

**PENGARUH PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN LEVERAGE TERHADAP
NILAI PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR *PROPERTY AND REAL ESTATE* DI
BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020**

Ayu Wulandari

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Manajemen

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email : ayuwlndr46@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the effect of partial or simultaneous profitability, liquidity, and leverage on firm value in the Property and Real Estate sub-sector on the Indonesian stock exchange for the period 2016 – 2020.

In this study, the population used was 65 real estate properties, and 15 companies were selected using purposive sampling method. This type of research is quantitative, with the source and location of the research www.idx.co.id. The analysis technique using multiple linear regression was assisted by the SPSS program with a significant level of 0.05 or 5%.

In the findings of the analysis using which at the same time answers the hypothesis by concluding that, the variables of profitability (X1), liquidity (X2), and leverage (X3) together have an effect on firm value (Y). The results of the partial test of profitability, liquidity, leverage have a significant effect on firm value.

Keywords: *Profitability, Liquidity, Leverage and Company's Value*

PENDAHULUAN

Dunia bisnis di Indonesia berkembang di era globalisasi memicu persaingan sangat ketat dalam dunia bisnis. Hal ini tidak terlepas dari pengaruh perkembangan politik, ekonomi, sosial, dan kemajuan teknologi. Saat ini perusahaan di Indonesia banyak terjadi persaingan yang kompetitif. Berbagai jenis perusahaan seperti bidang manufaktur, dagang, maupun jasa yang memiliki daya saing untuk bertahan dan menjadi yang terbaik diantara persaingan perusahaan. Perusahaan memiliki tujuan yaitu tujuan jangka panjang dan jangka pendek. Tujuan jangka pendek perusahaan yaitu mempunyai tujuan yang menginginkan laba secara maksimal dengan sumber daya yang ada. Sementara itu jangka panjang tujuan perusahaan adalah mensejahterakan dan memakmurkan pemegang saham dengan cara memaksimalkan nilai perusahaan.

Setiap perusahaan akan berbeda cara perhitungannya, terutama perusahaan industri properti. Perusahaan properti merupakan suatu industri yang memiliki pengaruh terhadap perkembangan ekonomi di Indonesia. Beberapa tahun terakhir industri properti mengalami *stuck* bahkan ada yang mengalami penurunan. Hingga pemerintah pada bulan maret sampai agustus 2021 mengeluarkan program pemberian insentif dengan cara pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) pada industri properti. Para pemilik perusahaan menginginkan nilai perusahaan yang tinggi, karena nilai perusahaan yang tinggi dapat memberikan kesejahteraan terhadap para pemegang saham. Semakin tinggi harga saham beredar dapat menunjukkan tingginya nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang sudah *go public* tercermin pada harga saham perusahaan.

Dalam pencapaian kinerja perusahaan, setiap perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan. Banyak aspek dalam mengukur nilai perusahaan, salah satunya adalah dengan menggunakan *price book value* (PBV). PBV dapat memberikan gambaran seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham perusahaan. Perbandingan ekuitas saham biasa dan jumlah saham yang beredar merupakan nilai buku perusahaan (*book value share*). Laba dan arus kas secara jelas adalah cerminan PBV. Perusahaan yang baik adalah perusahaan yang dapat mencerminkan laba dan arus kas yang aman. Perusahaan sub sektor *property real estate* yang terdaftar di BEI selama 2016 hingga tahun 2020 mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan. Sehingga hal tersebut memerlukan penelitian lebih lanjut. Dan agar dapat diketahui penyebab pemerintah mengeluarkan program pemberian insentif dengan cara pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) terhadap perusahaan properti. Namun dalam

penelitian ini tidak dapat meneliti dampak dari kebijakan pemerintah tersebut. Dikarenakan data yang dibutuhkan masih belum memenuhi.

Penurunan PBV dapat terjadi karena beberapa faktor. Untuk dapat meningkatkan nilai perusahaan perlu diperhatikannya beberapa faktor yang mempengaruhi. Dalam penelitian ini meneliti 3 faktor, faktor pertama yang mempengaruhi adalah profitabilitas. Profitabilitas ialah kemampuan manajemen perusahaan dalam mempengaruhi perolehan laba dan keuntungan. Rasio profitabilitas penting dalam mempertahankan keberlangsungan perusahaan dalam jangka panjang. Indikator yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Equity* (ROE). Nilai perusahaan yang tinggi tidak hanya dapat dilihat dari kemampuan manajemen perusahaan dalam menghasilkan laba dan keuntungan, namun dapat juga dilihat dari kemampuan manajemen perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek merupakan likuiditas. Indikator yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Current Ratio* (CR). Nilai perusahaan juga tidak hanya dilihat dalam kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya saja, namun kemampuan perusahaan dalam jangka panjang merupakan *Leverage*. Indikator yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt Equity Ratio* (DER).

