

PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE*

Dewa Tri Febrianto
dewa.tri637@gmail.com
Sapari

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

ABSTRACT

The research aimed to examine profitability, leverage, and liquidity on the firm value. Profitability was a proxy with Return On Equity (ROE), leverage was a proxy with Debt to Equity Ratio (DER), liquidity was a proxy with Current Ratio (CR), and firm value was a proxy with Price Book Value (PBV). The research was quantitative. Furthermore, it focused on the hypothesis test with the mathematics and statistics formula. The data collection technique used purposive sampling with secondary data. In line with that, there were 20 Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX); as the sample with 60 samples observations during 3 years (2019-2021). Moreover, the data analysis technique used descriptive statistics and multiple linear regression analysis with SPSS (Statistical Product and Services Solutions) 26 version. The result concluded that profitability had a positive effect on the firm value. On the other hand, both leverage and liquidity did not positively affect the firm value.

Keywords: profitability, leverage, liquidity, firm value

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan. Profitabilitas diproksikan dengan Return On Equity (ROE), *leverage* diproksikan dengan Debt to Equity Ratio (DER), likuiditas diproksikan dengan Current Ratio (CR), dan nilai perusahaan diproksikan dengan Price Book Value (PBV). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah sebuah penelitian yang memfokuskan pada pengujian hipotesis disertai persamaan matematis dan statistik. Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* dengan menggunakan data sekunder dan didapatkan sebanyak 60 sampel pengamatan dari 20 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama 3 periode tahun yaitu pada tahun 2019-2021 yang telah memenuhi kriteria. Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis statistik deskriptif dan analisis regresi linear berganda dengan menggunakan alat bantu aplikasi SPSS (Statistical Product and Services Solutions) versi 26. Hasil penelitian menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan *leverage* dan likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: profitabilitas, *leverage*, likuiditas, nilai perusahaan

PENDAHULUAN

Setiap perusahaan mempunyai tujuan untuk berkembang, memaksimalkan nilai perusahaan, dan menghasilkan keuntungan sebesar mungkin. Nilai suatu perusahaan dapat ditentukan dari harga penjualan sahamnya, karena investor akan menentukan apakah perusahaan tersebut memperoleh keuntungan yang besar berdasarkan harga saham yang tinggi. Karena pada dasarnya, tujuan manajemen keuangan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

Namun di balik tujuan tersebut terdapat banyak konflik antara pemilik perusahaan dan investor. Apabila perusahaan tersebut berjalan dengan baik maka nilai saham

perusahaan tersebut meningkat. Dan ketika perusahaan tersebut memiliki banyak hutang maka nilai saham perusahaan menurun (Firnanda dan Oetomo, 2014).

Nilai perusahaan merupakan fokus utama bagi investor dalam pengambilan keputusan berinvestasi pada suatu perusahaan atau tidak. Untuk menarik minat investor, perusahaan mengharapkan manajer keuangan melakukan yang terbaik bagi perusahaan dengan memaksimalkan nilai perusahaan sehingga meningkatkan kesejahteraan pemegang saham dapat tercapai. Nilai suatu perusahaan tidak hanya mencerminkan nilai intrinsiknya pada saat itu, tetapi juga mencerminkan prospek dan harapan terhadap kemampuan perusahaan tersebut dalam meningkatkan nilai kekayaan dimasa yang akan datang (Silaban, 2013 dalam Nurmindia *et al*, 2017).

Seorang investor membutuhkan informasi tentang kepemilikan dan status perusahaan agar dapat mengambil langkah yang tepat dalam memilih saham yang akan dibeli di pasar modal. Pasar modal memberikan informasi yang efektif untuk menginformasikan emiten tentang saham yang mereka jual dengan harga saham yang dibeli investor. Informasi yang dimiliki suatu perusahaan dapat memberikan dampak yang signifikan terhadap pengambilan keputusan investor sebagai pemegang saham perusahaan.

Pasar saham dapat memberikan informasi yang dibutuhkan investor dalam mengevaluasi apakah layak atau tidak untuk membeli saham di perusahaan tersebut. Saham yang diperdagangkan di bursa efek dapat berfluktuasi setiap saat dan tergantung pada perdagangan di tingkat domestic dan global. Perusahaan yang memiliki profitabilitas cukup baik adalah contoh kemampuan perusahaan dalam berhasil mengelola perusahaan dan memberikan keuntungan yang dibutuhkan perusahaan. Investor memiliki beberapa pertimbangan ketika memutuskan langkah mana yang akan diambil. Mereka menggunakannya sebagai acuan untuk memilih saham perusahaan dalam menentukan langkah dan pedoman dalam melakukan investasi. Profitabilitas suatu perusahaan menjadi pertimbangan ketika investor membeli saham perusahaan tersebut.

Nilai suatu perusahaan menggunakan indikator perhitungan *Price Book Value* (PBV) merupakan suatu perbandingan harga saham perusahaan dengan nilai buku per lembar saham yang dimiliki perusahaan (Brigham dan Houston, 2016). PBV telah banyak digunakan oleh semua negara karena dapat mengukur sekuritas secara stabil. Nilai PBV yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan berkinerja baik dengan dana atau modal yang diinvestasikan oleh para investor. Hal ini meningkatkan kepercayaan pasar terhadap prospek perusahaan dan meningkatkan minat investor untuk membeli saham di perusahaan tersebut. Ketika minat investor meningkat, demikian juga permintaan, yang nantinya dapat meningkatkan harga saham perusahaan (Putri dan Ukhriyawati, 2016).

Pengertian profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba. Berdasarkan definisi tersebut, kita dapat menyimpulkan bahwa profitabilitas adalah tingkat kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan (Kasmir, 2018). Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang dinyatakan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam penjualan dan investasi. Semakin baik rasio profitabilitas, maka semakin baik juga kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan perusahaan yang tinggi (Harahap, 2013). Sedangkan, pengertian lain dari rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba sebagai persentase dari penjualan, total aset dan modal. Semakin tinggi rasio profitabilitas, maka semakin tinggi kemampuan untuk memperoleh keuntungan dan semakin tinggi pula nilai perusahaannya (Sartono, 2011). Perusahaan yang tidak mempunyai keuntungan atau laba akan berdampak negatif bagi perusahaan, namun salah satu kesulitan perusahaan adalah memperoleh modal atau pembiayaan dari luar. Rasio yang digunakan dalam mengukur profitabilitas adalah rasio profitabilitas dengan menggunakan perhitungan *Return on Equity* (ROE). Berdasarkan penelitian yang dilakukan Awulle *et al*. (2018)

