1995, properti adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* dan *real estate* merujuk kepada pengertian yang sama yaitu bangunan baik berupa hak kepemilikannya beserta tanah tempatnya berada.

Menurut Rahayu & Sari (2018) nilai perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan merupakan indikator bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Harga saham yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi pula, hal ini disebabkan oleh kepercayaan investor terhadap kinerja perusahaan saat ini serta prospek perusahaan dimasa mendatang. Dalam penelitian ini, proksi nilai perusahaan yang digunakan yaitu *Price to Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan harga pasar dari suatu saham dengan nilai buku per lembar saham (Brigham & Houston, 2015:152). Dengan alasan karena rasio PBV dapat digunakan untuk semua jenis perusahaan sebab nilai buku per saham dapat menjadi ukuran yang rasional untuk menilai perusahaan.

Fenomena Nilai Perusahaan yang terjadi tercermin dari emiten di sektor properti yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Industri properti yang memiliki tantangan yang cukup berat di tahun 2018 kemarin, memberikan dampak terhadap pencapaian laba PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Dimana emiten properti ini membukukan laba Rp1,29 triliun atau anjlok 73,7% dibandingkan tahun sebelumnya Rp4,92 triliun (OkeFinance, 2019). Selain itu, lemahnya sektor properti dan *real estate* tahun 2018-2019 tercermin pada emiten di sektor properti yaitu PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami penurunan laba bersih sebesar 48,10% sepanjang semester I-2018 (Monica, 2018). Dari fenomena tersebut, jika hal ini terus terjadi akan membuat rantai masalah dimana perusahaan akan memberikan dividen yang semakin rendah kepada para pemegang sahamnya. Para pemegang saham pasti mencari investasi yang menguntungkan, apabila dividen yang diberikan kurang memuaskan, akan membuat para pemegang saham tidak tertarik pada saham tersebut, dan berdampak dalam mengurangi harga saham perusahaan sehingga nilai perusahaan menurun.

## 2. Dasar Teori dan Metodologi

### 2.1 Dasar Teori

#### 2.1.1 Teori Sinyal

Teori Sinyal adalah suatu tindakan yang diambil manajemen perusahaan yang memberikan petunjuk kepada investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan (Brigham dan Ehrhardt dalam jurnal penelitian Yuliawan & Wirasdana, 2016). Sedangkan menurut Suwardjono dalam jurnal penelitian Khairudin & Wandita (2017) menyatakan tentang teori sinyal bahwa "*Signalling theory* merupakan sinyal-sinyal informasi yang dibutuhkan oleh investor untuk mempertimbangkan dan menentukan apakah para investor akan menanamkan sahamnya atau tidak pada perusahaan yang bersangkutan".

#### 2.1.2 Investasi

Investasi diartikan sebagai suatu aktivitas berupa penundaan aktivitas berupa konsumsi dimasa sekarang dalam jumlah tertentu dan selama periode waktu tertentu pada satu aset yang efisien oleh investor, dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang pada tingkat tertentu sesuai dengan yang diharapkan, tentunya lebih baik mengonsumsi dimasa sekarang (Sudaryo & Yudanegara, 2017:2).

#### 2.1.3 Laporan keuangan

Menurut Hery (2015:3) Laporan keuangan (*financial statements*) merupakan produk akhir dari serangkaian proses pencatatan dan pengikhtisaran data transaksi bisnis yang digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Penyajian laporan keuangan harus terdiri dari beberapa komponen-komponen laporan keuangan, yaitu neraca, laporan laba-rugi, laporan perubahan ekuitas, laporan arus kas, catatan atas laporan keuangan.

#### 2.1.4 Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan sendiri merupakan harga yang dapat dibayar oleh calon investor apabila saham perusahaan tersebut dijual di pasar modal (Husnan & Pudjiastuti, 2015:277). Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemegang saham, sebab dengan nilai yang tinggi, menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi.

Kekayaan pemegang saham dan perusahaan yang dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset.

Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV). Menurut Hery (2015:170) PBV merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio harga saham terhadap nilai buku perusahaan (PBV) menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan menciptakan nilai relatif terhadap jumlah modal yang di investasikan. Semakin tinggi nilai PBV akan memberikan kesuksesan bagi pemegang saham. Rumus dari formula nilai perusahaan sebagai berikut:

$$\text{Price to Book Value (PBV)} = \frac{\text{Harga Pasar per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}}$$

$$\text{Nilai buku per lembar saham dapat dihitung dari : Nilai Buku per Lembar Saham} = \frac{\text{Total Ekuitas}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

### 2.1.5 Pertumbuhan Perusahaan

Menurut Dhani & Utama (2017) perusahaan dengan pertumbuhan aset yang baik adalah perusahaan yang mampu untuk mengelola sumberdaya untuk menghasilkan keuntungan sehingga dapat menambah aset yang telah dimiliki. Pertumbuhan perusahaan dihitung sebagai persentase perubahan aset pada tahun tertentu terhadap tahun sebelumnya. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan potensial yang tinggi memiliki kecenderungan untuk menghasilkan arus kas yang tinggi di masa depan dan kapitalisasi pasar yang tinggi yang akan menarik investor untuk berinvestasi.

Pertumbuhan perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan perubahan total aset. Pertumbuhan aset menunjukkan pertumbuhan aktiva suatu perusahaan yang akan mempengaruhi profitabilitas dengan menggunakan presentase perubahan total aktiva sebagai indikator yang tepat dalam mengukur pertumbuhan perusahaan (Fauzi, M N; Suhadak, 2015). Rumus dari formula pertumbuhan perusahaan adalah sebagai berikut:

$$\text{Pertumbuhan Perusahaan} = \frac{\text{Total Aset}_t - \text{Total Aset}_{t-1}}{\text{Total Aset}_{t-1}}$$

### 2.1.6 Leverage

Menurut Sujarweni (2017:61) rasio *leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi seluruh kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang. Seberapa efektif perusahaan menggunakan sumberdaya yang dimiliki, sumber daya yang dimaksud seperti piutang dan modal maupun aktiva. Menurut Hery (2016:70) perusahaan dengan rasio *leverage* yang tinggi (memiliki utang yang besar) dapat berdampak pada timbulnya risiko keuangan yang besar, tetapi juga memiliki peluang yang besar untuk menghasilkan laba yang tinggi.

Dalam penelitian ini, *leverage* dihitung dengan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER). Menurut Kasmir (2016:157) *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung rasio DER:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Ekuitas}}$$

### 2.1.7 Profitabilitas

Menurut Hery (2015:554) rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang dimilikinya, yaitu berasal dari kegiatan penjualan, penggunaan aset, maupun penggunaan modal.

Dalam penelitian ini, proksi yang digunakan untuk mengukur profitabilitas yaitu *Return On Asset* (ROA). Menurut Hery (2017:314) ROA merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih. Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung ROA:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$$

### 2.1.8 Efisiensi Operasional

Menurut Kasmir (2016:172) efisiensi operasional merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menggunakan aset yang dimilikinya.

Dalam penelitian ini, proksi yang digunakan untuk mengukur efisiensi operasional yaitu *Total aset Turnover* (TATO). Menurut Kasmir (2016:185) TATO merupakan proksi yang digunakan untuk mengukur perputaran aktiva yang dimiliki perusahaan. Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung rasio TATO:

$$\text{TATO} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}}$$

## 2.2 Kerangka Pemikiran

### 2.2.1 Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Suwardika & Mustanda (2017) pertumbuhan perusahaan adalah suatu rasio yang memperlihatkan kemampuan perusahaan untuk menjaga posisi ekonominya di tengah pertumbuhan perekonomian dan sektor usahanya. Dari penjelasan tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan yang cepat akan memperoleh hasil positif, yang berarti perusahaan mengalami peningkatan posisi di era persaingan dan menikmati keuntungan yang meningkat.

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Rasyid (2015) mengatakan pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa rasio pertumbuhan laba yang tinggi pada perusahaan yang diteliti baik, menandakan bahwa perusahaan memiliki kondisi keuangan yang baik dan secara otomatis meningkatkan nilai perusahaan karena besarnya dividen yang merupakan salah satu bentuk kemakmuran yang menjadi milik pemegang saham dan akan dibayarkan dikemudian hari, tergantung dari kondisi perusahaan dan juga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

### 2.2.2 Pengaruh Leverage terhadap Nilai Perusahaan



Menurut Hery (2016:70) rasio *leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai dengan utang. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan dengan hutang yang besar mempunyai risiko yang tinggi dalam mengembalikan biaya hutangnya, hal tersebut mempengaruhi minat investor dalam menanamkan dananya kedalam perusahaan, menurunnya minat investor akan menyebabkan penurunan nilai perusahaan dimasa mendatang.

