

## PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN: STUDI PADA PERUSAHAAN PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2024

Prima Agung Putra Hariyono<sup>1</sup>, Denna Dharmayanti<sup>2</sup>, Aura Arinda Wijaya<sup>3</sup>, Jesicca Fahma Faradila<sup>4</sup>, Muhammad Safin<sup>5</sup>, Putri Dwi Aprilia Nur Khasanah<sup>6</sup>

Program Studi Akuntansi, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

[23013010244@student.upnjatim.ac.id](mailto:23013010244@student.upnjatim.ac.id) [23013010028@student.upnjatim.ac.id](mailto:23013010028@student.upnjatim.ac.id)

[23013010035@student.upnjatim.ac.id](mailto:23013010035@student.upnjatim.ac.id) [23013010029@student.upnjatim.ac.id](mailto:23013010029@student.upnjatim.ac.id)

[23013010298@student.upnjatim.ac.id](mailto:23013010298@student.upnjatim.ac.id) [putridwiaprilial1904@gmail.com](mailto:putridwiaprilial1904@gmail.com)

### Abstract

*The real estate sector is a vital pillar of the economy, currently facing intense business competition, which requires companies to emphasize operational efficiency to gain investor trust. This study aims to analyze the impact of financial performance, proxied by profitability and liquidity, on firm value in the property and real estate subsector listed on the Indonesia Stock Exchange. This research employs a quantitative approach, using secondary data from the observation period of 2020 to 2024. The sampling technique applied is purposive sampling, resulting in 22 selected companies. Data analysis is conducted using multiple linear regression with the support of SPSS software. The findings reveal that profitability has a positive and significant effect on firm value, while liquidity does not significantly influence firm value. The study concludes that investors prioritize a company's ability to generate profit as an indicator of future prospects, rather than the mere availability of current assets. Hence, it is recommended that management focus on strategies to enhance profitability.*

**Keywords:** Profitability, Liquidity, Firm Value, Property Sector, Financial Performance.

### Abstrak

Sektor *real estate* merupakan pilar ekonomi vital yang kini menghadapi persaingan bisnis yang ketat, sehingga menuntut perusahaan untuk menonjolkan efisiensi kinerja demi menarik kepercayaan investor. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kinerja keuangan, yang diprosikan melalui profitabilitas dan likuiditas, terhadap nilai perusahaan pada sub-sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Jenis penelitian ini adalah kuantitatif dengan menggunakan data sekunder selama periode pengamatan tahun 2020 hingga 2024. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* yang menghasilkan 22 perusahaan terpilih, dengan teknik analisis data menggunakan regresi linier berganda dengan bantuan perangkat lunak SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan likuiditas tidak memiliki pengaruh signifikan. Dapat disimpulkan bahwa investor lebih memprioritaskan kemampuan perusahaan dalam mencetak laba sebagai sinyal prospek masa depan dibandingkan sekadar ketersediaan aset lancar, sehingga manajemen disarankan untuk fokus pada strategi peningkatan profitabilitas.

**Kata Kunci:** Profitabilitas, Likuiditas, Nilai Perusahaan, Sektor Properti, Kinerja Keuangan

### Article history

Received: Desember 2025

Reviewed: Desember 2025

Published: Desember 2025

Plagiarism checker no 80

Doi : prefix doi :  
[10.8734/musytari.v1i2.365](https://doi.org/10.8734/musytari.v1i2.365)

Copyright : author

Publish by : musytari



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

## 1. Pendahuluan

Sektor *real estate* merupakan salah satu pilar penting dalam perekonomian global karena menyediakan hunian, ruang usaha dan fasilitas logistik. Laporan Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2026 oleh PwC menunjukkan bahwa prospek pasar real estate telah membaik dibandingkan tahun 2024 dan optimis akan meningkat di tahun 2026, namun tingkat kepercayaan investor masih bervariasi di berbagai wilayah dan sektor. Tokyo, Singapur, dan Sydney menjadi fokus utama bagi para investor, sedangkan Cina menjadi pilihan terakhir. Investor memprioritaskan aset yang selaras dengan megatren global, seperti infrastruktur digital, perumahan sewa, dan fasilitas hunian untuk lansia.

