

**PENGARUH LEVERAGE, LIKUIDITAS, DAN PROFITABILITAS
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SUB-SEKTOR
PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE
2021 – 2024**

Dwi Rizki Amilatus A

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
dwirizkiaazizah@gmail.com

Sigit Santoso

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
sigitsantoso@untag-sby.ac.id

ABSTRAK

Studi ini meneliti bagaimana Leverage (DER), Likuiditas (CR), dan Profitabilitas (ROE) memengaruhi Nilai Perusahaan (Price to Book Value/PBV) untuk perusahaan di subsektor real estat dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (IDX) antara tahun 2021 dan 2024. Karena mencakup fase pemulihan pasca-pandemi, kerangka waktu ini dipilih. Metodologi kuantitatif deskriptif digunakan dalam studi ini. Data sekunder (pooled data) dari laporan keuangan tahunan 14 perusahaan sampel dari 85 demografi subsektor properti dan real estat di IDX antara tahun 2021 dan 2024 digunakan. Dengan menggunakan perangkat lunak SPSS, studi ini menggunakan pendekatan analisis regresi linier berganda, yang didahului oleh pengujian asumsi tradisional. Menurut temuan studi, leverage, likuiditas, dan profitabilitas semuanya secara signifikan dan positif memengaruhi nilai perusahaan. Ketiga faktor ini juga secara signifikan memengaruhi nilai perusahaan secara simultan (Uji F). Hasil ini menunjukkan bahwasanya, dalam konteks pasar properti Indonesia, nilai pasar suatu perusahaan (Company Value) meningkat seiring dengan kemampuannya mengelola struktur modalnya (Leverage), memenuhi kewajiban jangka pendek (Likuiditas), dan menghasilkan keuntungan (Profitabilitas).

Kata Kunci: *Nilai Perusahaan; Leverage; Likuiditas; Profitabilitas; Property and Real Estate*

ABSTRACT

This study looks at how Leverage (DER), Liquidity (CR), and Profitability (ROE) affect Company Value (Price to Book Value/PBV) for companies in the real estate and property subsector that are listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) between 2021 and 2024. Because it includes the post-pandemic healing phase, this time frame was selected. A descriptive quantitative methodology is used in this study. Secondary data (pooled data) from 14 sample companies' annual financial reports from 85 property and real estate sub-sector demographics on the IDX between 2021 and 2024 were used. With the use of SPSS software, this study employs multiple linear regression analysis approaches, which are preceded by traditional assumption testing. According to the study's findings, leverage, liquidity,

and profitability all significantly and favorably affect company value. These three factors also significantly impact company value simultaneously (F Test). These results show that, in the context of the Indonesian real estate market, a company's market value (Company Value) increases with its capacity to manage its capital structure (Leverage), satisfy short-term obligations (Liquidity), and turn a profit (Profitability).

Keyword: *Present value; Leverage; Liquidity; Profitability; Property and Real Estate*

A. PENDAHULUAN

Nilai perusahaan merupakan indikator utama kesuksesan manajemen dalam memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham, yang dicerminkan melalui harga saham di pasar. Nilai perusahaan yang tinggi memberi sinyal positif kepada pasar, mempermudah akses ke modal eksternal, dan memperkuat citra perusahaan. Secara teoretis, upaya memaksimalkan nilai perusahaan erat kaitannya dengan *Agency Theory*, di mana manajer bertindak sebagai agen untuk kepentingan prinsipal (pemegang saham). Oleh karena itu, investor sangat bergantung pada sinyal dari kinerja internal perusahaan, salah satunya melalui analisis rasio keuangan, untuk menilai prospek investasi.

Sub-sektor Property and Real Estate di Indonesia ialah sektor yang sangat sensitif terhadap kebijakan pemerintah dan kondisi makroekonomi. Periode 2021 hingga 2024 menjadi fase krusial bagi sektor ini, ditandai dengan pemulihan pasca-pandemi. Dalam konteks ini, investor mencari kepastian finansial yang terefleksi pada tiga aspek rasio keuangan penting: Leverage (DER), Likuiditas (CR), dan Profitabilitas (ROA).