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Nafisah (2018), yang menemukan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa perusahaan dalam mendanai aktivitasnya cenderung menggunakan modal sendiri (*internal financing*) yang berasal dari laba ditahan dan modal saham dari pada menggunakan hutang. Kecukupan dana yang dimiliki perusahaan untuk membiayai aktivitasnya yang diperoleh dari modal sendiri membuat perusahaan mengurangi proporsi hutangnya. Penggunaan hutang yang berlebihan akan mengurangi manfaat yang diterima atas penggunaan hutang karena manfaat yang diterima tidak sebanding dengan biaya yang ditimbulkan, sehingga proporsi hutang yang rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan dan sebaliknya peningkatan hutang dapat menurunkan nilai perusahaan.

### 2.2.3 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

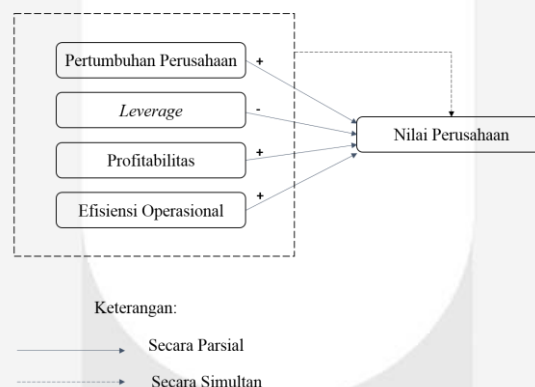
Menurut Hery (2015:554) rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang dimilikinya, yaitu berasal dari kegiatan penjualan, penggunaan aset, maupun penggunaan modal. Hal ini mengindikasikan bahwa informasi mengenai profitabilitas perusahaan bisa digunakan untuk memprediksi nilai perusahaan. Semakin tinggi profitabilitas maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Dari informasi profitabilitas juga dapat menunjukan tingkat pengembalian yang dihasilkan oleh perusahaan dari perolehan modal yang disediakan oleh pemilik perusahaan.

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Sabrin *et al* (2016) menunjukan pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Dari hasil penelitian profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena nilai perusahaan mempunyai sentimen positif terhadap pencapaian laba untuk membenarkan pembayaran deviden, sehingga harga saham akan naik karena perusahaan menunjukkan sinyal positif untuk membayar deviden.

### 2.2.4 Pengaruh Efisiensi Operasional terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Hery (2015:209) rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya yang ada. Hal ini mengindikasikan bahwa efisiensi operasional faktor penting untuk meningkatkan nilai perusahaan, karena investor akan berinvestasi pada perusahaan yang akan menghasilkan keuntungan bagi mereka. Oleh sebab itu, perusahaan harus meningkatkan kinerjanya yang dilihat dari operasionalnya dalam mencari laba.

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Nafisah (2018) menunjukan bahwa rasio TATO memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa analisis rasio keuangan merupakan instrumen analisis perusahaan yang ditujukan untuk menunjukkan perubahan dalam kondisi keuangan perusahaan yang bersangkutan. Rasio-rasio aktivitas menganggap bahwa sebaiknya terdapat keseimbangan yang layak antara penjualan dan berbagai unsur aktiva, yaitu persediaan, piutang, aktiva tetap, serta aktiva lain. Dengan adanya penjualan yang efektif maka akan mempengaruhi tingkat nilai perusahaan. Kerangka berfikir dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar berikut:



**Gambar 1 Kerangka Pemikiran**

## 2.3 Hipotesis Penelitian

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini merupakan pernyataan singkat yang disimpulkan dari tinjauan pustaka dan merupakan uraian sementara dari permasalahan yang perlu diajukan kembali, maka hipotesis penelitian ini sebagai berikut :

- H<sub>1</sub> Pertumbuhan perusahaan, *leverage*, profitabilitas, dan efisiensi operasional memiliki pengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan.
- H<sub>2</sub> Pertumbuhan perusahaan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
- H<sub>3</sub> *Leverage* secara parsial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
- H<sub>4</sub> Profitabilitas secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
- H<sub>5</sub> Efisiensi operasional secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