Di Indonesia, properti menjadi salah satu sektor yang banyak diminati investor. Property Market Report LMAN 2024 mencatat bahwa sektor properti menempati peringkat keempat sebagai penerima realisasi investasi terbesar pada 2023. Tren pertumbuhan permintaan properti sewa menurun sejak kuartal III tahun 2022 dan terus menurun hingga akhir 2023, namun mulai mengalami peningkatan setelahnya. Hal ini didorong oleh kebijakan pemerintah melalui PMK-13/2025, di mana pemerintah Indonesia memperpanjang insentif PPN DTP. Dengan menurunkan suku bunga acuan menjadi 5%, Bank Indonesia membuat pinjaman KPR lebih murah dan meningkatkan permintaan perumahan. Sementara itu, minat investor terhadap properti Indonesia terbukti dari peningkatan tren realisasi investasi mencapai Rp 428,4 Triliun di kuartal I tahun 2024 dan Rp491,4 triliun kuartal III tahun 2025. Angka ini tumbuh 13,9% secara tahunan dan telah memenuhi 25,8% dari target investasi nasional tahun 2025 sebesar Rp1.905,6 triliun. Data-data ini menunjukkan bahwa sektor properti domestik mulai pulih tetapi pertumbuhannya masih selektif, sehingga investor harus memahami nilai perusahaan secara lebih mendalam sebelum berinvestasi.

Nilai perusahaan merefleksikan persepsi pasar terhadap keberhasilan dan prospek perusahaan. Menurut Oktafia dan Akhirruddin (2024), nilai perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh calon investor, di mana calon pembeli dapat melihat harga saham perusahaan yang akan dibeli. Semakin tinggi harga saham, maka semakin baik manajemen perusahaan tersebut, sehingga investor lebih tertarik berinvestasi pada perusahaan dengan nilai tinggi. Dalam sebuah studi yang terfokus pada perusahaan properti di Indonesia, nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh profitabilitas dan ukuran perusahaan, sedangkan likuiditas tidak (Oktafia dan Akhirruddin, 2024). Studi lain di sektor yang sama menemukan bahwa likuiditas berlebih dan struktur utang yang tinggi dipersepsikan negatif oleh pasar, sementara profitabilitas mampu meningkatkan harga saham (Purnama et al., 2025). Oleh karena itu, memahami variabel kinerja keuangan yang membentuk nilai perusahaan menjadi penting bagi investor dan manajemen dalam menghadapi dinamika sektor properti.

Secara keseluruhan, penelitian ini bertujuan untuk menguji secara empiris pengaruh profitabilitas dan likuiditas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024. Penelitian ini urgensi dilakukan untuk menjawab inkonsistensi hasil penelitian terdahulu dan untuk melihat sejauh mana kedua indikator keuangan tersebut mampu menjelaskan variasi nilai perusahaan di tengah dinamika pasar. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan praktis bagi investor, kreditur, dan regulator mengenai bagaimana sinyal kinerja keuangan membentuk persepsi pasar di sektor properti Indonesia.

## 2. Tinjauan Pustaka

### Teori Agensi

Teori agensi menjelaskan hubungan kontraktual antara pemilik (prinsipal) dan manajer (agen), di mana prinsipal mendelegasikan pengambilan keputusan kepada agen yang bertindak untuk kepentingannya (Raharjo, 2007). Karena kedua pihak dipandang rasional dan berorientasi

pada kepentingan pribadi, dibutuhkan sistem pengukuran kinerja dan insentif untuk memastikan agen bertindak sesuai tujuan pemilik.

### Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan harga jual perusahaan yang dianggap layak oleh calon investor sehingga ia mau membelinya jika suatu perusahaan akan dijual (Shanti dan Kusumawardhany, 2024). Semakin tinggi semakin tinggi nilainya, maka semakin tinggi harga saham. Nilai perusahaan akan naik apabila manajer sebagai agen mampu menunjukkan kinerja yang menguntungkan sehingga mengurangi konflik dengan pemegang saham dan meningkatkan kepercayaan pasar. Pada penelitian ini, likuiditas dihitung dengan menggunakan Price to Book Ratio (PBV). Dari Subramanyam (2014), PBV dihitung dengan,

$$Price\ to\ Book = \frac{Harga\ saham\ per\ lembar}{(Ekuitas\ diatribusikan\ entitas\ induk\ /\ Jumlah\ saham\ beredar)}$$