Leverage mencerminkan risiko utang. *Trade-off Theory* menunjukkan bahwasanya penggunaan utang dapat meningkatkan nilai perusahaan hingga batas optimal, tetapi utang berlebihan menimbulkan risiko kebangkrutan. Likuiditas menunjukkan kemampuan jangka pendek. Rasio likuiditas yang kuat memberi signaling stabilitas dan kesehatan operasional perusahaan kepada investor. Profitabilitas (Return on Equity) ialah daya tarik utama bagi investor karena mencerminkan efektivitas perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari modal sendiri.

Meskipun teori mendukung bahwasanya ketiga rasio tersebut harus berkorelasi positif dengan Nilai Perusahaan, studi empiris di sektor properti menunjukkan hasil yang kontradiktif. Beberapa penelitian seperti yang dilakukan oleh (Novari, 2016) menemukan bahwasanya Leverage berpengaruh positif, sementara penelitian yang dilakukan oleh (Lamba & Atahu, 2022) menemukan hubungan negatif atau tidak signifikan. Demikian pula dengan Likuiditas, di mana terdapat hasil yang saling bertentangan mengenai pengaruhnya terhadap Price to Book Value (PBV). Perbedaan dan ketidakkonsistenan ini menciptakan research gap yang perlu diatasi, khususnya pada periode 2021-2024 di mana kebijakan eksternal sangat dinamis. Berdasarkan latar belakang, konteks industri yang dinamis, dan kontradiksi temuan empiris, penelitian ini menjadi relevan dan signifikan.

Fenomena ini didukung oleh kebijakan pemerintah, seperti pemberian insentif PPN ditanggung pemerintah (DTP). Program yang diberlakukan dari tahun 2021 hingga 2024 ini terbukti berhasil dalam mendorong pasar *property*. Dengan keringanan PPN bagi pembeli, penjualan unit *property* meningkat, yang pada akhirnya memengaruhi profitabilitas perusahaan dan *leverage*, serta berpotensi meningkatkan nilai perusahaan di mata pasar.

Tabel 1. Perkembangan PBV 16 Perusahaan Property and Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2024

No.	NAMA	Price Book Value			
		2021	2022	2023	2024
1.	ASRI	0,33	0,03	0,29	0,23
2.	PWON	1,12	0,93	0,96	0,89
3.	SMRA	0,60	0,85	0,77	0,58
4.	PPRO	0,80	0,68	0,94	0,59
5.	MKPI	4,05	0,57	3,76	3,22
6.	CTRA	0,90	0,86	0,80	0,88
7.	SSIA	0,96	0,46	0,39	0,19
8.	LPKR	0,29	0,35	0,27	0,17
9.	BEST	0,25	0,30	0,30	0,19
10.	MTSM	1,02	1,01	1,98	0,55
11.	DADA	1,04	1,04	0,17	0,17
12.	ATAP	0,03	0,51	0,78	2,67
13.	BAPA	0,34	0,49	0,35	0,31
14.	BAPI	0,65	0,65	0,66	0,66

Sumber: www.idx.co.id (data diolah 2025)

Berdasarkan tabel 1 dan gambar 1 diatas bahwasanya perusahaan property mengalami perbedaan yang cukup signifikan. terlihat bahwasanya perusahaan di sektor property menunjukkan perbedaan tren perkembangan nilai PBV yang sangat signifikan dari tahun 2021 hingga 2024. Pada periode ini perusahaan property mengalami fluktuasi kenaikan dan penurunan. Sehingga hal tersebut memerlukan penelitian lebih lanjut.

