

Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Suci Ramayani Br Margolang¹, Nisfu Fhitri²

Universitas Asahan, Indonesia

suciramayanibrmargolang56@gmail.com¹, nisfufitri@gmail.com²

Submitted: 02nd May 2026 | **Edited:** 10th June 2026 | **Issued:** 01st July 2026

Cited on: Margolang, S. R. B., & Fhitri, N. (2026). Pengaruh Profitabilitas, Leverage dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 9(3), 1112-1122.

ABSTRACT

This study examines the effect of profitability, leverage, and liquidity on firm value in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2022-2024 period. The main issue addressed in this research is the inconsistency of previous findings regarding the determinants of firm value in the property and real estate sector. Firm value is measured using Price to Book Value (PBV), while profitability, leverage, and liquidity are proxied by Return on Assets (ROA), Debt to Equity Ratio (DER), and Current Ratio (CR). This research applied a quantitative approach with descriptive methods using secondary data obtained from annual financial reports. The sampling technique employed purposive sampling, resulting in 11 companies with 33 observations. Data analysis was conducted using multiple linear regression assisted by SPSS software and supported by classical assumption tests. The results indicate that simultaneously ROA, DER, and CR do not significantly affect PBV. Partially, ROA has a significant negative effect on PBV, while DER and CR do not show a significant effect on firm value. The findings suggest that investors in the property and real estate sector consider factors beyond financial ratios in assessing company value.

Keywords : Profitability, Leverage, Liquidity, Firm Value, PBV

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian global yang semakin dinamis mendorong persaingan usaha yang semakin ketat di berbagai sektor industri, termasuk sektor properti dan real estate. Sektor ini memiliki peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi nasional karena berkaitan dengan pembangunan infrastruktur, penyediaan hunian, kawasan bisnis, serta penyerapan investasi jangka panjang. Selain itu, sektor properti juga memiliki keterkaitan yang kuat dengan sektor lain, seperti perbankan, konstruksi, dan industri bahan bangunan, sehingga kondisi sektor ini sering dijadikan indikator pertumbuhan ekonomi suatu negara (Lawinata & Susanto, 2023).

Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menjadi salah satu alternatif investasi yang cukup diminati oleh investor. Investor cenderung melakukan penilaian terhadap kondisi perusahaan sebelum menanamkan modalnya, terutama melalui informasi yang tercermin dalam laporan keuangan. Informasi tersebut digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, mengelola kewajiban, serta mempertahankan keberlangsungan usahanya di

masa mendatang (Zahra et al., 2024). Oleh karena itu, nilai perusahaan menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan karena mencerminkan persepsi pasar terhadap kinerja dan prospek perusahaan.

Nilai perusahaan dapat diukur menggunakan Price to Book Value (PBV), yaitu rasio yang membandingkan harga pasar saham dengan nilai buku per saham. Rasio ini menunjukkan tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan. Semakin tinggi nilai PBV, maka semakin tinggi pula penilaian pasar terhadap prospek perusahaan di masa yang akan datang (Fauzi et al., 2023). Perusahaan dengan PBV yang tinggi umumnya dipandang mampu memberikan tingkat kesejahteraan yang lebih baik kepada pemegang saham. Sebaliknya, nilai PBV yang rendah dapat mengindikasikan rendahnya kepercayaan investor terhadap prospek perusahaan.

Dalam praktiknya, nilai perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor internal maupun eksternal. Beberapa faktor internal yang sering dijadikan dasar penilaian investor adalah profitabilitas, leverage, dan likuiditas. Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pengelolaan aset yang dimiliki. Salah satu rasio profitabilitas yang umum digunakan adalah Return on Assets (ROA). Semakin tinggi ROA menunjukkan bahwa perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan laba, sehingga dapat meningkatkan minat investor terhadap saham perusahaan (Hery, 2021). Penelitian yang dilakukan oleh Amani et al. (2025) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena laba yang tinggi mencerminkan kinerja perusahaan yang baik di mata investor.