Menurut Kasmir (2010:115) rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan mencari keuntungan. Memperoleh keuntungan dalam kemampuan perusahaan dapat diukur menggunakan profitabilitas, yang dapat menunjukkan perolehan laba perusahaan. Untuk meningkatkan harga saham dapat dilihat dari tingginya laba pada perusahaan. Sehingga harga saham yang tinggi dapat menaikkan tingkat nilai perusahaan. Dalam penelitian Fiana Ayu Khasana, Triyonowati (2018) menyatakan bahwa secara parsial profitabilitas dapat diukur menggunakan *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).

H1: Terdapat pengaruh secara parsial dari profitabilitas terhadap nilai perusahaan sub sektor *property real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020

Menurut Kasmir (2010:110) rasio likuiditas (*liquidity ratio*) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban (utang) jangka pendek. Semakin tinggi likuiditas pada perusahaan akan menunjukkan bahwa hutang pada perusahaan memiliki risiko rendah. Bahwa perusahaan pada tingkat baik dari kemungkinan kegagalan dalam memenuhi kewajiban utang jangka pendek perusahaan, akan tetapi terdapat dampak pada rendahnya nilai perusahaan jika likuiditas rendah. Dalam penelitian Adelina Nabila

Barnade, Heru Suprihhadi (2019) menyatakan bahwa likuiditas yang menggunakan *current ratio* (CR) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Selanjutnya dalam penelitian AA Ngurah Dharma A.P dan Putu Vivi Lestari (2016) menyatakan bahwa *current ratio* (CR) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

H2 : Terdapat pengaruh secara parsial dari likuiditas terhadap nilai perusahaan sub sektor *property real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020

Menurut Dewi Utari (2014:61) *leverage* artinya harta perusahaan didongkrak dengan utang atau *leverage* adalah kemampuan perusahaan menggunakan utang untuk membiayai investasi. Rasio *leverage* dapat menunjukkan proporsi utang perusahaan dan mengetahui jumlah aktiva perusahaan yang dibiayai dengan menggunakan total utang. Dalam penelitian Luh Putu Putri Adesia Widayanti, dan I Putu Yadnya (2020) menyatakan bahwa *Debt to Equity* (DER) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

H3 : Terdapat pengaruh secara parsial dari *leverage* terhadap nilai perusahaan sub sektor *property real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020

Menurut hasil Penelitian Raja Wulandari Putri dan Catur Fatchu Ukhiriyawati (2016) menyatakan bahwa variabel bebas (independen) yaitu likuiditas *leverage*, dan profitabilitas secara bersama-sama (simultan) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

H4 : Terdapat pengaruh signifikan secara simultan dari profitabilitas, likuiditas, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan sub sektor *property real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016 – 2020

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini informasi yang akan diambil ialah mengenai profitabilitas, likuiditas, *leverage* dan nilai perusahaan. Penelitian ini termasuk penelitian *causal*. Dalam penelitian ini populasinya adalah perusahaan sub sektor *Property and Real Estate*, akan tetapi sampel yang digunakan beberapa perusahaan sektor tersebut yang memenuhi kriteria. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan analisis data sekunder. Pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah menggunakan *purposive* sampling dan alat analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda

Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan - perusahaan sub sektor *property real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dengan jumlah perusahaan sub sektor tersebut terdiri dari 65 perusahaan.

Sampel

Sampel ini diambil dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode data kuantitatif yaitu dengan menganalisis melalui pengukuran data yang berupa angka – angka dengan metode statistik. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode regresi linier berganda. Analisis linier berganda di penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas dan *leverage* terhadap nilai perusahaan sub sektor *propesty and real estate* di Bursa Efek Indonesia.