Melihat masih terdapat perbedaan atau ketidakkonsistenan dalam hasil temuan peneliti sebelumnya (seperti Novari, 2016 dan Lamba, Atahu, 2022), serta adanya variasi signifikansi pada nilai perusahaan di sub sektor property dan real estate periode tahun 2021-2024, penelitian ini memiliki keterbaruan atau novelty dengan menguji kembali pengaruh Leverage, Likuiditas dan Profitabilitas dalam konteks pasar saat ini. Periode ini krusial karena mempresentasikan fase pemulihan ekonomi pasca COVID19 dan dipengaruhi oleh kebijakan insentif PPN DTP yang secara langsung mendorong transaksi property, serta adanya fluktuasi nilai perusahaan yang belum dianalisis secara mendalam oleh peneliti sebelumnya, sehingga diharapkan dapat memberi bukti empiris yang lebih relevan dan terkini. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sub sektor *property and real estate* di Bursa Efek Indonesia priode 2021-2024.

B. LANDASAN TEORI

Manajemen Keuangan

Dalam konteks operasi keuangan suatu bisnis, manajemen keuangan mengacu pada proses perolehan modal atau sumber daya keuangan, serta penyederhanaan struktur biaya dan inisiatif manajemen keuangan untuk memenuhi tujuan keuangan yang telah ditetapkan. James C. Van Horne (1981) mendefinisikan manajemen keuangan sebagai semua tindakan yang berkaitan dengan pembelian, pembiayaan, dan pengelolaan aset dengan tujuan utama. Untuk memaksimalkan harga saham perusahaan, yang pada gilirannya memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham, manajemen keuangan ialah disiplin yang berkaitan dengan semua aktivitas yang melibatkan keputusan investasi (penggunaan dana), keputusan pembiayaan (perolehan dana), dan keputusan kebijakan dividen (distribusi dividen), menurut F. Brigham dan Huston (2017).

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan ialah keadaan tertentu yang dicapai oleh suatu bisnis sebagai cerminan harapan pemangku kepentingan selama serangkaian operasi selama beberapa tahun, yakni dari awal berdirinya bisnis hingga saat ini (Hery, 2016:5). Sebaliknya, Sugeng, B. (2017) menyatakan bahwasanya harga jual barang pada saat penjualan ialah nilai perusahaan. Nilai perusahaan ialah penilaian subjektif terhadap entitas yang diciptakan oleh pelaku pasar.

Rasio Leverage

Rasio *Leverage* berfungsi sebagai indikator tingkat pembiayaan perusahaan yang berasal dari utang. Peningkatan rasio ini mengindikasikan kondisi keuangan yang memburuk, karena semakin tinggi rasio tersebut, semakin besar pula risiko keuangan yang dihadapi perusahaan. Menurut Eugene F. Brigham (2017), rasio *leverage* mengukur intensitas ketergantungan perusahaan terhadap modal pinjaman dalam untuk membiayai asetnya.

Rasio Likuiditas

Menurut Eugene F. Brigham (2017) kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas lancar yang akan jatuh tempo di definisikan sebagai likuiditas. Rasio ini sangat penting karena memproyeksikan mengenai ketersediaan aset lancar perusahaan dan margin keamanan yang dimiliki perusahaan terhadap kreditor jangka pendek. Hery, (2016:149) Likuiditas mengacu pada ketersediaan sumber daya likuid perusahaan yang ditujukan untuk melunasi kewajiban keuangan yang segera berakhir.