Selain profitabilitas, leverage juga menjadi faktor penting dalam menentukan nilai perusahaan. Leverage yang diprosikan dengan Debt to Equity Ratio (DER) menunjukkan sejauh mana perusahaan menggunakan utang sebagai sumber pendanaan dibandingkan modal sendiri. Pada sektor properti dan real estate, penggunaan utang relatif tinggi karena karakteristik industrinya yang membutuhkan modal besar dan investasi jangka panjang. Namun, tingkat leverage yang terlalu tinggi dapat meningkatkan risiko perusahaan, terutama ketika kondisi ekonomi mengalami ketidakstabilan atau tingkat suku bunga meningkat (Widya Kartika, 2023). Investor cenderung lebih berhati-hati terhadap perusahaan dengan tingkat utang yang tinggi karena dapat mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

Faktor lain yang turut mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya menggunakan aset lancar yang dimiliki. Current Ratio (CR) merupakan salah satu indikator yang sering digunakan untuk mengukur tingkat likuiditas perusahaan. Tingkat likuiditas yang baik menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang memadai untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor dan kreditur (Siswanto, 2021). Akan tetapi, tingkat likuiditas yang terlalu tinggi juga dapat mengindikasikan bahwa perusahaan kurang optimal dalam memanfaatkan aset lancarnya untuk kegiatan produktif.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang berbeda mengenai pengaruh profitabilitas, leverage, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. Penelitian Wulan Nuranisya dan Putra (2024) menemukan bahwa profitabilitas dan leverage berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara itu, penelitian Zahra et al. (2024) menyatakan bahwa leverage dan likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate. Hasil penelitian Savira dan Ferdian (2024) juga menunjukkan bahwa Current Ratio memiliki pengaruh yang rendah terhadap

nilai perusahaan. Perbedaan hasil penelitian tersebut menunjukkan adanya research gap yang masih perlu dikaji lebih lanjut.

Selain adanya inkonsistensi hasil penelitian terdahulu, kondisi sektor properti dan real estate selama periode 2022-2024 juga mengalami dinamika yang cukup signifikan. Kenaikan suku bunga, perlambatan daya beli masyarakat, serta perubahan kondisi pasar pascapandemi turut mempengaruhi kinerja perusahaan properti di Indonesia. Kondisi tersebut menyebabkan investor menjadi lebih selektif dalam menilai perusahaan, khususnya terkait kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, mengelola utang, dan menjaga likuiditas perusahaan. Oleh karena itu, penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate masih relevan untuk dilakukan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Return on Assets (ROA), Debt to Equity Ratio (DER), dan Current Ratio (CR) terhadap nilai perusahaan yang diprosikan dengan Price to Book Value (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

LANDASAN TEORI

Teori Sinyal (Signaling Theory)

Teori sinyal menjelaskan bahwa perusahaan akan memberikan informasi kepada pihak eksternal, khususnya investor, mengenai kondisi dan prospek perusahaan melalui laporan keuangan maupun kebijakan perusahaan. Informasi tersebut menjadi sinyal bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Perusahaan dengan kinerja keuangan yang baik cenderung memberikan sinyal positif kepada pasar sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor dan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan (Brigham & Houston, 2021). Dalam penelitian ini, profitabilitas, leverage, dan likuiditas dipandang sebagai sinyal yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap nilai perusahaan.

Teori Trade-Off (Trade-Off Theory)

Trade-off theory menjelaskan bahwa perusahaan perlu menentukan struktur modal yang optimal antara penggunaan utang dan modal sendiri. Penggunaan utang dapat memberikan manfaat berupa penghematan pajak, tetapi di sisi lain juga meningkatkan risiko kebangkrutan apabila perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, perusahaan harus mempertimbangkan tingkat leverage yang tepat agar dapat meningkatkan nilai perusahaan tanpa menimbulkan risiko keuangan yang berlebihan (Ross et al., 2022). Teori ini mendukung hubungan leverage dengan nilai perusahaan dalam penelitian ini.

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang tercermin melalui harga saham perusahaan di pasar modal. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu memberikan kesejahteraan bagi pemegang saham dan memiliki prospek yang baik di masa mendatang (Indrarini, 2020). Salah satu indikator yang sering digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah Price to Book Value (PBV).

Price to Book Value (PBV) adalah rasio yang membandingkan harga pasar saham dengan nilai buku per saham. Rasio ini menunjukkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku perusahaan. Semakin tinggi PBV, maka semakin tinggi tingkat kepercayaan investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan (Kasmir, 2021).