## 3. Metodologi

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Populasi yang digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019. Dalam penelitian ini digunakan teknik *purposive sampling* dengan kriteria yaitu: 1) Perusahaan sub sektor properti

dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2016-2019. 2) Perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang konsisten berada di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019. Sehingga didapatkan 144 sampel penelitian ini. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik deskriptif dan regresi data panel yang persamaannya dapat dituliskan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Keterangan :

Y = Nilai Perusahaan  
 a = Konstanta  
 X<sub>1</sub> = Pertumbuhan Perusahaan  
 X<sub>2</sub> = *Leverage*  
 X<sub>3</sub> = Profitabilitas  
 X<sub>4</sub> = Efisiensi Operasional  
 b<sub>(1-4)</sub> = Koefisien *Slope*  
 e = Kesalahan residual (*error*)

#### 4. Pembahasan

##### 4.1 Analisis Statistik Deskriptif

Berikut adalah hasil pengujian statistik deskriptif dari variabel Nilai Perusahaan, Pertumbuhan perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional.

Tabel 1 Pengujian Statistik Deskriptif

Keterangan	Nilai Perusahaan (Y)	Pertumbuhan Perusahaan (X1)	<i>Leverage</i> (X2)	Profitabilitas (X3)	Efisiensi Operasional (X4)
Maksimum	13,88	3,105	3,701	0,359	0,521
Minimum	0,029	-0,171	0,035	-0,07	0,012
Mean	1,289	0,113	0,754	0,041	0,168
Std. Deviasi	1,860	0,332	0,638	0,056	0,091

Sumber: Data diolah penulis, 2021

Berdasarkan Tabel 1 dapat dilihat hasil pengujian statistik deskriptif variabel berskala rasio pada 36 perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019. Pada variabel dependen yaitu nilai perusahaan memiliki nilai perusahaan tertinggi diperoleh perusahaan PT. Plaza Indonesia Realty (PLIN) pada tahun 2017 dengan nilai PBV sebesar 13,88 sedangkan nilai perusahaan terendah diperoleh perusahaan PT. Ristia Bintang Mahkota Sejati (RBMS) pada tahun 2019 dengan PBV sebesar 0,029. Nilai rata-rata sebesar 1,289 lebih kecil dibandingkan dengan nilai dari standar deviasinya sebesar 1,860 yang artinya data variabel Nilai Perusahaan menyebar dan bervariasi.

Pada variabel pertumbuhan perusahaan memiliki hasil pertumbuhan perusahaan tertinggi diperoleh perusahaan PT. Ristia Bintang Mahkota Sejati (RBMS) dengan Growth pada tahun 2018 sebesar 3,105 sedangkan nilai terendah diperoleh perusahaan PT. Plaza Indonesia Realty (PLIN) dengan Growth pada tahun 2019 sebesar -0,171. Nilai rata-rata sebesar 0,113 lebih kecil dibandingkan dengan nilai standar deviasi sebesar 0,332 yang artinya data variabel pertumbuhan perusahaan menyebar dan bervariasi.

Pada variabel *leverage* memiliki hasil *leverage* tertinggi diperoleh perusahaan PT. Plaza Indonesia Realty (PLIN) pada tahun 2017 dengan DER sebesar 3,701 sedangkan nilai terendah diperoleh PT. Ristia Bintang Mahkota Sejati (RBMS) pada tahun 2016 dengan DER sebesar 0,035. Nilai rata-rata sebesar 0,754 lebih besar dibandingkan dengan nilai standar deviasi sebesar 0,638 yang artinya data variabel *leverage* mengelompok.

Pada variabel profitabilitas memiliki nilai profitabilitas tertinggi diperoleh perusahaan PT. Fortune Mate Indonesia (FMII) pada tahun 2016 dengan ROA sebesar 0,359 sedangkan pada profitabilitas dengan nilai terendah diperoleh perusahaan PT. Pikko Land Development (RODA) pada tahun 2019 dengan ROA sebesar -0,07. Nilai rata-rata sebesar 0,041 lebih kecil dibandingkan dengan nilai standar deviasi sebesar 0,056 yang artinya data variabel profitabilitas menyebar dan bervariasi.

Pada variabel efisiensi operasional memiliki nilai efisiensi operasional tertinggi diperoleh perusahaan PT. Fortune Mate Indonesia (FMII) pada tahun 2019 dengan TATO sebesar 0,521 sedangkan pada efisiensi operasional dengan nilai terendah diperoleh perusahaan PT. Greenwood Sejahtera (GWSA) pada tahun 2017 dengan TATO sebesar 0,012. Nilai rata-rata sebesar 0,168 lebih besar dibandingkan dengan nilai standar deviasi yaitu sebesar 0,091 yang artinya data variabel efisiensi operasional mengelompok.