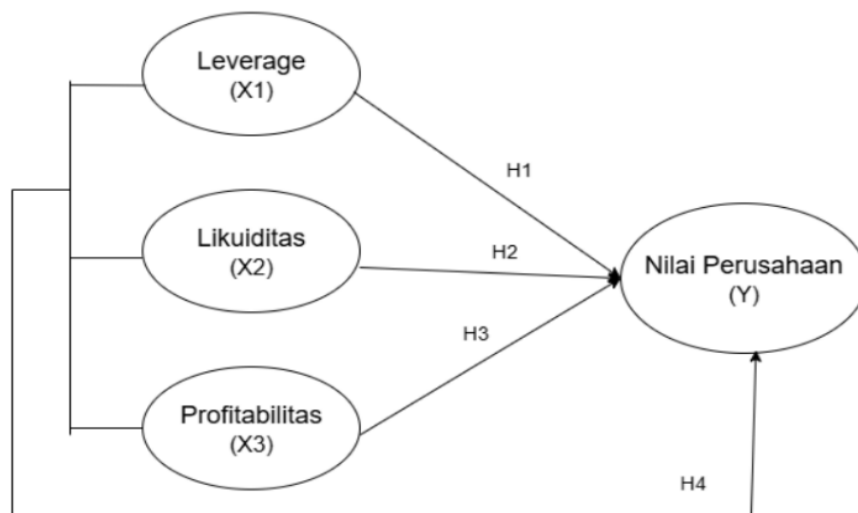
Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas merepresentasikan parameter kapabilitas korporasi dalam mengoptimalkan perolehan laba dari aktivitas inti perusahaan (Hery, 2016). Indikator ini sangat krusial karena merefleksikan sejauh mana efisiensi penggunaan modal dan aset dalam menghasilkan *return* yang berkelanjutan melalui proses bisnis normal. Menurut Eugene F. Brigham (2017), rasio profitabilitas didefinisikan sebagai kelompok rasio yang menunjukkan pengaruh kombinasi likuiditas, manajemen aset, dan utang hasil operasi, yang diukur dari kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan pengembalian.

Teory Agency

Menurut Eugene F. Brigham (2019:33), sinyal (signal) dipahami sebagai tindakan strategis yang dilakukan oleh manajer perusahaan untuk memberi indikasi kepada investor mengenai bagaimana perusahaan menilai prospek masa depannya. Penyampaian sinyal tersebut diwujudkan melalui informasi yang bersifat positif terkait rasio profitabilitas, rasio likuiditas, serta rsio intensitas aset tetap. Apabila indikator-indikator keuangan tersebut belum mencerminkan sinyal yang menguntungkan, maka manajemen cenderung melakukan praktik manajemen laba sebagai upaya memperkuat sinyal agar tampak positif, sehingga dapat mempresentasikan peningkatan nilai perusahaan. Langkah ini dianggap krusial dalam rangka menjaga keberlangsungan, stabilitas, dan peningkatan nilai perusahaan secara berkesinambungan.

Kerangka Konseptual



C. METODE PENELITIAN

Untuk menguji teori tentang hubungan kausal antara variabel keuangan dan nilai perusahaan, penelitian ini menggunakan metodologi kuantitatif. Data sekunder digunakan, termasuk informasi harga saham dan laporan keuangan tahunan untuk perusahaan di subsektor Properti dan Real Estat yang bersumber dari Pusat Data Bursa Efek Indonesia (IDX) dan situs web resmi IDX. Semua bisnis di subsektor Properti dan Real Estat yang terdaftar di IDX antara tahun 2021 dan 2024 merupakan populasi penelitian. Pengambilan sampel bertujuan digunakan dalam penelitian ini. Dengan menggunakan program statistik SPSS versi 25, regresi linier berganda digunakan untuk menganalisis data. Data tersebut diuji melalui sejumlah pengujian asumsi dan hipotesis tradisional sebelum tahap pengujian regresi.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Objek Perusahaan

Garis besar tujuan perusahaan Subjek penelitian ialah perusahaan real estat dan properti yang terdaftar antara tahun 2021 dan 2024 di Bursa Efek Indonesia (IDX). Investasi jangka panjang dan pengembangan infrastruktur sangat

dipengaruhi oleh subsektor properti dan real estat. Delapan puluh lima perusahaan di subsektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia membentuk sampel penelitian. Pengambilan sampel bertujuan (purposive sampling) digunakan untuk memilih sampel penelitian berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Empat belas perusahaan di subsektor properti dan real estat terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2021 dan 2024 sebagai konsekuensi dari seleksi tersebut.