menyatakan bahwa penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa variabel profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengertian rasio *leverage* adalah untuk mengukur seberapa besar suatu perusahaan dibiayai dengan utangnya. Penggunaan utang yang terlalu besar akan mengakibatkan perusahaan mengalami kesulitan dalam melunasi hutang tersebut (Fahmi, 2011). Sedangkan, pengertian lain dari *leverage* adalah penggunaan sejumlah aset atau dana oleh perusahaan yang dimana dalam menggunakan aset atau dana perusahaan harus mengeluarkan biaya tetap (Maryam, 2014). Rasio yang digunakan dalam mengukur *leverage* dengan menggunakan perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER rasio yang digunakan untuk membandingkan jumlah hutang dengan jumlah ekuitas (Kasmir, 2018). Berdasarkan penelitian yang dilakukan Markonah *et al.* (2020) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Aisyah *et al.* (2019) menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengertian rasio likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka pendeknya secara tepat waktu. Likuiditas yang tinggi menunjukkan kekuatan perusahaan dalam hal kemampuannya untuk melunasi hutang lancar dari harta lancar yang dimiliki, sehingga meningkatkan kepercayaan investor dalam membeli saham sekaligus untuk meningkatkan nilai perusahaan. Likuiditas yaitu rasio yang memberikan informasi tentang kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka pendek. Likuiditas perusahaan tergantung pada kemampuannya untuk mengubah aktiva non-kas menjadi kas. Rasio likuiditas mengukur jumlah kas atau jumlah investasi yang dapat diubah menjadi kas untuk membayar pengeluaran, tagihan, dan seluruh kewajiban lainnya yang sudah waktu jatuh tempo (Kasmir, 2018). Likuiditas berhubungan dengan nilai perusahaan, semakin tinggi likuiditas perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaannya (Jariah, 2016). Rasio yang digunakan dalam mengukur likuiditas dengan menggunakan perhitungan *Cash Ratio* (CR), dimana rasio ini membagi aktiva lancar dengan hutang lancar. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Aisyah *et al.* (2019) menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Markonah *et al.* (2020) menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut: (1) Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan? (2) Apakah *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan? (3) Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan? Penelitian ini bertujuan untuk (1) Menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan; (2) Menguji pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan; (3) Menguji pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan.

TINJAUAN TEORITIS

Signalling Theory

Teori signal merupakan suatu tindakan yang digunakan oleh manajemen perusahaan dalam memberi petunjuk bagi para investor mengenai bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan (Brigham dan Houston, 2016).

Perusahaan akan memiliki prospek cemerlang apabila perusahaan tersebut mengusahakan dalam menyediakan modal baru yang diperlukan namun dengan cara lain, seperti menghindari mencari modal melalui penjualan saham. Sebab dari munculnya teori signal ini karena adanya perbedaan informasi yang dimiliki oleh kepentingan perusahaan seperti manajemen perusahaan dan investor. Manajemen perusahaan dinilai memiliki informasi yang berbeda dengan investor, sehingga menimbulkan munculnya suatu asimetri teori.

Asimetri teori merupakan keadaan dimana manajemen perusahaan memiliki informasi tentang perusahaan dengan lebih banyak daripada investor dan pelaku bisnis

yang akan menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Maka dari itu cara yang dapat dilakukan oleh perusahaan untuk mengurangi adanya asimetri teori tersebut yaitu salah satunya dengan memberikan sinyal berupa informasi keuangan yang transparan, dapat dipercaya, dan dapat diandalkan kepada investor sehingga para investor akan merasa optimis dengan prospek kinerja perusahaan yang akan diberikan pada masa mendatang.

Bagi investor dan pelaku bisnis yang akan menanamkan modalnya penting dilakukan analisis informasi untuk mengambil keputusan investasi. Informasi ini dapat digunakan bagi investor dan pelaku bisnis lainnya sebagai pihak eksternal, yaitu melalui laporan keuangan. Sebagai tanda integritas perusahaan dalam memberikan sinyal positif bagi investor adalah dengan cara memberikan kualitas laporan keuangan yang baik. Sehingga dengan sinyal yang positif tersebut investor akan mengambil peran dalam pertumbuhan perusahaan sehingga dapat meningkatkan nilai yang dimiliki suatu perusahaan.

Profitabilitas

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan dalam periode tertentu melalui penjualan dan investasi yang dimiliki perusahaan (Kasmir, 2018). Rasio profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan *Return On Equity* (ROE) yang digunakan sebagai alat ukur tingkat keberhasilan atau kegagalan manajemen perusahaan dalam memanfaatkan tingkat pengembalian investasi sehubungan dengan dana yang telah diinvestasikan oleh para pemegang saham atau pihak eksternal (Brigham dan Houston, 2016). Semakin besar return atau tingkat pengembalian yang diterima oleh perusahaan akan menarik bagi para investor untuk menginvestasikan modalnya.

Leverage

Leverage adalah rasio yang menggambarkan hubungan antara hutang perusahaan dengan modal, dimana menunjukkan seberapa kemampuan perusahaan dalam membayarkan hutang dengan menggunakan modal yang dimiliki (Harahap, 2013). Rasio *leverage* dalam penelitian ini diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) yang menunjukkan perbandingan antara utang dengan ekuitas perusahaan (Kasmir, 2018). Rasio ini dapat digunakan oleh kreditur sebelum memberikan pinjaman kepada perusahaan. Kreditur dapat meninjau kembali seberapa banyak ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan untuk membayar hutang dan dijadikan jaminan.

Likuiditas

Likuiditas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Likuiditas dalam penelitian ini diproksikan dengan *Current Ratio* (CR). *Current Ratio* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar utang lancar dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki (Sudana, 2009:24). *Current Ratio* merupakan rasio yang paling umum digunakan dalam menganalisa posisi modal kerja suatu perusahaan dan rasio ini dapat dikatakan sebagai rasio yang dapat mengukur tingkat keamanan suatu perusahaan. Bagi perusahaan, ukuran *Current Ratio* yang cukup baik dan memuaskan adalah terletak pada standar 200% atau 2:1 karena dengan standar tersebut dalam jangka pendek perusahaan berada dalam titik aman.

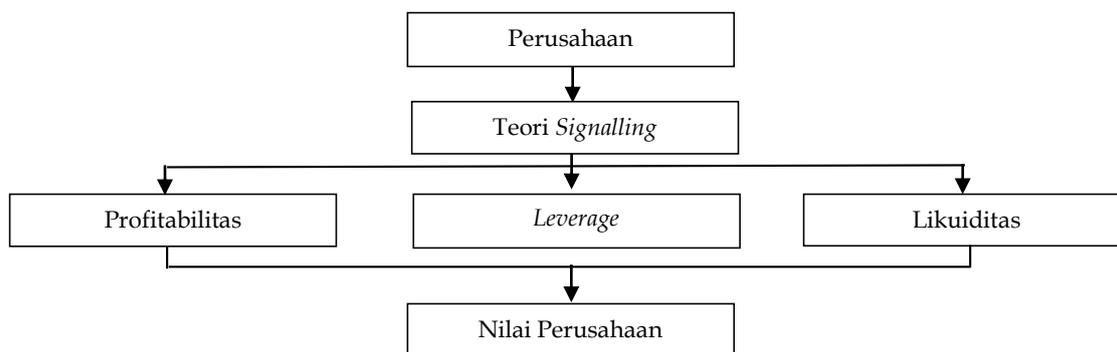
Nilai Perusahaan

Sukirni (2012) menyatakan bahwa nilai perusahaan adalah gambaran kepercayaan masyarakat atas kondisi suatu perusahaan terhadap kinerja perusahaan sejak awal didirikan hingga masa kini. Nilai perusahaan menjadi sangat penting sebab menjadikan tolak ukur atas kemakmuran para pemegang saham (Sukirni, 2012). Nilai perusahaan dapat dilihat

melalui harga sahamnya. Semakin tinggi harga saham maka perusahaan akan dilihat memiliki prospek yang baik dimasa mendatang, sebaliknya semakin rendah harga saham maka perusahaan akan dianggap memiliki prospek kinerja yang buruk dimasa mendatang. Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan nilai *Price Book Value* (PBV). Tingginya nilai PBV akan diikuti oleh tingginya nilai perusahaan. Rasio PBV adalah nilai yang digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan sebagai perusahaan yang terus tumbuh atas kinerjanya dalam pasar keuangan (Sukirni, 2012).