### Profitabilitas

Profitabilitas merupakan ukuran utama keberhasilan manajer dalam memanfaatkan aset perusahaan untuk menghasilkan laba. Profitabilitas perusahaan menjadi indikator kinerja manajemen dalam memaksimalkan nilai perusahaan. Perusahaan dengan profitabilitas tinggi cenderung menggunakan pembiayaan internal sehingga risikonya lebih rendah, dan hal ini menarik bagi investor (Nasihin et al., 2025). Laba yang tinggi menunjukkan efisiensi dan kepatuhan manajer terhadap kepentingan pemegang saham, sehingga mengurangi konflik agensi. Pada penelitian ini, profitabilitas dihitung dengan menggunakan Return on Asset (ROA). Dari Subramanyam (2014), ROA dihitung dengan,

$$Return\ on\ Assets = \frac{Laba\ tahun\ berjalan}{Total\ aset}$$

### Likuiditas

Likuiditas adalah kemampuan yang dimiliki perusahaan guna memenuhi keseluruhan hutang lancar perusahaan sesuai waktunya (Fahmi, 2020 dalam Oktafia dan Akharruddin, 2024). Perusahaan dengan tingkat likuiditas tinggi memungkinkan manajer memenuhi kewajiban jangka pendek dengan menggunakan aset lancar, sehingga ia mampu membuat keputusan terbaik bagi prinsipal dan mendukung kelangsungan operasi serta laba, serta menjaga kepercayaan pemegang saham. Pada penelitian ini, likuiditas dihitung dengan menggunakan Current Ratio (CR). Dari Subramanyam (2014), Current Ratio dihitung dengan,

$$Current\ Ratio = \frac{Aset\ lancar}{Liabilitas\ jangka\ pendek}$$

## PENGEMBANGAN HIPOTESIS

**Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan** Berdasarkan perspektif *Signaling Theory* atau Teori Sinyal, profitabilitas merupakan informasi krusial yang dianggap sebagai sinyal positif oleh pelaku pasar. Tingginya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menunjukkan prospek masa depan yang cerah dan efisiensi manajemen dalam mengelola aset. Sinyal positif ini akan direspon oleh investor melalui peningkatan permintaan saham, yang pada akhirnya mendorong nilai perusahaan. Hal ini didukung oleh hasil penelitian empiris dari Oktavia dan Akharruddin (2024) serta Ramadhan et al. (2022) yang membuktikan bahwa profitabilitas memiliki dampak signifikan dalam meningkatkan nilai perusahaan. Semakin tinggi profitabilitas, semakin tinggi pula kepercayaan investor terhadap pengembalian investasi mereka.

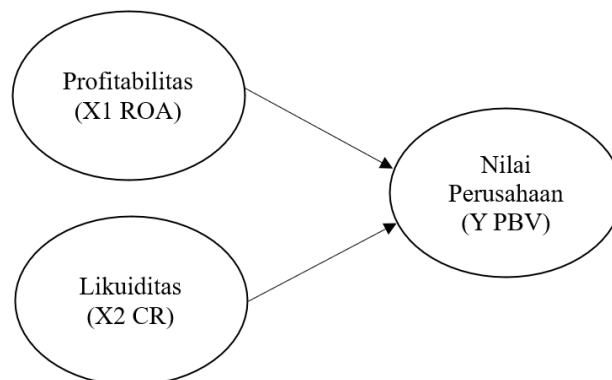
Meskipun demikian, terdapat pandangan berbeda dari Fadin et al. (2025) yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak selalu memengaruhi nilai perusahaan. Penelitian tersebut menyoroti bahwa faktor eksternal makroekonomi juga memegang peranan penting, sehingga rasio profitabilitas yang rendah tidak semata-mata mencerminkan kinerja internal yang buruk. Namun, mengacu pada dominasi teori sinyal di mana laba adalah indikator kinerja utama, penelitian ini merumuskan hipotesis sebagai berikut:

**H1: Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.**

**Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan** Dalam kerangka Teori Sinyal, likuiditas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Tingkat likuiditas yang memadai memberikan sinyal "keamanan" (*safety signal*) kepada investor dan kreditur bahwa perusahaan memiliki risiko gagal bayar yang rendah. Persepsi keamanan ini fundamental dalam menjaga kepercayaan pasar, yang berkontribusi pada stabilitas dan peningkatan nilai perusahaan. Argumen ini sejalan dengan temuan Sapar dan Fatih (2025), Alifian dan Susilo (2024), serta Kadir et al. (2024) yang menemukan hubungan positif dan signifikan antara likuiditas dan nilai perusahaan.