Tabel 2. Data Sampel Penelitian

No	Kode	Nama Perusahaan
1.	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk.
2.	PWON	PT Pakuwon jati Tbk.
3.	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk.
4.	PPRO	PT PP Properti Tbk.
5.	MKPI	PT Metropolitan Kentjana Tbk.
6.	CTRA	PT Ciputra Development Tbk.
7.	SSIA	PT Surya Semesta Internusa Tbk.
8.	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk.
9.	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.
10.	MTSM	PT Metro Reaalty Tbk.
11.	DADA	PT Diamond Citra Propertindo Tbk.
12.	ATAP	PT Trimitra Prawara Goldland Tbk.
13.	BAPA	PT Bekasi Asri Pemula Tbk.
14.	BAPI	PT Bhakti Agung Propertindo Tbk.

Sumber: Bursa Efek Indonesia, diolah peneliti 2025

Hasil Analisis

Uji Normalitas

Pengujian normalitas dilakukan untuk memastikan bahwasanya data dalam model regresi, yang mencakup variabel independen dan dependen, memiliki distribusi yang sesuai dengan karakteristik distribusi normal (Ghozali, 2011).

NPar Tests

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		56
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,0000000
	Std. Deviation	118,9286296
Most Extreme Differences	Absolute	,098
	Positive	,098
	Negative	-,068
Test Statistic		,098
Asymp. Sig. (2-tailed)		,200 ^{c,d}

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

a. Test distribution is Normal

Sumber: Hasil Diolah SPSS 25.0

Berdasarkan hasil uji normalitas yang ditampilkan pada tabel, menunjukkan bahwasanya jumlah sampel penelitian ialah 56 dengan nilai signifikansi Kolmogorov-Smirnov sebesar 0,200. Karena nilai tersebut melebihi batas signifikansi 0,05, maka model regresi dapat dinyatakan berdistribusi normal.

Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas dilakukan untuk menilai apakah dalam suatu model regresi terdapat korelasi yang sangat tinggi atau mendekati sempurna di antara variabel independen (Ghozali, 2016:103). Apabila korelasi kuat terjadi antar variabel bebas, maka hal tersebut dapat mengganggu kestabilan dan kejelasan hubungan variabel bebas terhadap variabel dependen.

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	297,787	44,506	6,691	,000		
	X1	,345	,141	,325	,2438	,872	1,147
	X2	,267	,131	,270	,2037	,883	1,132
	X3	,293	,116	,355	,2533	,790	1,265

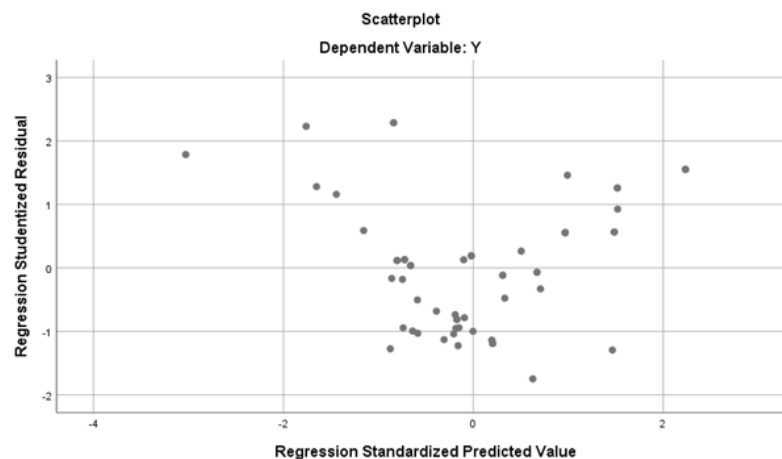
a. Dependent Variable: Y

a. Dependent Variable: Y
Sumber: Hasil Diolah SPSS 25.0

Berdasarkan temuan tabel, tidak ada hubungan antara variabel independen yang diperiksa karena masing-masing memiliki nilai toleransi lebih besar dari 0,10. Perhitungan Variance Inflation Factor (VIF) mendukung kesimpulan ini dengan menunjukkan bahwasanya tidak ada variabel independen yang memiliki nilai VIF lebih besar dari 10. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwasanya tidak ada masalah multikolinearitas antara variabel independen dalam model regresi yang digunakan.