Rerangka Konseptual

Rerangka konseptual ini digunakan untuk menerangkan tentang pengaruh antara profitabilitas, *leverage*, likuiditas terhadap nilai perusahaan dan berguna dalam memecahkan permasalahan. Berdasarkan penjelasan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas maka rerangka konseptual adalah sebagai berikut:



Gambar 1
Rerangka Konseptual

Pengembangan Hipotesis

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir, 2018:196). Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Nilai *Return On Equity* (ROE) merupakan salah satu hal yang penting untuk diperhatikan oleh para investor karena semakin tinggi Nilai *Return On Equity* (ROE) maka indikasi kinerja perusahaan dalam mengelola modal yang tersedia untuk menghasilkan profit semakin bagus dan kemungkinan besar deviden yang akan dibagikan semakin tinggi nilainya, dengan demikian para investor akan berminat untuk menanamkan dananya pada perusahaan tersebut sehingga harga saham akan mengalami kenaikan. Penjelasan tersebut diperkuat dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Agustin (2021), Lumoly *et al.*, (2018) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

H₁: Profitabilitas Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Leverage Terhadap Nilai Perusahaan

Leverage merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur utang terhadap ekuitas perusahaan. Weston dan Coopeland (1996:336) menyatakan *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang menggambarkan perbandingan hutang dengan ekuitas dalam pendanaan perusahaan dan menunjukkan kemampuan modal sendiri untuk memenuhi kewajibannya. *Debt to Equity Ratio* yang tinggi dinilai menguntungkan bagi perusahaan karena menandakan semakin tinggi pendanaan yang berasal dari kreditor sehingga pemilik tidak perlu menyediakan pendanaan yang cukup besar. Penjelasan tersebut diperkuat dengan

hasil penelitian yang dilakukan oleh Anggita (2022), Kristianti (2022) yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

H₂: *Leverage* Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan

Likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar yang tersedia. Wiagustini (2014:76) menyatakan bahwa perusahaan dapat dikatakan likuid apabila aset lancar yang tersedia lebih banyak daripada utang lancarnya. *Current Ratio* (CR) menunjukkan seberapa besar aset lancar yang dimiliki terhadap utang lancar perusahaan. Oleh karena itu rasio likuiditas juga biasa dikatakan sebagai rasio yang dapat mengukur tingkat keamanan perusahaan. Menurut kreditur, tingkat likuiditas yang tinggi adalah cerminan kinerja perusahaan yang baik karena terdapat kemungkinan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Apabila kondisi perusahaan baik maka akan menarik minat calon investor untuk membeli saham perusahaan tersebut sehingga terdapat banyak permintaan pembelian saham yang diterima oleh perusahaan. Permintaan pembelian saham yang meningkat akan menyebabkan harga saham mengalami peningkatan. Penjelasan tersebut diperkuat dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Anggita (2022), Nazariah *et al.*, (2019) yang menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

H₃: Likuiditas Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian dan Gambaran dari Populasi Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif dengan menggunakan pendekatan Kausal Komparatif. Penelitian kuantitatif merupakan tipe penelitian yang menyatakan mengenai hubungan sebab akibat atau menentukan adanya suatu alasan mengenai keberadaan perbedaan antar dua variable atau lebih dengan menganalisis faktor yang menyebabkan suatu fakta atau peristiwa tersebut terjadi. Pada penelitian ini populasi yang digunakan adalah perusahaan properti dan *real estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan mencakup data perusahaan mulai dari tahun 2019 sampai tahun 2021.

Teknik Pengambilan Sampel

Pada penelitian ini teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan pengambilan sampel dengan melalui pertimbangan kriteria-kriteria tertentu. Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh suatu populasi yang berkaitan. Adapun kriteria yang digunakan dalam menentukan sampel pada penelitian ini yaitu sebagai berikut: (1) Perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) secara berturut-turut pada periode 2019-2021; (2) Perusahaan properti dan *real estate* yang tidak tersedia laporan keuangannya secara lengkap dan konsisten selama periode tahun 2019-2021; (3) Perusahaan properti dan *real estate* yang mengalami kerugian selama periode tahun 2019-2021. Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut, diperoleh sebanyak 20 perusahaan properti dan *real estate* yang memenuhi kriteria dengan total 60 data untuk 3 (tiga) tahun penelitian.

Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan jenis data sekunder, yang dimana data penelitian ini diperoleh dari sebuah laporan tahunan (*annual report*) perusahaan. Adapun data tersebut berupa laporan keuangan yang didapatkan dari Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (BEI) STIESIA Surabaya pada 20 perusahaan properti dan *real estate* periode tahun 2019 sampai dengan periode tahun 2021.

Variabel dan Definisi Operasional Variabel Profitabilitas

Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan dalam periode tertentu melalui penjualan dan investasi yang dimiliki perusahaan (Kasmir, 2018). Bagi para investor, profitabilitas memiliki peran penting untuk menilai tingkat efektivitas dan efisiensi yang dilakukan oleh manajemen dalam mengelola modalnya. Apabila nilai profitabilitas meningkat maka kemungkinan untuk mendapat deviden yang besar juga akan meningkat, sehingga investor akan tertarik dalam membeli saham tersebut dimana hal tersebut dapat menyebabkan kenaikan harga saham yang disebabkan oleh banyaknya permintaan pasar.