Di sisi lain, terdapat perdebatan akademis seperti yang ditemukan oleh Oktavia dan Akhirruddin (2024), di mana likuiditas justru berdampak negatif terhadap nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena likuiditas yang terlalu tinggi (*over-liquid*) dapat diinterpretasikan sebagai sinyal inefisiensi, di mana manajemen membiarkan dana menganggur (*idle funds*) menumpuk tanpa diinvestasikan kembali untuk ekspansi yang menguntungkan. Kendati adanya kesenjangan hasil penelitian (*research gap*) tersebut, hipotesis ini dibangun berdasarkan asumsi bahwa likuiditas yang baik adalah dasar dari kesehatan finansial, sehingga:

**H2: Likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.**



Ilustrasi 1. Hubungan antar variabel

### 3. Metodologi Penelitian

#### Populasi, Sampel, dan Teknik Pengelolaan Data

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kuantitatif, sejalan dengan studi terdahulu berfokus pada pengujian data numerik dan penggunaan statistik (Nariswari & Sugiyono 2017; Angelina dan Ayunitha, 2020). Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data sekunder berbentuk data panel yang dikumpulkan melalui teknik dokumentasi dari laporan keuangan tahunan perusahaan. Sub-sektor Properti dan *Real Estate* dipilih karena perannya yang strategis, kompleksitas dalam penyediaan modal besar, dan sensitivitasnya terhadap kebijakan pemerintah dan kondisi ekonomi makro. Populasi penelitian mencakup total 65 perusahaan sub-sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2024.

Penentuan sampel dilakukan menggunakan metode *purposive sampling*, di mana kriteria inklusi dirancang untuk memastikan relevansi dan kualitas data yang dianalisis. Kriteria yang diterapkan meliputi:

- (1) Perusahaan sub-sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar aktif di BEI periode 2020-2024;
- (2) Memiliki laporan keuangan dan laporan tahunan yang lengkap; dan
- (3) Memiliki jumlah saham beredar di atas 10.000.000.000 lembar per tahun 2025.

Kriteria terakhir ini secara spesifik dipilih untuk memfokuskan studi pada perusahaan dengan kapitalisasi pasar besar dan likuiditas saham tinggi, menjamin bahwa *Price to Book Value* (PBV) yang diukur merefleksikan valuasi pasar yang kredibel. Berdasarkan serangkaian kriteria ini, dari 65 perusahaan populasi, diperoleh 22 perusahaan yang memenuhi syarat dan ditetapkan sebagai sampel akhir.

Variabel penelitian terdiri dari dua variabel independen yaitu Profitabilitas (X1) dan Likuiditas (X2) serta satu variabel dependen yaitu Nilai Perusahaan. Nilai Perusahaan (Y) didefinisikan sebagai persepsi investor terhadap kinerja perusahaan, diukur menggunakan proksi *Price to Book Value* (PBV). Variabel Profitabilitas (X1) yang mencerminkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba, diukur menggunakan proksi *Return on Assets* (ROA), yang membandingkan laba bersih dengan total aset. Sementara itu, variabel Likuiditas (X2), yang mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek, diproksikan dengan *Current Ratio* (CR), yaitu rasio aset lancar terhadap kewajiban lancar.