Rumus PBV sebagai berikut:
$$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai per Buku Saham}}$$

Perusahaan yang memiliki nilai PBV lebih dari satu menunjukkan bahwa pasar memberikan penilaian lebih tinggi dibandingkan nilai buku perusahaan. Sebaliknya, PBV yang rendah dapat mencerminkan rendahnya kepercayaan investor terhadap perusahaan. **profitabilitas**

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pengelolaan sumber daya yang dimiliki. Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur efektivitas manajemen dalam memperoleh keuntungan selama periode tertentu (Fahmi, 2020). Tingkat profitabilitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola aset secara efisien sehingga dapat menarik minat investor.

Dalam penelitian ini, profitabilitas diproksikan menggunakan Return on Assets (ROA). ROA mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan total aset yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi ROA menunjukkan semakin efektif perusahaan dalam memanfaatkan aset untuk menghasilkan keuntungan (Sudana, 2020).

Rumus ROA sebagai berikut:
$$ROA = \frac{\text{Total Aset}}{\text{Laba Bersih}} \times 100\%$$

ROA yang tinggi memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik. Kondisi tersebut dapat meningkatkan permintaan saham sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan.

Pengaruh Return on Assets terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba secara optimal. Perusahaan dengan tingkat laba yang tinggi cenderung lebih diminati investor karena dianggap mampu memberikan pengembalian investasi yang lebih baik. Menurut Saputri dan Ramadhan (2022), peningkatan ROA dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan sehingga berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan. Dengan demikian, Return on Assets diduga berpengaruh terhadap Price to Book Value.

Leverage

Leverage merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan menggunakan utang dalam membiayai aktivitas operasional maupun investasi perusahaan. Tingkat leverage yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki ketergantungan yang besar terhadap pendanaan eksternal (Harahap, 2021).

Dalam penelitian ini, leverage diproksikan menggunakan Debt to Equity Ratio (DER). DER menunjukkan perbandingan antara total utang dengan total ekuitas perusahaan. Rasio ini digunakan untuk mengetahui kemampuan modal sendiri dalam menjamin seluruh kewajiban perusahaan.

Rumus DER sebagai berikut:
$$DER = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Semakin tinggi DER menunjukkan semakin besar penggunaan utang dalam struktur modal perusahaan. Penggunaan utang yang terlalu tinggi dapat meningkatkan risiko keuangan perusahaan, terutama apabila perusahaan mengalami penurunan laba atau kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.

Pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap Nilai Perusahaan

Penggunaan utang dalam struktur modal dapat memberikan manfaat bagi perusahaan selama masih berada pada tingkat optimal. Namun, tingkat utang yang terlalu

tinggi dapat menimbulkan risiko yang berdampak pada penurunan minat investor. Menurut Nugroho dan Sari (2021), investor cenderung mempertimbangkan tingkat leverage perusahaan dalam menilai prospek perusahaan di masa mendatang. Oleh karena itu, Debt to Equity Ratio diduga berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas

Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek menggunakan aset lancar yang dimiliki. Rasio likuiditas digunakan untuk menilai tingkat keamanan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansial jangka pendeknya (Munawir, 2020). Likuiditas dalam penelitian ini diproksikan menggunakan Current Ratio (CR). Current Ratio menunjukkan kemampuan perusahaan membayar utang lancar menggunakan aset lancar yang dimiliki.

Rumus Current Ratio sebagai berikut:
$$\frac{\text{Aset Lancar}}{\text{Utang Lancar}}$$

Semakin tinggi nilai Current Ratio menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang baik dalam memenuhi kewajiban jangka pendek. Namun, tingkat likuiditas yang terlalu tinggi juga dapat menunjukkan adanya aset lancar yang tidak dimanfaatkan secara optimal untuk kegiatan produktif perusahaan.