Uji Heteroskedasitas

Uji heteroskedasitas digunakan untuk menilai apakah dalam suatu model regresi terdapat perbedaan varians residual antar pengamat (Ghozali, 2016:34). Identifikasi adanya Heteroskedasitas dapat dilakukan dengan mengamati pola tertentu yang muncul pada grafik hasil estimasi.



Sumber: Hasil Diolah SPSS 25.0

Berdasarkan gambar grafik 4.1 hasil uji heteroskedastisitas dari grafik scatterplot menunjukkan bahwasanya tidak terjadi heteroskedastisitas dalam model regresi. Hal ini dapat disimpulkan karena titik-titik (data residual) menyebar secara acak baik diatas maupun dibawah angka nol sumbu vertikal, serta tidak membentuk pola tertentu seperti corong, yang menandakan bahwasanya varians residual ialah konstan (homoskedastisitas) dan asumsi ini telah terpenuhi.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk mengecek ada tidaknya korelasi antara variabel pengganggu pada periode tertentu dengan variabel sebelumnya. Menurut Wiratna V (2018:180) mendeteksi autokorelasi dengan menggunakan nilai Durbin Watson.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,404 ^a	,163	,117	124,05282	1,805

a. Predictors: (Constant), X3, X2, X1
b. Dependent Variable: Y

Berdasarkan hasil output dengan jumlah sampel sebanyak 56, diperoleh nilai Durbin-Watson sebesar 1,805. Nilai tersebut kemudian dibandingkan dengan tabel Durbin-watson pada tingkat signifikansi 5% dengan jumlah variabel independen sebanyak tiga (k=3), sehingga diperoleh nilai batas bawah (dL) sebesar 1,460 dan nilai batas atas (dU) sebesar 1,680. Dari perbandingan tersebut terlihat bahwasanya DW sebesar 1,805 berada diatas nilai dL. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwasanya koefisien autokorelasi lebih besar dari nol, yang menunjukkan adanya indikasi autokorelasi negatif dalam model regresi.

Uji Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	297,787	44,506		6,691	,000		
	X1	,345	,141	,325	2,438	,018	,872	1,147
	X2	,267	,131	,270	2,037	,047	,883	1,132
	X3	,293	,116	,355	2,533	,014	,790	1,265

a. Dependent Variable: Y

Sumber: Hasil Diolah SPSS 25.0

Berdasarkan tabel 4.7, persamaan model regresi ialah sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

$$Y = 297,787 + 0,345 \text{DER} + 0,267 \text{CR} + 0,293 \text{ROA}$$

Nilai Konstant sebesar 297,787 menunjukkan bahwasanya jika variabel bebas yakni Leverage, Likuiditas dan Profitabilitas diasumsikan nilainya sama dengan nol, maka nilai rata-rata Nilai perusahaan (Y) ialah 297,787. Koefisien Regresi

Leverage sebesar 0,345 menunjukkan bahwasanya leverage berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Artinya, setiap peningkatan satu satuan pada leverage akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar 0,345, apabila faktor lain tetap. Koefisien Regresi Likuiditas sebesar 0,267 menunjukkan bahwasanya likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Artinya, setiap peningkatan satu satuan pada likuiditas akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar 0,267, apabila faktor lain tetap. Koefisien Regresi Profitabilitas sebesar 0,293 menunjukkan bahwasanya leverage berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Artinya, setiap peningkatan satu satuan pada profitabilitas akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar 0,293, apabila faktor lain tetap.