Analisis data penelitian ini dilakukan menggunakan perangkat lunak SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*). Prosesnya diawali dengan Statistik Deskriptif untuk menguraikan karakteristik data sampel. Selanjutnya, dilakukan Uji Asumsi Klasik yang terdiri dari Uji Normalitas (untuk residual), Uji Multikolinearitas (dilihat dari VIF dan Tolerance), Uji Heteroskedastisitas, dan Uji Autokorelasi (dengan Uji Durbin-Watson) untuk memastikan model regresi linear yang digunakan memenuhi kriteria BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*). Setelah asumsi klasik terpenuhi, Uji Hipotesis dilakukan, meliputi perhitungan Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) untuk mengukur daya prediksi model, dan Uji Signifikansi Parsial (Uji t) untuk menguji pengaruh masing-masing variabel independen (Profitabilitas dan Likuiditas) terhadap Nilai Perusahaan

#### 4. Hasil dan Pembahasan

##### Statistik Deskriptif

**Tabel 1. Data Statistik Deskriptif**

|                    | N  | Minimum | Maximum | Mean     | Std. Deviation |
|--------------------|----|---------|---------|----------|----------------|
| Profitabilitas     | 85 | -.0650  | .1170   | .026694  | .0356838       |
| Likuiditas         | 85 | .1030   | 5.1560  | 2.080906 | 1.1658622      |
| Nilai Perusahaan   | 85 | .0490   | 1.7210  | .734882  | .4030790       |
| Valid N (listwise) | 85 |         |         |          |                |

*Sumber: Data diolah peneliti (2025).*

Tabel diatas menunjukkan statistik deskriptif dan nilai-nilai untuk variabel Profitabilitas, Likuiditas, dan Nilai Perusahaan. Profitabilitas memiliki nilai minimum -0,0650 dan maksimum 0,1170, dengan rata-rata sebesar 0,0267 dan deviasi standar 0,0356, yang menunjukkan bahwa perusahaan di sektor ini memiliki tingkat profitabilitas yang relatif rendah dan bervariasi. Likuiditas menunjukkan nilai minimum 1,030 dan maksimum 5,1560, dengan rata-rata 2,0809 dan deviasi standar 1,1659, yang mengindikasikan tingkat likuiditas yang cukup tinggi dan variasi yang signifikan antar perusahaan. Sedangkan Nilai Perusahaan memiliki nilai minimum 0,0490 dan maksimum 1,7210, dengan rata-rata 0,7349 dan deviasi standar 0,4038, yang mencerminkan tingkat nilai perusahaan yang bervariasi namun cenderung terpusat pada angka yang lebih rendah.

##### Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk memeriksa apakah data berdistribusi normal, yang penting agar hasil analisis regresi tidak bias. Uji ini dapat dilakukan menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov, di mana nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 menunjukkan bahwa data berdistribusi normal (Gujarati, 2003).

**Tabel 2. Uji Kolmogorov-Smirnov**

|                                               |                            | Unstandardize<br>d Residual |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| N                                             |                            | 85                          |
| Normal Parameters <sup>a,b</sup>              | Mean                       | .0000000                    |
|                                               | Std. Deviation             | .37098157                   |
| Most Extreme Differences                      | Absolute                   | .066                        |
|                                               | Positive                   | .066                        |
|                                               | Negative                   | -.050                       |
| Test Statistic                                |                            | .066                        |
| Asymp. Sig. (2-tailed) <sup>c</sup>           |                            | .200 <sup>d</sup>           |
| Monte Carlo Sig. (2-tailed) <sup>d</sup> Sig. |                            | .481                        |
|                                               | 99% Confidence Lower Bound | .468                        |
|                                               | Interval Upper Bound       | .494                        |

*Sumber: Data diolah peneliti (2025).*

Berdasarkan hasil uji normalitas yang ditunjukkan dalam tabel, nilai statistik uji normalitas (Kolmogorov-Smirnov) untuk data adalah 0,066, dengan nilai signifikansi Asymp. Sig. (2-tailed) sebesar 0,200. Karena nilai signifikansi lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05, dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini berdistribusi normal. Hal ini juga didukung oleh hasil uji Monte Carlo, yang menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,481, yang juga lebih besar dari 0,05. Dengan demikian, asumsi normalitas terpenuhi, yang memungkinkan penggunaan analisis statistik parametrik lebih lanjut.