Pengaruh Current Ratio terhadap Nilai Perusahaan

Likuiditas yang baik dapat meningkatkan kepercayaan investor dan kreditur terhadap perusahaan karena menunjukkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Akan tetapi, Current Ratio yang terlalu tinggi belum tentu menunjukkan kondisi yang baik karena dapat mengindikasikan rendahnya efisiensi penggunaan aset lancar. Penelitian Putri dan Handayani (2023) menyatakan bahwa likuiditas dapat mempengaruhi penilaian investor terhadap perusahaan, sehingga Current Ratio diduga berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kerangka Konseptual

Penelitian ini menganalisis pengaruh profitabilitas, leverage, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. Variabel independen dalam penelitian ini terdiri dari Return on Assets (ROA), Debt to Equity Ratio (DER), dan Current Ratio (CR), sedangkan variabel dependen yang digunakan adalah Price to Book Value (PBV).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Pendekatan kuantitatif digunakan karena penelitian ini bertujuan menguji hubungan antara variabel profitabilitas, leverage, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan melalui pengolahan data numerik dan analisis statistik. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022-2024 yang diperoleh melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia, yaitu Bursa Efek Indonesia.

Populasi dalam penelitian ini berjumlah 92 perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI selama periode penelitian. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling dengan kriteria: (1) perusahaan property dan real estate yang terdaftar secara berturut-turut di BEI selama tahun 2022-2024, (2) perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan lengkap selama periode penelitian, dan (3) perusahaan yang memiliki data sesuai dengan variabel penelitian. Berdasarkan kriteria tersebut diperoleh 11 perusahaan dengan total observasi sebanyak 33 data pengamatan.

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan yang diproksikan menggunakan Price to Book Value (PBV). Variabel independen terdiri dari profitabilitas yang diproksikan dengan Return on Assets (ROA), leverage yang diproksikan dengan

Debt to Equity Ratio (DER), dan likuiditas yang diproksikan dengan Current Ratio (CR). PBV dihitung dengan membandingkan harga saham terhadap nilai buku per saham, ROA dihitung menggunakan laba bersih setelah pajak dibagi total aset, DER dihitung dari total utang dibandingkan total ekuitas, sedangkan CR dihitung dari aset lancar dibandingkan utang lancar. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Pengolahan data dilakukan dengan bantuan program Statistical Product and Service Solutions (SPSS).

Sebelum dilakukan pengujian hipotesis, terlebih dahulu dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi untuk memastikan model regresi memenuhi asumsi statistik. Selanjutnya dilakukan uji simultan (uji F), uji parsial (uji t), dan koefisien determinasi (R^2) untuk mengetahui tingkat pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Uji F digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara bersama-sama terhadap PBV, sedangkan uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial terhadap PBV. Koefisien determinasi digunakan untuk mengukur kemampuan model penelitian dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan (Ghozali, 2021).

HASIL PENELITIAN

Statistik Deskriptif Variabel Penelitian

Analisis statistik deskriptif dilakukan untuk memberikan gambaran mengenai karakteristik data penelitian yang terdiri dari Return on Assets (ROA), Debt to Equity Ratio (DER), Current Ratio (CR), dan Price to Book Value (PBV). Berdasarkan hasil pengolahan data menggunakan SPSS terhadap 33 data observasi, variabel ROA memiliki nilai minimum sebesar 0,08 dan nilai maksimum sebesar 16,15 dengan rata-rata (mean) sebesar 4,6809 serta standar deviasi sebesar 4,02138. Nilai rata-rata tersebut menunjukkan bahwa perusahaan property dan real estate yang menjadi sampel penelitian memiliki kemampuan menghasilkan laba yang relatif baik dibandingkan total aset yang dimiliki. Standar deviasi yang lebih kecil dibandingkan nilai rata-rata menunjukkan bahwa penyebaran data ROA relatif stabil.

Variabel DER memiliki nilai minimum sebesar 0,14 dan nilai maksimum sebesar 1,90 dengan nilai rata-rata sebesar 0,9636 dan standar deviasi sebesar 0,49238. Nilai tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar perusahaan masih menggunakan pendanaan eksternal dalam struktur modalnya, namun tingkat penggunaan utang masih berada pada kategori yang relatif terkendali. Sementara itu, variabel CR memiliki nilai minimum sebesar 0,76 dan nilai maksimum sebesar 6,05 dengan nilai rata-rata sebesar 2,3467 serta standar deviasi sebesar 1,58008. Nilai rata-rata Current Ratio yang berada di atas 2 menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan yang cukup baik dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya menggunakan aset lancar yang dimiliki.