Profitabilitas dalam penelitian ini diukur dengan indikator *Return On Equity* (ROE) dimana laba bersih setelah pajak pada perusahaan dibagi dengan total ekuitas atau modal yang dimiliki perusahaan. Menurut Kasmir (2018:204) rumus yang digunakan untuk menghitung *Return On Equity* (ROE) adalah sebagai berikut:

$$\text{Return On Equity} = \frac{\text{Laba bersih setelah bunga dan pajak}}{\text{Ekuitas}}$$

Leverage

Leverage adalah rasio yang menggambarkan hubungan antara hutang perusahaan dengan modal, dimana menunjukkan seberapa kemampuan perusahaan dalam membayarkan hutang dengan menggunakan modal yang dimiliki (Harahap, 2013). *Leverage* yang tinggi dinilai menguntungkan bagi perusahaan karena menandakan semakin tinggi pendanaan yang berasal dari kreditor sehingga pemilik tidak perlu menyediakan pendanaan yang cukup besar. *Leverage* dalam penelitian ini diukur dengan indikator *Debt to Equity Ratio* (DER). Menurut Kasmir (2018:158) rumus yang digunakan untuk menghitung *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah sebagai berikut:

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Ekuitas}}$$

Likuiditas

Likuiditas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Dengan adanya kewajiban yang telah jatuh tempo maka perusahaan harus mempunyai aktiva yang likuid. Agar saat perusahaan dihadapkan dengan tagihan utang, perusahaan sudah memiliki dana untuk melunasinya. Bagi perusahaan, likuiditas yang cukup baik dan memuaskan adalah terletak pada standar 200% atau 2:1 karena dengan standar tersebut dalam jangka pendek perusahaan berada dalam titik aman. Likuiditas dalam penelitian ini diukur dengan indikator *Current Ratio* (CR). Menurut Kasmir (2018:135) rumus yang digunakan untuk menghitung *Current Ratio* (CR) adalah sebagai berikut:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}}$$

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan menjadi komponen yang sangat penting bagi perusahaan, karena nilai perusahaan sendiri menjadikan tolak ukur atas kemakmuran para pemegang saham. Nilai perusahaan dapat dilihat melalui harga sahamnya. Semakin tinggi harga saham yang dimiliki suatu perusahaan, maka perusahaan tersebut memiliki prospek yang baik dimasa mendatang, dan juga sebaliknya jika harga saham semakin rendah maka perusahaan akan

dianggap memiliki prospek kinerja yang buruk dimasa mendatang. Nilai perusahaan adalah nilai yang digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan seperti perusahaan yang terus tumbuh atas kinerjanya dalam pasar keuangan. Nilai perusahaan dalam penelitian ini dengan indikator *Price Book Value* (PBV) yang merupakan variabel dependen dimana perhitungan kinerja harga saham dengan nilai bukunya yang akan dipergunakan untuk memproksikan nilai perusahaan dalam variabel dependen. Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015:84) rumus yang digunakan untuk menghitung *Price Book Value* (PBV) adalah sebagai berikut:

$$\text{Price Book Value} = \frac{\text{Harga pasar per lembar saham}}{\text{Nilai buku per lembar saham}}$$

Teknik Analisis Data

Analisis Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif mempunyai fungsi untuk memberikan deskripsi atau gambaran perihal suatu data yang telah dikumpulkan guna diringkas atau di sederhanakan beberapa angka yang sedang diamati agar memiliki informasi yang lebih mudah dibaca dan dipahami. Berbagai karakteristik yang dapat dijelaskan melalui analisis statistik deskriptif meliputi mean, standar deviasi, varian, dan nilai minimum maupun maksimum.

Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji seberapa besar pengaruh hubungan antara dua atau lebih variabel independen terhadap suatu variabel dependen (Ghozali, 2018:19). Maka secara sistematis, persamaan regresi linear berganda yang digunakan dalam menentukan nilai perusahaan adalah sebagai berikut:

$$NP = \alpha + \beta_1 Pr + \beta_2 Lv + \beta_3 Lk + e$$

Keterangan:

NP	: Nilai Perusahaan
α	: Konstanta
$\beta_1, 2, 3$: Koefisien Regresi
Pr	: Profitabilitas
Lv	: <i>Leverage</i>
Lk	: Likuiditas
e	: <i>Error Term</i>

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Uji normalitas adalah suatu pengujian yang memiliki tujuan untuk mengukur tingkat kenormalan distribusi pada suatu data agar dapat digunakan dalam statistik. Apabila model regresi dapat memenuhi kriteria normalitas dengan titik yang dihasilkan menyebar pada sekitar sumbu diagonal, namun sebaliknya titik yang dihasilkan tidak berada pada sekitar garis diagonal, maka model regresi tidak memenuhi kriteria normalitas. Selain mengetahui apakah data yang bersangkutan bisa terdistribusi normal atau tidak biasanya dilakukan dengan menggunakan pengujian *kolmogorov smirnov*. Dasar pengambilan keputusan pada uji *kolmogorov smirnov* adalah apabila signifikansi $> 0,05$ maka data berdistribusi normal, sedangkan apabila signifikansi $< 0,05$ maka data tidak berdistribusi normal.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas yang memiliki tujuan untuk menguji adanya korelasi terhadap variabel independen dalam suatu model regresi. Terdapat dua bentuk korelasi yakni korelasi tinggi dan korelasi sempurna. Maka, untuk mengetahui ukuran korelasi terhadap data biasanya dilakukan dengan pengujian *Variance Inflation Factor* (VIF) dan *Tolerance* yaitu apabila $VIF > 10$ dan nilai *Tolerance* $< 0,10$, maka terjadi multikolinearitas. Sedangkan apabila $VIF < 10$ dan nilai *Tolerance* $> 0,10$, maka tidak terjadi multikolinearitas.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi adalah salah satu metode pengujian yang memiliki fungsi untuk mengetahui apakah dalam suatu model regresi linear berganda terdapat kesalahan pada satu periode dengan periode sebelumnya. Adapun model regresi linier apabila dapat dikatakan baik, jika tidak terjadi autokorelasi. Dalam pengujian ini menggunakan uji Durbin Watson (DW) sebagai alat uji. Adapun ketentuan menggunakan yaitu apabila angka DW ada diantara -2 dan 2, maka tidak terjadi autokorelasi, apabila angka DW di bawah -2 maka terjadi autokorelasi positif, dan apabila angka DW di atas 2 maka terjadi autokorelasi negatif.

Uji Heteroskedastisitas

Menurut Ghozali (2018:134) Tujuan uji heteroskedastisitas berfungsi untuk mengetahui apakah terjadi ketidaksamaan varian dari residual pengamatan satu ke pengamatan yang lainnya. Indikasi regresi uji heteroskedastisitas yang tidak terjadi suatu perubahan maka dikatakan sebagai tidak terjadinya heteroskedastisitas. Apabila indikasi regresi uji heteroskedastisitas terjadi atau mengalami perubahan, maka dikatakan sebagai terjadinya heteroskedastisitas. Adapun ketentuan menggunakan yaitu apabila terdapat pola titik-titik yang membentuk teratur, maka terjadi heteroskedastisitas, dan apabila terdapat pola jelas dan titik-titik yang menyebar sempurna dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji Hipotesis

Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Menurut Ghozali (2018:95) Uji koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur kemampuan model untuk mendeskripsikan variasi dari variabel dependen. Adapun nilai koefisien determinasi yang dihasilkan dalam uji koefisien determinasi yaitu diantara nilai nol dan nilai satu. Adapun ketentuan menggunakan yaitu apabila nilai R^2 mendekati angka 0, maka dapat diartikan bahwa kontribusi dari variabel independen terhadap variabel dependen semakin kecil atau sangat terbatas, dan apabila nilai R^2 mendekati angka 1, maka dapat diartikan bahwa kontribusi dari variabel independen semakin tinggi dalam memberikan informasi yang dibutuhkan pada variabel dependen.