Uji Hipotesis

Uji F (Simultan)

Untuk menentukan apakah variabel independen secara bersama-sama secara signifikan memengaruhi variabel dependen, uji F digunakan untuk mengevaluasi kelayakan model regresi. Akibatnya, uji ini berfungsi sebagai pengecekan utama untuk memastikan bahwasanya setiap variabel independen dalam analisis dapat menjelaskan varians pada variabel dependen.

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	162016,415	3	54005,472	3,509	,021 ^b
	Residual	831011,464	54	15389,101		
	Total	993027,879	57			

a. Dependent Variable: Y

b. Predictors: (Constant), X3, X2, X1

Sumber: Hasil Diolah SPSS 25.0

Nilai signifikansi (Sig-F) sebesar 0,021 pada hasil uji F yang ditampilkan dalam tabel kurang dari tingkat 0,05. Hal ini menunjukkan bahwasanya nilai bisnis secara signifikan dipengaruhi oleh leverage, likuiditas, dan profitabilitas secara bersamaan. Akibatnya, hubungan antara variabel independen dan dependen dapat dijelaskan oleh model regresi.

Uji T (Parsial)

Uji t ialah pengujian yang dilakukan untuk mengetahui hubungan variabel bebas terhadap variabel terkait secara parsial.

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	297,787	44,506		6,691	,000
	X1	,345	,141	,325	2,438	,018
	X2	,267	,131	,270	2,037	,047
	X3	,293	,116	,355	2,533	,014

a. Dependent Variable: Y

Berdasarkan tabel diatas, hasil uji t pada masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen PBV menunjukkan hasil sebagai berikut:

Uji Hipotesis *Leverage*

Berdasarkan tabel yang diberi, nilai signifikansi variabel X1 (*Leverage*) ialah 0,018. X1 secara signifikan memengaruhi PBV, seperti yang ditunjukkan oleh nilai signifikansi $0,018 < 0,05$. X1 secara signifikan dan negatif memengaruhi nilai perusahaan (PBV) dengan koefisien regresi positif sebesar 0,345. Oleh karena itu, peningkatan utang perusahaan (DER) sebenarnya menurunkan nilai perusahaan. Temuan ini konsisten dengan hipotesis 1 (H1), yang menyatakan bahwasanya *leverage* (DER) meningkatkan PBV. Akibatnya, penurunan *leverage* biasanya mengakibatkan penurunan nilai perusahaan.

Uji Hipotesis Likuiditas

Tabel yang disebutkan di atas menunjukkan bahwasanya nilai signifikansi variabel X2 (likuiditas) ialah 0,047. PBV secara signifikan dipengaruhi oleh X2, seperti yang ditunjukkan oleh nilai signifikansi $0,047 < 0,05$. X2 secara signifikan dan positif memengaruhi nilai perusahaan (PBV) dengan koefisien regresi positif sebesar 0,267. Temuan ini konsisten dengan Hipotesis 2 (H2), yang menyatakan bahwasanya PBV dipengaruhi secara positif oleh likuiditas (CR).

Uji Hipotesis Profitabilitas

Tabel di atas menunjukkan bahwasanya variabel X3 (Profitabilitas) memiliki nilai signifikansi 0,014. X3 memiliki dampak substansial pada PBV karena nilai signifikansi 0,014 kurang dari 0,05. Nilai perusahaan (PBV) dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh X3, seperti yang terlihat dari koefisien regresi positifnya (0,293). Temuan ini konsisten dengan Hipotesis 3 (H3), yang menyatakan bahwasanya PBV dipengaruhi secara positif oleh profitabilitas (ROA).