##### 4.2 Analisis Regresi Data Panel

###### 4.2.1 Uji Asumsi Klasik

###### 1. Uji Multikolinearitas

Tabel 2 Uji Multikolinearitas

	X1	X2	X3	X4
X1	0.020047	0.000478	0.000757	0.000222
X2	0.000478	0.068906	-0.001777	0.005570
X3	0.000757	-0.001777	0.001339	0.001167
X4	0.000222	0.005570	0.001167	0.003491

Sumber: Hasil pengolahan data Eviews 09, 2021

Berdasarkan Tabel 2 menunjukkan bahwa antar variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini memiliki nilai koefisien korelasi antar variabel dibawah 0,8 sehingga dapat disimpulkan bahwa antar variabel

independen dalam penelitian ini tidak terjadi multikolinearitas.

## 2. Uji Heteroskedastisitas

**Tabel 3 Hasil Uji Heteroskedastisitas (Uji White)**

Heteroskedasticity Test: White

F-statistic	1.824923	Prob. F(4,139)	0.1274
Obs*R-squared	7.184947	Prob. Chi-Square(4)	0.1264
Scaled explained SS	28.97938	Prob. Chi-Square(4)	0.0000

Sumber: Hasil pengolahan data Eviews 09, 2021

Berdasarkan Tabel 3 hasil pengujian Uji White menunjukkan nilai *Obs\*R Squared* dalam *probability Chi-Square* sebesar  $0,1264 > 0,05$  dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas antar variabel independen.

### 4.2.2 Pemilihan Modal Data Panel

#### 1. Uji Chow

**Tabel 4 Hasil Uji Chow**

Redundant Fixed Effects Tests

Equation: Untitled

Test cross-section fixed effects

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	21.937078	(35,104)	0.0000
Cross-section Chi-square	306.167981	35	0.0000

Sumber: Hasil pengolahan data Eviews 09, 2021

Berdasarkan Tabel 4 hasil Uji Chow menunjukkan bahwa nilai *probability cross-section Chi-Square* sebesar  $0,0000 < 0,05$  dengan taraf signifikan 5%. Berdasarkan hasil pengujian tersebut dapat disimpulkan bahwa  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, sehingga model yang digunakan adalah *fixed effect model*. Selanjutnya dilakukan Uji Hausman untuk menguji antara *random effect model* dengan *fixed effect model* yang lebih baik untuk penelitian ini.

#### 2. Uji Hausman

**Tabel 5 Hasil Uji Hausman**

Correlated Random Effects - Hausman Test

Equation: Untitled

Test cross-section random effects

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	31.001717	4	0.0000

Sumber: Hasil pengolahan data Eviews 09, 2021

Berdasarkan Tabel 5 hasil Uji Hausman menunjukkan bahwa nilai *probability cross-section random* sebesar  $0,0000 < 0,05$  dengan taraf signifikan 5%. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, yang artinya dalam pengujian antara *random effect model* dan *fixed effect model*, model yang lebih cocok untuk digunakan dalam penelitian ini adalah *fixed effect model*.

#### 3. Hasil Analisis Regresi Data Panel *Fixed Effect Model*

**Tabel 6 Hasil Analisis Regresi Data Panel *Fixed Effect Model***

Dependent Variable: Y

Method: Panel Least Squares

Date: 06/06/21 Time: 14:27

Sample: 2016 2019

Periods included: 4

Cross-sections included: 36

Total panel (balanced) observations: 144

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-1.863227	0.538687	-3.458830	0.0008
X1	-0.367441	0.133150	-2.759589	0.0068
X2	1.456650	0.162067	8.987922	0.0000
X3	1.860806	0.875637	2.125090	0.0359
X4	0.531107	0.522396	1.016675	0.3117

Sumber: Hasil pengolahan data Eviews 09, 2021

Berdasarkan Tabel 6 dapat dilihat bahwa persamaan model regresi panel yang menjelaskan pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019, yaitu sebagai berikut:

$$Y = -1.863227 - 0.367441 (\text{Pertumbuhan Perusahaan}) + 1.456650 (\text{Leverage}) + 1.860806 (\text{Profitabilitas}) + 0.531107 (\text{Efisiensi Operasional}) + e$$