Uji Kelayakan Model (Uji F)

Uji kelayakan model atau Uji F dilakukan bertujuan untuk mengetahui apakah variabel bebas mempengaruhi variabel terikat secara keseluruhan (Ghozali, 2018). Sehingga digunakan untuk mengetahui layak atau tidaknya sebuah model regresi agar dapat diolah lebih lanjut. Adapun dalam uji F ini tingkat signifikansi yang digunakan adalah 0,05. Adapun ketentuan menggunakan yaitu apabila signifikansi $F > 0,05$, maka dapat diartikan model yang digunakan dalam penelitian tidak layak digunakan, dan apabila signifikansi $F < 0,05$, maka dapat diartikan model yang digunakan dalam penelitian layak digunakan.

Uji t

Menurut Ghozali (2018) Uji t dilakukan dengan memiliki tujuan untuk menunjukkan ukuran seberapa besar pengaruh variabel independen secara parsial menerangkan variasi

terhadap variabel dependen. Adapun ketentuan menggunakan yaitu apabila signifikansi $t > 0,05$, maka dapat diartikan bahwa variabel independen yang di uji tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dan apabila signifikansi $t < 0,05$, maka dapat diartikan bahwa variabel independen yang di uji berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Sampel Penelitian

Sampel penelitian ini adalah properti dan *real estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2019 sampai dengan periode tahun 2021 dengan beberapa kriteria. Terdapat 20 perusahaan yang memenuhi kriteria penelitian sehingga menghasilkan 60 data untuk 3 (tiga) tahun penelitian. Dari 60 data tersebut, ditemukan sebanyak 11 data *outlier* yang harus dibuang agar distribusi data residual dapat bersifat normal. Sehingga tersisa 49 data yang dianalisis lebih lanjut.

Analisis Statistik Deskriptif

Berdasarkan hasil analisa statistik deskriptif yang akan dibahas dalam penelitian yang dilakukan sekarang ini dihasilkan beberapa nilai, ada nilai minimum, nilai maksimum, mean dan standar deviasi. Berikut adalah tabel hasil statistik deskriptif.

Tabel 1
Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
ROA	49	,000	,246	,067	,053
DER	49	,090	1,740	,571	,406
CR	49	1,030	9,760	3,122	2,013
PBV	49	,19	2,50	,936	,552
Valid N (listwise)	49				

Sumber : Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan tabel 1 di atas, bahwa jumlah data (N) yang digunakan pada penelitian ini adalah sebanyak 49 data yaitu data setelah dikurangi data *outlier*. Hasil analisis statistik deskriptif pada profitabilitas yang diukur dengan ROE mempunyai nilai minimum 0,000 dan nilai maksimum sebesar 0,246. Secara keseluruhan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 0,067 dengan nilai standar deviasi sebesar 0,053. *Leverage* yang diukur dengan DER mempunyai nilai minimum 0,090 dan nilai maksimum sebesar 1,740. Secara keseluruhan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 0,571 dengan nilai standar deviasi sebesar 0,406. Likuiditas yang diukur dengan CR mempunyai nilai minimum 1,030 dan nilai maksimum sebesar 9,760. Secara keseluruhan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 3,122 dengan nilai standar deviasi sebesar 2,013. Nilai perusahaan yang diukur dengan PBV mempunyai nilai minimum 0,19 dan nilai maksimum sebesar 2,50. Secara keseluruhan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 0,936 dengan nilai standar deviasi sebesar 0,552.

Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji seberapa besar pengaruh hubungan antara dua atau lebih variabel independen terhadap suatu variabel dependen (Ghozali, 2018:19). Pada penelitian ini, variabel independen yang digunakan profitabilitas (ROE), *leverage* (DER), dan likuiditas (CR) dan untuk variabel

dependennya adalah nilai perusahaan (PBV). Adapun berdasarkan hasil data olah pada SPSS, bahwa hasil uji analisis regresi linear berganda dapat dilihat sebagai berikut.

Tabel 2
Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	,412	,235		1,751	,087
ROE	6,130	1,332	,595	4,600	,000
DER	,221	,182	,162	1,213	,232
CR	-,005	,036	-,017	-,128	,899

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan hasil olah data pada tabel 2 di atas, dapat diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut:

$$NP = 0,412 + 6,130 ROE + 0,221 DER - 0,005 CR + e$$

Penjelasan untuk persamaan regresi linear berganda tersebut adalah sebagai berikut.

Konstanta (α)

Konstanta (α) adalah interpretasi dari Y apabila X = 0, maka yang diartikan bahwa jika variabel independen tersebut digunakan pada model penelitian yang sebesar konstanta tersebut. Adapun besarnya suatu nilai konstanta 0,412 yang menunjukkan bahwa variabel profitabilitas, leverage, dan likuiditas sama dengan 0, maka dapat diartikan bahwa variabel Nilai Perusahaan sama dengan 0,412.

Koefisien regresi ROE

Koefisien regresi ROE sebesar 6,130 menunjukkan bahwa hubungan yang searah antara ROE dengan PBV. Adapun hasil tersebut dapat menunjukkan bahwa semakin tinggi suatu profitabilitas (ROE), maka Nilai Perusahaan (PBV) juga akan mengalami kenaikan. Sebaliknya, apabila suatu profitabilitas (ROE) menurun, maka Nilai Perusahaan (PBV) juga akan mengalami penurunan.

Koefisien regresi DER

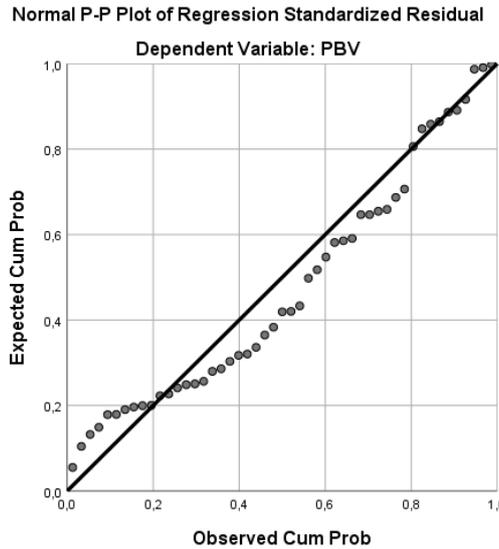
Koefisien regresi DER sebesar 0,221 menunjukkan bahwa hubungan yang searah antara DER dengan PBV. Adapun hasil tersebut dapat menunjukkan bahwa semakin tinggi suatu leverage (DER), maka Nilai Perusahaan (PBV) juga akan mengalami kenaikan. Sebaliknya, apabila suatu Leverage (DER) menurun, maka Nilai Perusahaan (PBV) juga akan mengalami penurunan.

Koefisien regresi CR

Koefisien regresi CR sebesar -0,005 menunjukkan bahwa hubungan yang tidak searah antara CR dengan PBV. Adapun hasil tersebut dapat menunjukkan bahwa semakin tinggi suatu likuiditas (CR), maka Nilai Perusahaan (PBV) juga mengalami penurunan. Sebaliknya, apabila suatu likuiditas (CR) menurun, maka Nilai Perusahaan (PBV) juga akan mengalami kenaikan.