Pada variabel nilai perusahaan yang diproksikan menggunakan PBV diperoleh nilai minimum sebesar 0,14 dan nilai maksimum sebesar 1,18 dengan nilai rata-rata sebesar 0,5430 serta standar deviasi sebesar 0,30381. Nilai rata-rata PBV yang masih berada di bawah 1 menunjukkan bahwa secara umum pasar belum memberikan penilaian yang tinggi terhadap perusahaan property dan real estate selama periode penelitian. Kondisi ini dapat dipengaruhi oleh ketidakstabilan sektor properti, perubahan tingkat suku bunga, dan kondisi ekonomi yang mempengaruhi minat investor dalam melakukan investasi pada sektor tersebut.

Regresi Linear Berganda

Hasil analisis regresi linear berganda menghasilkan persamaan sebagai berikut:

$$PBV = 0,766 - 0,034ROA - 0,203DER + 0,057CR + e$$

Berdasarkan persamaan regresi tersebut, nilai konstanta sebesar 0,766 menunjukkan bahwa apabila variabel ROA, DER, dan CR diasumsikan bernilai konstan atau sama dengan nol, maka nilai PBV sebesar 0,766. Koefisien regresi ROA sebesar -0,034 menunjukkan bahwa setiap peningkatan ROA sebesar satu satuan akan menurunkan PBV sebesar 0,034 satuan dengan asumsi variabel lain tetap. Koefisien negatif ini menunjukkan bahwa peningkatan profitabilitas belum tentu diikuti oleh peningkatan nilai perusahaan pada sektor property dan real estate. Hal tersebut dapat terjadi karena investor tidak hanya mempertimbangkan tingkat laba, tetapi juga mempertimbangkan risiko industri, kondisi pasar properti, dan prospek perusahaan di masa mendatang.

Koefisien regresi DER sebesar -0,203 menunjukkan bahwa peningkatan leverage sebesar satu satuan akan menurunkan PBV sebesar 0,203 satuan. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin tinggi tingkat utang perusahaan, maka kecenderungan penilaian investor terhadap perusahaan akan menurun karena tingginya risiko keuangan yang harus ditanggung perusahaan. Sementara itu, koefisien regresi CR sebesar 0,057 menunjukkan bahwa peningkatan Current Ratio sebesar satu satuan akan meningkatkan PBV sebesar 0,057 satuan. Kondisi ini menunjukkan bahwa tingkat likuiditas yang baik dapat meningkatkan kepercayaan investor terhadap kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Hasil uji normalitas menunjukkan bahwa data penelitian telah berdistribusi normal. Hal tersebut terlihat dari grafik histogram yang membentuk pola menyerupai lonceng dan tidak condong ke salah satu sisi. Selain itu, grafik Normal Probability Plot (P-P Plot) menunjukkan bahwa titik-titik menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal. Hasil pengujian Kolmogorov-Smirnov juga menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,200 yang lebih besar dari 0,05 sehingga data dinyatakan berdistribusi normal.

Uji Multikolinearitas

Hasil uji multikolinearitas menunjukkan bahwa seluruh variabel independen memiliki nilai tolerance lebih besar dari 0,10 dan nilai Variance Inflation Factor (VIF) lebih kecil dari 10. Variabel ROA memiliki nilai tolerance sebesar 0,585 dan VIF sebesar 1,708, variabel DER memiliki nilai tolerance sebesar 0,369 dan VIF sebesar 2,712, sedangkan variabel CR memiliki nilai tolerance sebesar 0,291 dan VIF sebesar 3,431. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak mengalami gejala multikolinearitas.

Uji Heteroskedastisitas

Berdasarkan hasil scatterplot, titik-titik menyebar secara acak di atas dan di bawah angka nol pada sumbu Y serta tidak membentuk pola tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa model regresi tidak mengalami heteroskedastisitas sehingga model regresi layak digunakan dalam penelitian.

Uji Autokorelasi

Hasil uji autokorelasi menggunakan Durbin-Watson menunjukkan nilai sebesar 2,217. Nilai tersebut berada di antara batas atas (du) dan 4-du sehingga dapat disimpulkan

bahwa model regresi tidak mengalami autokorelasi. Dengan demikian, data penelitian memenuhi asumsi independensi residual.