Hasil dan Pembahasan

Tabel 1 Hasil Uji T

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-.108	.173		-.623	.535
ROE	.077	.010	.669	7.730	.000
CR	.000	.000	.192	2.061	.044
DER	.676	.125	.488	5.420	.000

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan tabel 1 diatas persamaan model regresi dari hasil Uji T adalah sebeagi berikut :

$$Y = -0,108 + 0,077ROE + 0,000CR + 0.676DER$$

1. Uji Hipotesis Profitabilitas

Berdasarkan tabel diatas diketahui nilai t sebesar 7,730 an nilai signifikan sebesar $0,000 < 0,05$, sehingga dapat diartikan bahwa secara parsial profitabilitas (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Dengan demikian nilai hipotesis pertama (H_1) yang menyatakan bahwa profitabilitas (ROE) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), diterima.

2. Uji Hipotesis Likuiditas

Berdasarkan tabel diatas diketahui nilai t sebesar 2,061 dan nilai signifikan sebesar $0,044 < 0,05$, sehingga dapat diartikan bahwa secara parsial likuiditas (CR) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Dengan demikian hipotesis kedua (H_2) yang menyatakan bahwa likuiditas (CR) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), diterima.

3. Uji Hipotesis *Leverage*

Berdasarkan tabel diatas diketahui nilai t sebesar 5,420 dan nilai signifikan sebesar $0,000 < 0,05$, sehingga dapat diartikan bahwa secara parsial *leverage* (DER) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Dengan demikian hipotesis ketiga (H_3) yang menyatakan bahwa *leverage* (DER) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), diterima.

Tabel 2 Uji F

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	16.682	3	5.561	27.792	.000 ^a
	Residual	12.205	61	.200		
	Total	28.888	64			

a. Predictors: (Constant), DER, ROE, CR

b. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan hasil uji F diatas, didapat nilai signifikan dengan uji f sebesar 0,000 dan lebih kecil dari tingkat signifikan 5% atau $0,000 < 0,05$ yang dapat dinyatakan bahwa variabel profitabilitas (ROE), likuiditas (CR), *leverage* (DER) secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa naik turunnya nilai perusahaan pada

perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tergantung pada naik turunnya nilai profitabilitas, likuiditas, dan *leverage*.

Pembahasan Hasil Penelitian

Pengaruh Profitabilitas yang diukur menggunakan Return On Equity (ROE) terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (H1)

Profitabilitas terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian dengan uji parsial terlihat bahwa nilai profitabilitas sebesar $0,000 < 0,05$. Yang artinya secara parsial ada pengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif dari profitabilitas terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis (H1) diterima.

Hasil penelitian ini selaras dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Fiana Ayu Khasana, Triyonowati , 2018) dan (Adelina Nabila Barnade, Heru, 2019) dimana profitabilitas diukur menggunakan (ROE) *Return On Equity* yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas yang meningkat menunjukkan bahwa pihak manajemen memiliki kemampuan dalam mengelola sumber dana secara efektif dalam menghasilkan laba bersih karena semakin tinggi laba perusahaan menandakan semakin besar return dari pada modal, harga saham perusahaan tersebut meningkat maka menandakan nilai perusahaan tersebut juga akan meningkat.

Pengaruh Likuiditas yang diukur menggunakan Current Ratio (CR) terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (H2)

Likuiditas terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian dengan uji parsial terlihat bahwa nilai likuiditas sebesar $0,044 < 0,05$. Yang artinya secara parsial ada pengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif dari likuiditas terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis (H2), diterima.

Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Adelina Nabila Barnade, Heru, 2019) dan (AA Ngurah Dharma A.P, Putu, 2016) dimana menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas diukur dengan menggunakan *current ratio* (CR) yaitu perbandingan anatar aktiva lancar dengan utang lancar. Dalam penelitian diketahui bahwa *current ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi *current ratio* maka belum tentu dapat meningkatkan nilai perusahaan dikarenakan dilihat dari banyaknya pengaruh aktiva lancar yang tertanam pada piutang perusahaan terlalu besar sehingga berisiko tidak tertagih, hal tersebut yang akan mengakibatkan perusahaan kesulitan untuk menutupi utang lancarnya sehingga akan mengalami kendala dalam meningkatkan pendapatan.

Pengaruh Leverage yang diukur menggunakan Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (H3)

Leverage terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian dengan uji parsial terlihat bahwa nilai likuiditas sebesar $0,000 > 0,05$. Yang artinya secara parsial ada pengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif dari *leverage* terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis (H3), diterima.