Uji Asumsi Klasik
Uji Normalitas

Uji normalitas data mempunyai tujuan agar mengetahui pasti bagaimana cara distribusi data yang diperoleh. Data yang tidak terdistribusi secara normal akan dilakukan transformasi bentuk sehingga distribusi data mendekati normal. Analisis grafik dapat digunakan untuk menentukan apakah data berdistribusi secara normal atau tidak normal. Berikut adalah hasil dari grafik *normal probability plot* yaitu sebagai berikut:



Gambar 2
Hasil Uji Normalitas
Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan gambar 2 di atas, menunjukkan bahwa data berdistribusi normal, karena titik-titik menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal. Berikut adalah hasil uji statistik nonparametrik *Kolmogorov-Smirnov* yaitu dilihat pada tabel 3 sebagai berikut:

Tabel 3
Hasil Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		49
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,0000000
	Std. Deviation	,44933305
Most Extreme Differences	Absolute	,120
	Positive	,120
	Negative	-,089
Test Statistic		,120
Asymp. Sig. (2-tailed)		,074 ^c

Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan pada tabel 3 uji statistik nonparametrik *Kolmogorov-Smirnov*, maka menunjukkan bahwa nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,074. Hal ini bisa menunjukkan bahwa $0,074 > 0,05$ dapat diartikan telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, maka dapat disimpulkan bahwa pada tabel tersebut data telah berdistribusi secara normal.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas yang dilakukan mempunyai tujuan agar menguji adanya korelasi terhadap variabel independen dalam suatu model regresi. Maka terdapat kriteria yang digunakan untuk menguji ada atau tidaknya korelasi multikolinearitas yakni: Apabila koefisien VIF > 10 dan nilai *Tolerance* < 0,10 maka dapat diartikan bahwa dalam data tersebut terdapat hubungan antar variabel independen atau terjadi multikolinearitas dan begitu juga sebaliknya, Apabila koefisien VIF < 10 dan nilai *Tolerance* > 0,10 maka dapat diartikan bahwa dalam data tersebut tidak terdapat hubungan antar variabel independen atau tidak terjadi multikolinearitas. Berikut ini hasil uji multikolinearitas adalah sebagai berikut:

Tabel 4
Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Toleransi	VIF	Keterangan
1 (Constant)			
ROE	,880	1,136	Tidak terjadi multikolinearitas
DER	,820	1,220	Tidak terjadi multikolinearitas
CR	,848	1,180	Tidak terjadi multikolinearitas

Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan pada tabel 4, menjelaskan bahwa setiap variabel independen menunjukkan bahwa nilai *tolerance* lebih besar dari nilai 0,10 dan nilai VIF pada setiap variabel independen menunjukkan kurang dari koefisien 10. Sehingga menyimpulkan bahwa nilai *tolerance* dan koefisien VIF tidak terjadi adanya multikolinearitas.

Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi adalah suatu metode pengujian yang memiliki fungsi untuk mengetahui apakah dalam suatu model regresi terdapat kesalahan pada satu periode dengan periode sebelumnya. Dalam mengetahui ada atau tidaknya autokorelasi dapat dilakukan dengan menggunakan uji Durbin-Watson. Adapun batas nilai dasar dalam menggunakan uji Durbin-Watson yakni apabila nilai DW berada dibawah -2 maka artinya terjadi adanya autokorelasi positif, apabila nilai DW yang berada diantara -2 dan +2 maka artinya tidak terjadi adanya autokorelasi, dan apabila nilai DW berada diatas +2 maka artinya terjadi adanya autokorelasi negatif. Adapun berdasarkan hasil uji autokorelasi menunjukkan sebagai berikut:

Tabel 5
Hasil Uji Autokorelasi

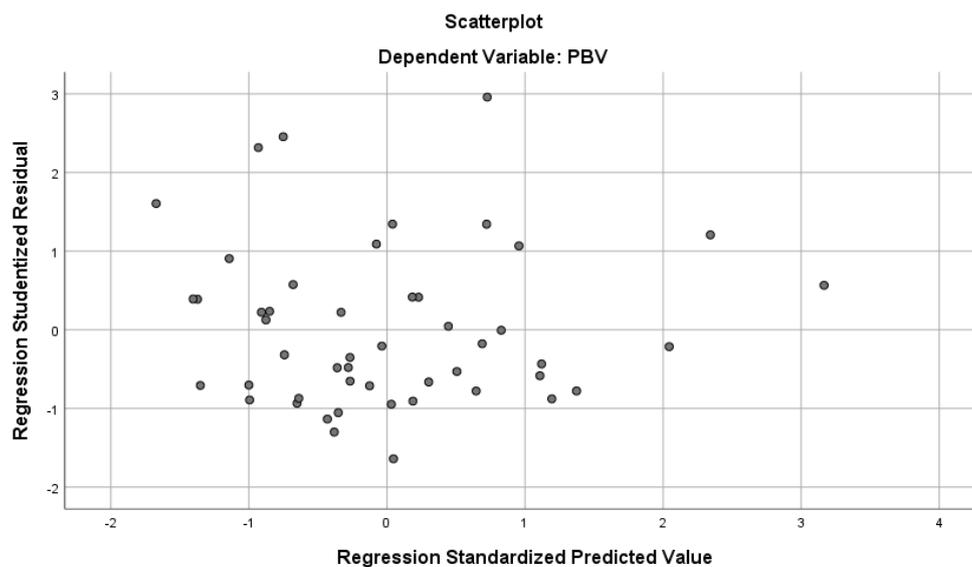
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,582 ^a	,338	,294	,46407	1,376

Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan pada tabel 5 hasil uji autokorelasi diatas dapat dijelaskan bahwa dengan menggunakan uji Durbin-Watson diperoleh nilai sebesar 1,376. Sehingga dapat dikatakan bahwa angka DW yang berada diantara -2 dan +2 pada model regresi linear berganda yang digunakan tidak terjadi adanya autokorelasi sehingga dapat memberikan penilaian variabel dependen pada variabel independen.

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah terjadi ketidaksamaan varian model regresi antara varian dari residual satu pengamatan dengan pengamatan yang lainnya. Dalam suatu penelitian untuk menunjukkan ada atau tidak adanya heteroskedastisitas, ini dapat ditentukan dengan menggunakan *scatterplot* dapat dilihat apabila titik-titik menyebar (berpencar) tidak membentuk pola tertentu, maka diartikan tidak terjadi heteroskedastisitas. Namun, heteroskedastisitas terjadi ketika titik-titik menyimpang membentuk pola tertentu. Cara pengujian pada grafik *scatterplot* dengan regresi SRESID sebagai sumbu horizontal (Y) dan regresi ZPRED sebagai sumbu vertikal (X). Berikut ini adalah hasil dari Uji Heteroskedastisitas:



Gambar 3
Hasil Uji Heteroskedastisitas
Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan pada gambar grafik *scatterplot* di atas dapat menunjukkan bahwa hasil dari data atau titik-titik menyebar secara acak dan tidak membentuk suatu pola sehingga dapat diartikan bahwa tidak terjadi adanya masalah heteroskedastisitas.