Pengujian Simultan (Uji F)

Hasil uji simultan menunjukkan nilai Fhitung sebesar 2,915 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,051. Nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05 menunjukkan bahwa secara simultan variabel ROA, DER, dan CR tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa investor tidak hanya mempertimbangkan faktor profitabilitas, leverage, dan likuiditas dalam menilai perusahaan, tetapi juga mempertimbangkan faktor lain seperti kondisi pasar, pertumbuhan perusahaan, dan stabilitas ekonomi.

Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Wulan Nuranisya dan Putra (2024) yang menyatakan bahwa profitabilitas dan leverage secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun demikian, hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Zahra et al. (2024) yang menemukan bahwa faktor internal perusahaan belum mampu menjelaskan nilai perusahaan secara kuat pada sektor properti dan real estate.

Uji Parsial (Uji t)

Pengaruh Return on Assets terhadap Price to Book Value

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa variabel ROA memiliki nilai thitung sebesar -2,131 dengan nilai signifikansi sebesar 0,040. Nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 menunjukkan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap PBV dengan arah hubungan negatif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa peningkatan profitabilitas tidak selalu diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan. Pada sektor property dan real estate, investor cenderung mempertimbangkan stabilitas pertumbuhan perusahaan dan risiko bisnis dibandingkan hanya melihat tingkat laba perusahaan.

Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Saputri dan Ramadhan (2022) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi, hasil penelitian ini mendukung penelitian Zahra et al. (2024) yang menyatakan bahwa profitabilitas pada sektor properti belum tentu meningkatkan nilai perusahaan karena dipengaruhi oleh kondisi industri dan tingkat kepercayaan investor.

Pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap Price to Book Value

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa variabel DER memiliki nilai thitung sebesar 1,230 dengan nilai signifikansi sebesar 0,229. Nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05 menunjukkan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Hal ini menunjukkan bahwa investor tidak hanya mempertimbangkan tingkat utang perusahaan dalam menilai perusahaan, tetapi juga mempertimbangkan kemampuan perusahaan dalam mengelola utang tersebut secara efektif.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Widya Kartika (2023) yang menyatakan bahwa leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Tingkat utang yang tinggi belum tentu dipersepsikan negatif selama perusahaan masih memiliki prospek pertumbuhan yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya.

Pengaruh Current Ratio terhadap Price to Book Value

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa variabel CR memiliki nilai thitung sebesar 1,230 dengan nilai signifikansi sebesar 0,335. Nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05 menunjukkan bahwa Current Ratio tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Kondisi ini menunjukkan bahwa tingkat likuiditas perusahaan belum menjadi faktor utama yang dipertimbangkan investor dalam menilai perusahaan property dan real estate.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian Savira dan Ferdian (2024) yang menyatakan bahwa Current Ratio memiliki pengaruh yang rendah terhadap nilai perusahaan. Likuiditas yang terlalu tinggi justru dapat menunjukkan bahwa perusahaan memiliki aset lancar yang menganggur sehingga belum dimanfaatkan secara optimal untuk menghasilkan keuntungan.

Koefisien Determinasi (R^2)

Hasil uji koefisien determinasi menunjukkan nilai Adjusted R Square sebesar 0,152 atau sebesar 15,2%. Nilai tersebut menunjukkan bahwa variabel ROA, DER, dan CR hanya mampu menjelaskan variasi PBV sebesar 15,2%, sedangkan sisanya sebesar 84,8% dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian, seperti ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen, kondisi ekonomi, dan faktor pasar lainnya. Nilai koefisien determinasi yang relatif rendah menunjukkan bahwa nilai perusahaan pada sektor property dan real estate dipengaruhi oleh banyak faktor selain profitabilitas, leverage, dan likuiditas.

KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas yang diproksikan dengan Return on Assets (ROA), leverage yang diproksikan dengan Debt to Equity Ratio (DER), dan likuiditas yang diproksikan dengan Current Ratio (CR) terhadap nilai perusahaan yang diproksikan menggunakan Price to Book Value (PBV) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Berdasarkan hasil analisis data dan pengujian hipotesis yang telah dilakukan, diperoleh beberapa kesimpulan.

Secara simultan, variabel ROA, DER, dan CR tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil tersebut menunjukkan bahwa investor pada sektor property dan real estate tidak hanya mempertimbangkan faktor profitabilitas, leverage, dan likuiditas dalam menilai perusahaan, tetapi juga memperhatikan faktor lain seperti kondisi industri, prospek pertumbuhan perusahaan, stabilitas ekonomi, serta kondisi pasar modal selama periode penelitian.