### Uji Multikolinieritas

**Tabel 3. Uji Multikolinieritas**

|       |                | Collinearity Statistics |       |
|-------|----------------|-------------------------|-------|
| Model |                | Tolerance               | VIF   |
| 1     | Profitabilitas | .947                    | 1.056 |
|       | Likuiditas     | .947                    | 1.056 |

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

*Sumber: Data diolah peneliti (2025).*

Berdasarkan hasil uji multikolinieritas yang ditunjukkan dalam tabel, nilai tolerance untuk variabel Profitabilitas dan Likuiditas masing-masing adalah 0,947, sementara nilai Variance Inflation Factor (VIF) untuk kedua variabel tersebut adalah 1,056. Nilai tolerance yang lebih besar dari 0,05 dan VIF yang lebih kecil dari 10 menunjukkan bahwa tidak terdapat masalah multikolinieritas yang signifikan antara variabel independen dalam model ini. Dapat disimpulkan bahwa tidak ada hubungan linear yang kuat antar variabel Profitabilitas dan Likuiditas, sehingga model regresi yang digunakan dapat dilanjutkan tanpa kekhawatiran terkait multikolinieritas.

**Uji Heteroskedastisitas****Tabel 4. Uji Heteroskedastisitas**

| Model |                | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t     | Sig.  |
|-------|----------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|-------|
|       |                | B                           | Std. Error | Beta                      |       |       |
| 1     | (Constant)     | .310                        | .048       |                           | 6.410 | <,001 |
|       | Profitabilitas | -.367                       | .673       | -.062                     | -.545 | .587  |
|       | Likuiditas     | .001                        | .021       | .006                      | .053  | .958  |

a. Dependent Variable: ABS\_RES

Sumber: Data diolah peneliti (2025).

Berdasarkan hasil uji heteroskedastisitas yang ditunjukkan dalam tabel, nilai signifikansi untuk variabel Profitabilitas sebesar 0,587 dan untuk variabel Likuiditas sebesar 0,958. Kedua nilai signifikansi ini lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05, yang menunjukkan bahwa tidak terdapat masalah heteroskedastisitas pada model regresi. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel independen dalam penelitian ini, yaitu Profitabilitas dan Likuiditas, tidak menyebabkan ketidaksamaan varians residual (heteroskedastisitas), sehingga asumsi homoskedastisitas terpenuhi.

**Uji Autokorelasi**

Autokorelasi merujuk pada korelasi antara nilai residual pada waktu tertentu dengan nilai residual pada waktu sebelumnya, yang dapat mengindikasikan masalah dalam spesifikasi model. Autokorelasi dapat diukur dengan menggunakan uji Durbin-Watson (Gujarati, 2003).

**Tabel 5. Tes Durbin-Watson**

| Model | R                 | R Square | Adjusted Square | RStd. Error of the Estimate | Durbin-Watson |
|-------|-------------------|----------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| 1     | .391 <sup>a</sup> | .153     | .132            | .3754785                    | 2.078         |

a. Predictors: (Constant), Likuiditas, Profitabilitas

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data diolah peneliti (2025).

Berdasarkan hasil uji autokorelasi Durbin-Watson yang ditunjukkan dalam tabel, nilai Durbin-Watson untuk model regresi ini adalah 2,078. Dengan data sebanyak 85 sampel dan dua variabel independen, nilai Durbin-Watson yang diharapkan harus berada di antara  $dU = 1,6957$  dan  $4 - 1,6957 = 2,3043$  untuk memastikan tidak adanya masalah autokorelasi. Karena nilai Durbin-Watson yang diperoleh, yaitu 2,078, terletak dalam rentang yang diharapkan ( $1,6957 < 2,078 < 2,3043$ ), dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat masalah autokorelasi dalam model regresi ini. Hal ini menunjukkan bahwa error residual dalam model ini tidak berkorelasi, sehingga asumsi independensi residual terpenuhi.

**Koefisien Determinasi ( $R^2$ )****Tabel 6. Uji Koefisien Determinasi**

| Model | R                 | R Square | Adjusted Square | RStd. Error of the Estimate |
|-------|-------------------|----------|-----------------|-----------------------------|
| 1     | .391 <sup>a</sup> | .153     | .132            | .3754785                    |

a. Predictors: (Constant), Likuiditas, Profitabilitas

Sumber: Data diolah peneliti (2025).

Berdasarkan hasil uji koefisien determinasi yang ditunjukkan pada tabel, nilai Adjusted R Square sebesar 0,132 mengindikasikan bahwa sekitar 13% variasi dalam variabel nilai

perusahaan (dependent variable) dapat dijelaskan oleh variabel profitabilitas dan likuiditas secara simultan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pengaruh kedua variabel tersebut terhadap nilai perusahaan tidak sangat besar, tetapi tetap memiliki kontribusi signifikan terhadap perubahan nilai perusahaan.