Hasil penelitian ini selaras dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Fiana Ayu Khasana, Triyonowati, 2018) dan (Luh Putu Putri Adesia Widayanti, I Putu Yadnya, 2020) yang juga menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Leverage dihitung dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu perbandingan total ekuitas dengan total utang. Dalam penelitian diketahui nilai DER berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* (DER)

KESIMPULAN

Berdasarkan seluruh uraian dan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dari hasil analisis data yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwa variabel profitabilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Semakin tinggi nilai profitabilitas maka akan semakin meningkat nilai perusahaan.
2. Dari hasil analisis data yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwa variabel likuiditas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Dari hasil analisis data yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwa variabel *leverage* memiliki pengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Semakin tinggi nilai *leverage* akan cenderung rendah nilai perusahaan.
4. Dari hasil analisis data yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwa variabel profitabilitas, likuiditas dan *leverage* secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Semakin tinggi nilai profitabilitas, likuiditas, *leverage* maka akan semakin meningkat pula nilai perusahaan.

SARAN

Saran yang diberikan berkaitan dengan hasil penelitian, kesimpulan dan keterbatasan yang telah dikemukakan diatas adalah sebagai berikut :

1. Bagi perusahaan, diharapkan dapat memaksimalkan dan mengelola dengan baik posisi dinacial perusahaan, karena financial yang optimal akan berdampak pada nilai perusahaan yang baik.
2. Bagi investor, diharapkan para investor memperhatikan dengan baik faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan agar dapat mengetahui resiko yang akan dihadapi. Dengan penelitian ini diharapkan juga bisa digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan dalam berinvestasi berdasarkan nilai perusahaan.
3. Bagi pemerintah, diharapkan memperhatikan peningkatan dan penurunan dalam nilai perusahaan sehingga dapat mengetahui pengambilan keputusan untuk para investor dan dapat menjadi pertimbangan dalam sebuah keputusan undang – undang pada perusahaan sub sektor property.
4. Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan peneliti selanjutnya dapat menambah faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan, selain variabel dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Arfan. 2016. *Analisa Laporan Keuangan*. Medan : Madenatera.
- Barnades, Adeliانا Nabila dan Heru Suprihhadi. Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, likuiditas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Food And Beverages* di BEI PERiode (2014 – 2018). *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 2-20. 2461 – 0593.
- Gani, Irwan, Siti Amalia (2018). *Alat Analisa Data : Aplikasi Statistik untuk Penelitian Bidang Ekonomi dan Sosial Edisi Revisi*. Yogyakarta: ANDI (Anggota IKAPI).
- Harmono. (2014). *Manajemen Keuangan Edisi Pertama Cetakan Ketiga*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harmono. (2017). *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced*. Jakarta : PT Bumi Angkasa Raya.
- Harahap, Sofyan Syafri. (2011). *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Husnan, Suad, Enny Pudjiastuti. 2012. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN
- Horne, James dan John. 2016. *Prinsip – prinsip Manajemen Keuangan Edisi 13 – Buku 1*. (Quratul'ain , Terjemahan). Jakarta: Salemba Empat
- J. Fred Weston, T. E. (2010). *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Binarupa Aksara.
- Kasmir. (2010). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Kencana.
- Khasana, Fiana Ayu dan Triyonowati. Pengaruh *Leverage*, Likuiditas, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property And Real Estate* Di BEI. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 2-19.
- Margaretha, Farah. (2014). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Dian Rakyat.
- Putri, Raja Wulandari dan Catur Fatchu Ukhriyawati. (2016). Pengaruh Likuiditas, *Leverage*, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Telekomunikasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Bening*, 52 - 73. 2252 – 52672
- Sjahrial, Dermawan. (2012). *Pengantar Manajemen Keuangan Edisi 4*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sudana, I. Made. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik*. Erlangga.
- Sujaweni, Wiratna. (2018). *Metode Penelitian Bisnis dan Ekonomi Pendekatan Kuantitatif*. Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS.

Utari, Dewi, Ari Purwanti dan Darsono Prawinegoro. (2014). *Manajemen Keuangan : Edisi Revisi Kajian dan Teori dalam Mengolah Keuangan Organisasi Perusahaan*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Widayanti, I Luh Putri Adesia dan Ni Putu Yadnya. Leverage, Profitabilitas, dan Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Real Estate dan Property. (2020). *E-Jurnal Manajemen*, Vol - 9, 737 – 757

Yanti, I Gusti Ayu Diah Novita dan Ni Putu A D. Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Makanan dan Minuman. (2019). *E-Jurnal Manajemen*, 2302-8912

Yuningsih. (2018). *Dasar - Dasar Manajemen Keuangan Edisi Pertama*. Sidoarjo: Indomedia Pustaka.