Secara parsial, Return on Assets (ROA) berpengaruh signifikan terhadap Price to Book Value (PBV) dengan arah hubungan negatif. Temuan ini menunjukkan bahwa peningkatan profitabilitas perusahaan belum tentu diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan. Kondisi tersebut dapat dipengaruhi oleh karakteristik sektor property dan real estate yang cenderung memiliki tingkat risiko tinggi dan membutuhkan investasi jangka panjang sehingga investor lebih mempertimbangkan prospek usaha dan stabilitas perusahaan dibandingkan tingkat laba semata.

Debt to Equity Ratio (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat utang perusahaan belum menjadi faktor utama yang mempengaruhi keputusan investor selama perusahaan masih mampu mengelola kewajibannya dengan baik. Investor cenderung melihat kemampuan perusahaan dalam menjaga kestabilan operasional dan prospek bisnis di masa mendatang.

Current Ratio (CR) juga tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Tingkat likuiditas yang tinggi belum tentu mencerminkan kondisi perusahaan yang lebih baik karena dapat menunjukkan adanya aset lancar yang belum dimanfaatkan secara optimal untuk kegiatan produktif perusahaan.

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada jumlah sampel yang relatif sedikit dan periode penelitian yang masih terbatas pada tahun 2022-2024. Selain itu, variabel independen yang digunakan hanya mencakup profitabilitas, leverage, dan likuiditas

sehingga belum mampu menjelaskan seluruh faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk menambah jumlah sampel, memperpanjang periode penelitian, serta menambahkan variabel lain seperti ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, kebijakan dividen, dan good corporate governance agar hasil penelitian menjadi lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Amani, T., Hidayatullah, A., & Rahmansyah, A. I. (2025). Pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate periode 2021-2023. *Economics and Financial*, 7(3), 1437-1448.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2021). *Fundamentals of financial management*. Boston: Cengage Learning.
- Fahmi, I. (2020). *Analisis laporan keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Fauzi, M., Rahmawati, I., & Nugraha, A. (2023). Analisis price to book value dalam menilai perusahaan sektor properti di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, 18(2), 135-145.
- Ghozali, I. (2021). *Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 26*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Harahap, S. S. (2021). *Analisis kritis atas laporan keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hery. (2021). *Analisis laporan keuangan*. Jakarta: PT Grasindo.
- Indrarini, S. (2020). *Nilai perusahaan melalui kualitas laba*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Kasmir. (2021). *Analisis laporan keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Lawinata, K., & Susanto, L. (2023). Factors affecting firm value in Indonesia's property and real estate firms. *International Journal of Application on Economics and Business*, 1(4), 2265-2276.
- Munawir, S. (2020). *Analisa laporan keuangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Nugroho, A., & Sari, D. P. (2021). Pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti di Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 10(2), 98-110.
- Putri, R., & Handayani, N. (2023). Pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 12(1), 55-67.
- Ross, S. A., Westerfield, R., & Jordan, B. (2022). *Fundamentals of corporate finance*. New York: McGraw-Hill Education.
- Saputri, D., & Ramadhan, F. (2022). Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate. *Jurnal Riset Ekonomi dan Manajemen*, 7(1), 44-53.
- Savira, N., & Ferdian, R. (2024). Pengaruh current ratio terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate. *Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, 11(1), 77-88.
- Siswanto, E. (2021). *Buku ajar manajemen keuangan dasar*. Malang: Universitas Negeri Malang.
- Sudana, I. M. (2020). *Manajemen keuangan perusahaan teori dan praktik*. Jakarta: Erlangga.
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

- Tambunan, T. S. (2021). *Metode penelitian pendekatan kuantitatif*. Medan: Media Sains Indonesia.
- Widya Kartika. (2023). Pengaruh profitabilitas, likuiditas, aktivitas dan leverage terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi*, 2(1), 149-158.
- Wulan Nuranisya, & Putra, A. (2024). Pengaruh profitabilitas, leverage dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan. *Economic Reviews Journal*, 3(4), 1761-1778.
- Zahra, R., Savitri, A. D., & Violeta, E. (2024). Pengaruh profitabilitas, likuiditas, leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Manajemen dan Akuntansi*, 4(2), 259-270.