Nilai Adjusted R Square yang relatif rendah, yaitu 0,132, mengindikasikan bahwa masih ada faktor-faktor lain di luar profitabilitas dan likuiditas yang turut mempengaruhi nilai perusahaan, yang tidak tercakup dalam model ini. Meskipun kedua variabel independen ini memberikan kontribusi dalam penjelasan variasi nilai perusahaan, penelitian lebih lanjut diperlukan untuk mengidentifikasi variabel lain yang mungkin memiliki pengaruh lebih besar. Hasil ini memberikan gambaran bahwa faktor-faktor lain selain profitabilitas dan likuiditas juga memainkan peran penting dalam menentukan nilai perusahaan di sektor properti.

#### Uji Hipotesis (Uji t)

Tabel 7. Uji T

|       |                | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients |       |       |
|-------|----------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|-------|
| Model |                | B                           | Std. Error | Beta                      | t     | Sig.  |
| 1     | (Constant)     | .506                        | .085       |                           | 5.955 | <,001 |
|       | Profitabilitas | 3.364                       | 1.180      | .298                      | 2.851 | .006  |
|       | Likuiditas     | .067                        | .036       | .194                      | 1.857 | .067  |

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data diolah peneliti (2025).

Berdasarkan hasil uji hipotesis yang ditunjukkan dalam tabel, variabel Profitabilitas memiliki nilai signifikansi sebesar 0,006, yang lebih kecil dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis pertama (H1) yang menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan diterima. Koefisien regresi untuk Profitabilitas sebesar 3,364 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu unit dalam Profitabilitas akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar 3,364 unit, dengan pengaruh positif yang signifikan. Nilai t untuk Profitabilitas adalah 2,851, yang juga lebih besar dari nilai t kritis (biasanya 1,96), semakin menguatkan bahwa Profitabilitas memang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

Sementara itu, variabel Likuiditas memiliki nilai signifikansi sebesar 0,067, yang lebih besar dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa Likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga hipotesis kedua (H2) yang menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan ditolak. Meskipun koefisien regresi untuk Likuiditas adalah 0,067, yang menunjukkan adanya hubungan positif, pengaruhnya tidak cukup kuat untuk menghasilkan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai t untuk Likuiditas adalah 1,857, yang meskipun lebih besar dari 1,96, tetap menunjukkan bahwa variabel ini tidak dapat diterima sebagai faktor signifikan dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan dalam penelitian ini.

Persamaan regresi yang diperoleh dari model ini:

$$Y = 0,506 + 3,364 + 0,067 + X$$

#### Interpretasi Pengaruh Profitabilitas (ROA) terhadap Nilai Perusahaan

Hasil pengujian hipotesis menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki peran krusial dalam pembentukan nilai perusahaan di sektor properti. Statistik menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,006, yang berarti hipotesis pertama (H1) diterima. Temuan ini menegaskan bahwa investor di Bursa Efek Indonesia, khususnya pada sektor properti periode 2020-2024, sangat

menyoroti kemampuan perusahaan dalam mencetak laba dari aset yang dikelolanya. Ketika nilai ROA meningkat, persepsi pasar terhadap kinerja emiten ikut terdongkrak, yang tercermin dari kenaikan harga saham relatif terhadap nilai bukunya (PBV). Hal ini sejalan dengan Teori Sinyal, di mana tingginya laba menjadi "sinyal baik" yang meyakinkan investor bahwa perusahaan memiliki prospek cerah dan risiko investasi yang lebih rendah.