Uji Hipotesis

Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Uji koefisien determinasi (R^2) yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk mengukur kemampuan dan mendeskripsikan sejauh mana variabel yang dimiliki oleh model regresi dalam mendeskripsikan variasi dari variabel terikat atau dependen. Apabila hasil uji tersebut diperoleh nilai R^2 yang dihasilkan adalah angka 0 (nol), maka uji tersebut dapat diartikan bahwa kemampuan variabel bebas atau independen dalam menjelaskan variasi pada variabel terikat atau dependen memiliki kemampuan yang sangat terbatas. Dan apabila nilai yang dihasilkan dapat mendekati angka 1 (satu), maka uji tersebut dapat diartikan bahwa variabel bebas atau independen dapat memberikan hampir seluruh informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi atau mengukur suatu pengaruh yang ditimbulkan terhadap variabel terikat atau dependen yang diteliti oleh peneliti. Adapun berikut hasil uji koefisien determinasi (R^2) yang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 6
Hasil Uji Koefisien Determinasi (R²)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,582 ^a	,338	,294	,46407	1,376

a. Predictors: (Constant), Likuiditas, *Leverage*, Profitabilitas

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan hasil yang diperoleh pada tabel 6 uji koefisien determinasi diatas menunjukkan bahwa nilai *R Square* yang diperoleh sebesar 0,338 atau sebesar 33,8% yang dapat diartikan bahwa 33,8% dapat terkait variabel independen yang digunakan pada model penelitian ini bahwa variabel Profitabilitas (ROE), *Leverage* (DER), dan Likuiditas (CR) memiliki kemampuan sebesar 33,8% dapat memberikan informasi mengenai Nilai Perusahaan (PBV) milik sebuah perusahaan. sedangkan untuk sisanya sebesar 0,662 atau 66,2% yang dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam model regresi pada penelitian ini.

Uji Kelayakan Model (Uji F)

Uji kelayakan model atau Uji F dilakukan dengan bertujuan untuk mengetahui apakah layak atau tidak layaknya model regresi agar dapat diolah lebih lanjut. Pada pengujian kelayakan model atau uji F ini dapat menyimpulkan bahwa apakah seluruh variabel bebas atau independen pada model regresi memiliki pengaruh yang secara keseluruhan terhadap variabel terikat atau dependen. Berikut hasil yang diperoleh dalam uji kelayakan model (uji F) adalah sebagai berikut:

Tabel 7
Hasil Uji Kelayakan Model (Uji F)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4,957	3	1,652	7,672	,000 ^b
	Residual	9,691	45	,215		
	Total	14,648	48			

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

b. Predictors: (Constant), Likuiditas, *Leverage*, Profitabilitas

Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan hasil yang diperoleh pada tabel 7 uji kelayakan model (uji F) diatas menunjukkan bahwa F hitung sebesar 7,672 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000. Dimana nilai signifikansi dalam uji F < 0,05 maka hasil tersebut dapat menunjukkan bahwa model regresi dapat digunakan dalam variabel Profitabilitas (ROE), *Leverage* (DER), dan Likuiditas (CR) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) dapat disimpulkan bahwa model penelitian ini layak digunakan sebagai penelitian.

Uji t

Uji t dilakukan dengan memiliki tujuan untuk menunjukkan ukuran terhadap pengaruh pada masing-masing variabel bebas atau independen yang secara parsial digunakan dalam menjelaskan variasi variabel terikat atau dependen (Ghozali, 2018). Adapun hasil yang diperoleh oleh peneliti dalam melakukan uji t adalah sebagai berikut:

Tabel 8
Hasil Uji Statistik t

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,412	,235		
	ROE	6,130	1,332	,595	4,600
	DER	,221	,182	,162	1,213
	CR	-,005	,036	-,017	-,128

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2023

Berdasarkan hasil Uji t pada tabel 8, dapat dijelaskan bahwa pengujian hipotesis pertama (H^1) profitabilitas memiliki nilai beta (β) sebesar 6,130 dan nilai t sebesar 4,600 dengan signifikansi sebesar 0,000 yang lebih kecil dari 0,05. Hal tersebut dapat diartikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, maka H^1 diterima. Pengujian hipotesis kedua (H^2) *leverage* memiliki nilai beta (β) sebesar 0,221 dan nilai t sebesar 1,213 dengan signifikansi sebesar 0,232 yang lebih besar dari 0,05. Hal tersebut dapat diartikan bahwa *leverage* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, maka H^2 ditolak. Pengujian hipotesis ketiga (H^3) likuiditas memiliki nilai beta (β) sebesar -0,005 dan nilai t sebesar -0,128 dengan signifikansi sebesar 0,899 yang lebih besar dari 0,05. Hal tersebut dapat diartikan bahwa likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, maka H^3 ditolak.

Pembahasan

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil dari uji t menunjukkan nilai B sebesar 6,130 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari nilai $\alpha = 0,05$ artinya variabel profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2021.

Pada penelitian ini, apabila nilai profitabilitas menggunakan *Return On Equity* mampu menunjukkan hubungan yang positif dan searah terhadap nilai perusahaan, yang mana apabila profitabilitas mengalami peningkatan yang pesat maka nilai perusahaan akan mengalami peningkatan serupa, begitu pula sebaliknya apabila profitabilitas mengalami penurunan maka nilai perusahaannya akan mengalami penurunan pula. Hal ini didukung dalam penjelasan teori sinyal (*Signalling theory*) yang dijabarkan oleh Brigham dan Houston (2016) yang mana menyatakan jika perusahaan mampu memberikan sinyal positif maka perusahaan tersebut dalam kondisi yang menguntungkan (*profitable*) sehingga dapat menarik minat para investor dalam menanamkan modalnya. Pengaruh positif ini menunjukkan bahwa apabila nilai *Return On Equity* meningkat akan diikuti dengan meningkatnya nilai perusahaan. Tingginya laba yang dihasilkan oleh suatu perusahaan akan menarik para investor dalam permintaan suatu saham. Hal tersebut sejalan dengan teori sinyal yang menyatakan bahwa investor akan menerima informasi baik dari suatu perusahaan sebagai dasar pengambilan keputusan. Tingginya nilai laba perusahaan yang diprosikan dengan *Return On Equity* ini mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki prospek masa depan yang baik.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Lumoly *et al.*, (2018) bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nazariah *et al.*, (2019) yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil dari uji t variabel *leverage* (DER) mempunyai nilai B sebesar 0,221 dengan signifikansi 0,232 lebih besar dari nilai $\alpha = 0,05$ artinya variabel *leverage* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2021.

Karena, dalam penelitian ini tidak ada hubungan antara *Debt to Equity Ratio* dengan nilai perusahaan, yang berarti bahwa besar kecilnya *Debt to Equity Ratio* tidak menjadi faktor pertimbangan bagi investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan, karena investor lebih berfokus pada laba yang diungkapkan perusahaan. Hal ini dapat menjelaskan bahwa apabila memiliki *leverage* yang tinggi memungkinkan perusahaan dalam menggunakan hutang atau aset pinjam hutang untuk meningkatkan keuntungan yang lebih tinggi. Dalam arti lain dengan adanya hutang tersebut dapat digunakan untuk mengoptimalkan bisnis dan meningkatkan keuntungannya. Penggunaan hutang yang semakin tinggi akan memiliki resiko yang besar. Hal tersebut menyebabkan perusahaan menanggung beban bunga yang besar.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Nazariah *et al.*, (2019) yang menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Kristianti (2022) yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil dari uji t menunjukkan likuiditas (CR) mempunyai nilai B sebesar -0,005 dengan signifikansi 0,899 lebih besar dari nilai $\alpha = 0,05$ artinya variabel likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2021.