#### 4.3 Hasil Pengujian Hipotesis

##### 4.3.1 Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Tabel 7 Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

R-squared	0.897466	Mean dependent var	1.240744
Adjusted R-squared	0.859016	S.D. dependent var	0.501499
S.E. of regression	0.188302	Akaike info criterion	-0.271409
Sum squared resid	3.687585	Schwarz criterion	0.553539
Log likelihood	59.54144	Hannan-Quinn criter.	0.063804
F-statistic	23.34107	Durbin-Watson stat	1.770578
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber: Hasil pengolahan data Eviews 09, 2021

Analisis Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengetahui dan mengukur seberapa jauh suatu variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen. Dapat dilihat dari Tabel 7 nilai *Adjusted R-Squared* pada model penelitian ini sebesar 0.859016 atau 85.9%. Maka variabel independen yang terdiri dari Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional dapat menjelaskan variabel dependen yaitu Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019 adalah sebesar 85.9% sedangkan sisanya 14.1% dipengaruhi oleh faktor lain diluar variabel penelitian penulis.

##### 4.3.2 Uji Simultan (Uji F)

Pada uji simultan digunakan untuk menunjukan semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Pengujian ini dilakukan dengan menggunakan taraf signifikansi sebesar 0,05 atau 5%. Dapat dilihat dari Tabel 7 bahwa nilai *prob (F-statistic)* sebesar 0.000000 atau lebih kecil dari 0.05. Hal ini membuktikan bahwa variabel independen yang terdiri dari Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen yaitu Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2019.

##### 4.3.3 Uji Parsial (Uji T)

Berdasarkan hasil uji t, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Nilai *probability (t-Statistic)* Pertumbuhan Perusahaan adalah 0.0068. Nilai tersebut menunjukan bahwa  $0.0068 < 0.05$ , dengan koefisien sebesar -0.367441. Maka dapat diputuskan bahwa  $H_{02}$  ditolak sehingga Pertumbuhan Perusahaan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan arah negatif.
2. Nilai *probability (t-Statistic)* *Leverage* adalah 0.0000. Nilai tersebut menunjukan bahwa  $0.0000 < 0.05$ , dengan koefisien sebesar 1.456650. Maka dapat diputuskan bahwa  $H_{03}$  ditolak sehingga *Leverage* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan dengan arah positif.
3. Nilai *probability (t-Statistic)* Profitabilitas adalah 0.0359. Nilai tersebut menunjukan bahwa  $0.0359 < 0.05$ , dengan koefisien sebesar 1.860806. Maka dapat diputuskan bahwa  $H_{04}$  ditolak sehingga Profitabilitas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan dengan arah positif.
4. Nilai *probability (t-Statistic)* Efisiensi Operasional adalah 0.3117. Nilai tersebut menunjukan bahwa  $0.3117 > 0.05$ , dengan koefisien sebesar 0.531107. Maka dapat diputuskan bahwa  $H_{05}$  diterima sehingga Efisiensi operasional secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

#### 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengujian analisis statistik deskriptif dan pengujian menggunakan model regresi data panel diperoleh kesimpulan penelitian sebagai berikut:

1. Hasil pengujian analisis statistik deskriptif:
  - a. Pertumbuhan Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 memiliki nilai rata-rata sebesar 0,113 lebih kecil dari nilai standar deviasi sebesar 0,332 yang berarti data bersifat menyebar dan bervariasi.
  - b. *Leverage* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 memiliki nilai rata-rata sebesar 0,754 lebih besar dari nilai standar deviasi sebesar 0,638 yang berarti data bersifat mengelompok.
  - c. Profitabilitas pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 memiliki nilai rata-rata sebesar 0,041 lebih kecil dari nilai standar deviasi sebesar 0,056 yang berarti data bersifat menyebar dan bervariasi.
  - d. Efisiensi Operasional pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 memiliki nilai rata-rata sebesar 0,168 lebih besar dari nilai standar deviasi sebesar 0,091 yang berarti data bersifat mengelompok.
  - e. Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019 memiliki nilai rata-rata sebesar 1,289 lebih kecil dari nilai standar deviasi



sebesar 1,860 yang berarti data bersifat menyebar dan bervariasi.

2. Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan Efisiensi Operasional berpengaruh secara simultan terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
3. Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh dengan arah negatif terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
4. *Leverage* berpengaruh dengan arah positif terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
5. Profitabilitas berpengaruh dengan arah positif terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.
6. Efisiensi Operasional tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019.