### **Interpretasi Pengaruh Likuiditas (CR) terhadap Nilai Perusahaan**

Berbeda dengan profitabilitas, aspek likuiditas yang diproksikan dengan Current Ratio (CR) ternyata tidak memberikan dampak yang nyata terhadap nilai perusahaan. Dengan nilai signifikansi 0,067 (di atas ambang batas 0,05), hipotesis kedua (H2) ditolak. Fenomena ini menarik untuk dicermati karena rata-rata likuiditas sampel cukup tinggi, yaitu 2,08 kali. Ketidaksignifikanan ini mengindikasikan bahwa bagi investor properti, sekadar memiliki aset lancar yang melimpah (uang kas atau piutang) tidak otomatis dianggap sebagai nilai tambah. Justru, likuiditas yang terlalu tinggi bisa diartikan sebagai inefisiensi manajemen dalam memutar kas menjadi investasi yang produktif. Investor tampaknya lebih menghargai perusahaan yang berani menggunakan dananya untuk ekspansi proyek properti daripada menahannya sebagai aset lancar yang menganggur.

Penting untuk dicatat bahwa kemampuan model dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan berada di angka 13,2%. Angka ini tergolong rendah, namun wajar mengingat sektor properti sangat sensitif terhadap faktor eksternal yang tidak dimasukkan dalam model ini. Mengingat periode penelitian mencakup masa pemulihan pasca-pandemi dan gejolak suku bunga (seperti yang disinggung pada latar belakang mengenai kebijakan Bank Indonesia), faktor makro ekonomi kemungkinan besar memegang porsi pengaruh yang lebih dominan dibanding rasio internal perusahaan semata.

## **5. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis terhadap perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024, penelitian ini menyimpulkan bahwa profitabilitas merupakan determinan utama dalam pembentukan nilai perusahaan. Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba terbukti mampu mengirimkan sinyal positif yang direspon oleh kenaikan harga saham relatif terhadap nilai bukunya. Sebaliknya, tingkat likuiditas tidak terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa investor di sektor properti dan real estate tidak menjadikan kemampuan membayar kewajiban jangka pendek sebagai indikator utama valuasi, melainkan lebih berfokus pada efisiensi manajemen dalam mencetak laba. Likuiditas yang tinggi namun tidak produktif justru cenderung diabaikan oleh pasar karena dianggap sebagai dana menganggur yang tidak memaksimalkan potensi pertumbuhan perusahaan.

Kendati demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan karena model regresi yang dibentuk hanya mampu menjelaskan 13,2% variasi nilai perusahaan, sementara sisanya dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti. Rendahnya koefisien determinasi ini wajar mengingat sektor properti sangat sensitif terhadap kondisi makroekonomi yang bergejolak selama periode pengamatan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya sangat disarankan untuk memperluas model dengan memasukkan variabel eksternal seperti tingkat suku bunga, inflasi, atau kebijakan insentif pajak pemerintah, serta menambah rasio keuangan lain seperti solvabilitas (DER) untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif.

Secara praktis, temuan ini berkontribusi memberikan panduan bagi manajemen perusahaan untuk tidak terpaku pada strategi penumpukan aset lancar yang berlebihan, tetapi lebih memprioritaskan strategi efisiensi biaya dan optimalisasi aset untuk mendorong profitabilitas. Bagi investor, hasil ini menegaskan pentingnya menempatkan rasio profitabilitas

sebagai kriteria utama dalam menyeleksi portofolio saham properti dibandingkan sekadar melihat posisi likuiditas perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, D., & Ali, H. (2024). Pengaruh Likuiditas, Struktur Modal dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajemen Pendidikan dan Ilmu Sosial (JMPIS)*, 5(4), 787-794. <https://doi.org/10.38035/jmpis.v5i4.2077>
- Alifian, D., & Susilo, D. E. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan. *Owner: Riset & Jurnal Akuntansi*, 8(1), 46-55. <https://doi.org/10.33395/owner.v8i1.1914>
- Kadir, D., Malik, F. A., & Hajering. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Efektivitas Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *PARADOKS: Jurnal Ilmu Ekonomi*, 7(3), 323-331. <https://doi.org/10.57178/paradoks.v7i3.943>
- Oktafia, N. R., & Akhirruddin, A. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property and Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *VISA: Journal of Visions and Ideas*, 4(2), 1130-1142. <https://doi.org/10.47467/visa.v4i2.3392>
- Ramadhan, S. A., Buchdadi, A. D., & Siregar, M. E. S. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2017-2022. *Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 9(3), 1818-1834. <https://doi.org/10.30651/jms.v9i3.23004>
- Sapar, J. F., & Fatih, H. M. (2025). Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(6), 1797-1804.