Karena, dalam penelitian ini tidak ada hubungan antara likuiditas dengan nilai perusahaan, yang berarti bahwa besar kecilnya *Current Ratio* tidak menjadi faktor pertimbangan bagi investor dalam menanamkan modalnya kepada perusahaan, karena investor lebih berfokus pada laba yang diungkapkan perusahaan dan jika nilai rasio lancar yang tinggi dapat memberikan petunjuk dengan adanya dana menganggur maka keuntungan yang didapat lebih sedikit, dikarenakan aset yang diperoleh terutama digunakan untuk membayar hutang jangka pendeknya dan tidak dapat digunakan sebagai bahan tolak ukur keputusan investasi, dan tidak berdampak pada nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan dengan semakin tingginya tingkat likuiditas perusahaan, maka akan menurunkan nilai perusahaan, karena pada perusahaan tersebut terdapat aset atau kas yang menganggur atau tidak digunakan yang tidak dimanfaatkan oleh pihak manajemen perusahaan secara maksimal dalam menjalankan setiap kegiatan operasionalnya.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh yang Kristianti (2022) yang menyatakan bahwa Likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, namun tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nazariah *et al.*, (2019) yang menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan sebelumnya mengenai dampak profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2021, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: (1) Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, (2) *Leverage* tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, (3) Likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Keterbatasan

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan antara lain sebagai berikut: (1) Penelitian ini hanya menguji 3 variabel independen yang mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu profitabilitas, *leverage*, dan likuiditas; (2) Sampel yang digunakan dalam penelitian ini juga terbatas, perusahaan yang diteliti yaitu perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2021 dan untuk penelitian selanjutnya bisa menambahkan periodenya yang diperpanjang tahunnya atau populasinya juga bisa diperluas juga; (3) Laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* banyak yang masih belum lengkap dalam mengupload data laporan keuangan periode tahunan secara lengkap, sehingga mengalami kendala atau kesulitan dalam mengumpulkan data laporan keuangan periode tahunan yang belum diupload di *website idx.co.id*.

Saran

Berdasarkan hasil pengujian dan kesimpulan pada penelitian ini maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut: (1) Bagi Perusahaan, Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, *leverage* dan likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat diharapkan bahwa perusahaan harus tetap meningkatkan kinerjanya untuk memenuhi suatu tujuan perusahaan seperti kelangsungan hidup dalam memiliki properti dan *real estate*. Tentu saja, apabila manajemen perusahaan bekerja dengan baik tentu saja akan dapat menghasilkan laba dengan baik. Maka dari itu para calon investor lebih tertarik dalam menanamkan modalnya di perusahaan properti dan *real estate* agar terus dapat meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan selalu mengevaluasi faktor-faktor yang harus dipertimbangkan seperti dampak *leverage* dan likuiditas ketika meningkatkan suatu nilai perusahaan. (2) Bagi Investor, Sebelum melakukan investasi, sebaiknya para calon investor diharapkan perlu menganalisis secara keseluruhan laporan keuangan terlebih dahulu sebelum mengambil sebuah keputusan dengan memperhatikan adanya sebuah faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan baik pada laporan laba rugi maupun pada laporan arus kas perusahaan. (3) Bagi Peneliti Selanjutnya, Diharapkan pada penelitian selanjutnya menambah jumlah sampel penelitian dengan memperluas ruang lingkup penelitian yang akan dilaksanakan pada bidang usaha perusahaan lainnya di BEI serta dapat dikembangkan lagi perusahaan yang mempunyai spesifikasi yang berbeda dengan penelitian sekarang sehingga hasil riset sekarang dapat terus ditindaklanjuti serta dapat dijadikan referensi bahan penelitian dimasa mendatang. (4) Bagi Penelitian yang akan datang, Pada penelitian yang akan datang dapat menambahkan variabel independen atau variabel bebas yaitu ukuran perusahaan sehingga dapat menambah variasi pengaruh yang dihasilkan dari variabel yang dihasilkan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, W.D. 2021. Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 10(7).
- Aisyah, S., R.W.D. Paramita, dan E. Ermawati. 2019. Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, dan Firm Size Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi* 2(2).
- Anggita, K.T. 2022. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Likuiditas, dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 11(3).
- Awulle, I.D., S. Murni, dan C.N. Rondonuwu. 2018. Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas dan Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan Food and Beverage di BEI. *Jurnal Manajemen* 6(4).
- Brigham, E.F. dan J.F. Houston. 2016. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Empat Belas. Salemba Empat. Jakarta.
- Fahmi, I. 2011. *Analisis Laporan Keuangan*. Cetakan Pertama. Alfabeta. Bandung.

- Firnanda, T. dan H.W. Oetomo. 2014. Analisis Likuiditas, Profitabilitas, Solvabilitas, dan Perputaran Persediaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* 5(2).
- Ghozali, I. 2018. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Edisi Kesembilan. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Harahap, S.S. 2013. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Edisi Kesebelas. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Husnan, S. dan E. Pudjiastuti. 2015. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Ketujuh. UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Jariah, A. 2016. Likuiditas, Leverage, Profitabilitas Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Di Indonesia Melalui Kebijakan Deviden. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 1(2): 108-118.
- Kasmir. 2018. *Analisis Laporan Keuangan*. PT Raja Grafindo Persada. Depok.
- Kristanti, R.A. 2022. Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 11(8).
- Lumoly, S., S. Murni, dan V.N. Untu. 2018. Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal EMBA* 6(3).
- Maryam, S. 2014. Analisis Pengaruh Firm Size, Growth, Leverage, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Skripsi*. Universitas Hasanuddin. Makassar.
- Markonah, M., A. Salim, dan J. Franciska. 2020. Effect of Profitability, Leverage, and Liquidity to the Firm Value. *Dinasti International Journal of Economics, Finance & Accounting* 1(1): 83-94.
- Nazariah., Maisur., dan A. Masytari. 2019. Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan (Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di BEI Tahun 2013-2017). *Jurnal Real Riset* 1(2).
- Nurminda, A., D. Isywardhana, dan A. Nurbaiti. 2017. Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Barang dan Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015). *Proceeding of Management* 4(1).
- Putri, R.W. dan C.F. Ukhriyawati. 2016. Pengaruh Likuiditas, Leverage dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Telekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2014. *Bening* 3(1).
- Sartono, A. 2011. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. BPF. Yogyakarta.
- Sudana, I. M. 2009. *Manajemen Keuangan Teori dan Praktik*. Universitas Airlangga. Surabaya.
- Sukirni, D. 2012. Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Deviden dan Kebijakan Hutang Analisis Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi* 1(2).