## REFERENSI

- [1] Brigham, & Houston. (2015). *Fundamentals Of Financial Management*. South Western, Cengage Learning
- [2] Dhani, I., & Utama, S. A. (2017). Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, 2(1), 135-148 ISSN 2548-4346.
- [3] Fauzi, M N; Suhadak. (2015). Pengaruh Kebijakan Dividen dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Struktur Modal dan Profitabilitas (Studi Pada Sektor Mining yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011-2013). *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, 24.
- [4] Hery. (2015). *Analisis Laporan Keuangan (Edisi 1)*. Yogyakarta: Center For Academic Publishing Services.
- [5] Hery. (2016). *Analisis Laporan keuangan*. Jakarta: Grasindo.
- [6] Hery. (2017). *Teori Akuntansi Pendekatan Konsep dan Analisis*. Jakarta: Grasindo.
- [7] Husnan, S., & Pudjiastuti, E. (2015). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Edisi Ketuju*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- [8] Kasmir. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- [9] Kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [10] Khairudin, & Wandita. (2017). Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas, Debt to Equity Ratio (DER), dan Price To Book Value (PBV) Terhadap Harga Saham perusahaan Pertambangan Di Indonesia. *Akuntansi dan Keuangan*, 8(1), 68-84.
- [11] Monica, W. (2018, Juli 31). *Properti Lesu, Laba Ciputra Turun 48,10% Jadi Rp 176 M*. Retrieved from CNBC Inonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/market/20180731152940-17-26258/properti-lesu-laba-ciputra-turun-4810-jadi-rp-176-m>
- [12] Nafisah, N. I. (2018). Pengaruh Return On Assets (ROA), Debt To Equity Ratio (DER), Current Ratio (CR), Return On Equity (ROE), Price Earning Ratio (PER), Total Asset Turnover (TATO), dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi*, 6(2) ISSN : 2337-5663.
- [13] OkeFinance. (2019, Maret 29). *Laba Bumi Serpong Damai Turun Tajam*. From OKEZONE: <https://economy.okezone.com/read/2019/03/29/278/2036581/laba-bumi-serpong-damai-turun-tajam>
- [14] PMDN. (1974). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974*. Retrieved from Pusat Hukum dan Humas BPN RI: [https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/pmdn\\_05\\_1974.pdf](https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/pmdn_05_1974.pdf)
- [15] Pramana, D., & Mustanda. (2016). Pengaruh Profitabilitas dan Siza terhadap Nilai Perusahaan Dengan CSR sebagai Variabel Pemoderasi. *E-Jurnal Manajemen Unud*, V. 5.
- [16] Rahayu, M., & Sari, B. (2018). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan. *IKRAITH-HUMANIORA* 2(1), 69-76.
- [17] Rasyid, A. (2015). Effects Of Ownership Structure, Capital Structure, Profitability, And Company's Growth Towards Firm Value. *International Journal Of Business and Management Invention*, 4(4), 25-31 ISSN 2319-8028.
- [18] Sabrin, Buyung Satria, Dedy Takdir, & S, S. (2016). The Effect Of Profitability On Firm Value in Manufacturing Company at Indonesia Stock Exchange. *The International Journal Of Engineering And Science (IJES)*, 5(10), 81-89.
- [19] SCRIBD. (2017, Desember 18). *Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 5/KPTS/BK4PN/1995*. Retrieved from SCRIBD: [https://id.scribd.com/document/367442825/Kepmenrumah-05-Kpts-bkp4n-1995-Ttg-Daftar\\_Usaha-Permukiman](https://id.scribd.com/document/367442825/Kepmenrumah-05-Kpts-bkp4n-1995-Ttg-Daftar_Usaha-Permukiman)
- [20] Sudaryo, Y., & Yudanegara, A. (2017). *Investasi Bank dan Lembaga Keuangan*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- [21] Sujarweni, V. W. (2017). *Analisis Laporan Keuangan : Teori, Aplikasi, & Hasil Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- [22] Suwardika, I. N., & Mustanda, I. K. (2017). Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 6(3), 1248-1277.
- [23] Yuliawan, K. T., & Wirasadana, I. P. (2016). Kepemilikan Institusional Memoderasi Pengaruh Manajemen Laba Menjelang Intial Public Offering Pada Return Saham. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, 14(2), ISSN : 2302-8556.