Uji Koefisien Determinasi

Tingkat sejauh mana variabel independen menjelaskan varians dalam variabel dependen dievaluasi oleh koefisien determinasi. Nilai koefisien ini berada antara 0 dan 1. Kapasitas variabel independen untuk menjelaskan variabel dependen dianggap terbatas jika koefisien determinasi rendah. Di sisi lain, variabel independen tidak berpengaruh pada variabel dependen jika koefisien determinasi sama dengan 0. Sebaliknya, variabel independen dapat dikatakan memiliki pengaruh yang sangat kuat, bahkan hampir sempurna, pada variabel dependen jika nilai koefisien determinasi mendekati 1.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,404 ^a	,163	,117	124,05282	1,805

a. Predictors: (Constant), X3, X2, X1

b. Dependent Variable: Y

Sumber: Hasil Diolah SPSS 25.0

Koefisien Determinasi (R²), seperti yang ditunjukkan pada tabel Ringkasan Model di atas, ialah 0,163, atau 16,3%. Ini menunjukkan bahwasanya variabel independen X3, X2, dan X1 secara kolektif menjelaskan 16,3% variasi pada

variabel dependen Y. Sisanya 83,7% (100% - 16,3%) dipengaruhi oleh faktor tambahan yang bukan bagian dari model penelitian ini. Ini menunjukkan bahwasanya 16,3% variasi pada Y dapat dijelaskan oleh hubungan antara variabel dependen Y dan jumlah variabel independen X1, X2, dan X3.

Pembahasan Dan Hasil Penelitian

Temuan penelitian ini bertujuan untuk menguji bagaimana Nilai Perusahaan (PBV) dipengaruhi oleh Leverage (DER), Likuiditas (CR), dan Profitabilitas (ROA) pada subsektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk tahun 2021–2024.

Pengaruh Leverage (DER) terhadap nilai perusahaan (PBV) pada sub sektor Property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024 (H1)

Berdasarkan hasil uji parsial, nilai likuiditas leverage terhadap nilai perusahaan ialah $0,018 > 0,05$. Hal ini menunjukkan bahwasanya leverage memiliki dampak parsial yang substansial dan menguntungkan terhadap nilai perusahaan, sehingga mendukung penerimaan hipotesis (H1). Hasil ini konsisten dengan teori sinyal, yang menyatakan bahwasanya investor menafsirkan leverage yang lebih tinggi sebagai indikasi kepercayaan manajemen terhadap prospek masa depan perusahaan dan kapasitas untuk menghasilkan arus kas yang signifikan (untuk melunasi utang). Peningkatan nilai perusahaan merupakan hasil dari kepercayaan pasar terhadap indikasi yang menggembirakan ini.

Temuan ini konsisten dengan penelitian sebelumnya oleh Yulia Sari, D. (2020), yang menemukan bahwasanya DER memiliki dampak besar terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Likuiditas (CR) terhadap nilai perusahaan (PBV) pada sub sektor Property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024 (H2)

Rasio lancar (KPR), yang merupakan rasio aset lancar terhadap kewajiban lancar, digunakan dalam penelitian ini untuk menentukan dampak likuiditas terhadap nilai perusahaan. Menurut penelitian, nilai bisnis sangat dipengaruhi oleh rasio lancar. Hal ini menunjukkan bahwasanya bisnis dengan likuiditas tinggi dianggap lebih mampu memenuhi kewajiban langsung, menjaga kelancaran operasional, dan mengurangi kemungkinan kebangkrutan. Investor memandang bisnis-bisnis ini sebagai bisnis yang stabil. Minat investor terhadap saham perusahaan dapat meningkat sebagai akibat dari opini positif ini, yang dapat meningkatkan permintaan saham dan memengaruhi nilai perusahaan. Nilai likuiditas ialah $0,047 > 0,05$, menurut hasil uji parsial.

Hal ini menunjukkan bahwasanya likuiditas memiliki dampak parsial yang cukup besar dan positif terhadap nilai bisnis. Oleh karena itu, hipotesis (H2) disetujui. Hasil ini konsisten dengan teori sinyal, yang menyatakan bahwasanya tingkat likuiditas yang tinggi memberi indikasi yang baik kepada investor tentang stabilitas keuangan perusahaan dan kapasitas untuk memenuhi kewajiban langsungnya. Temuan penelitian ini menguatkan penelitian sebelumnya oleh Noviani (2022), yang menemukan bahwasanya nilai perusahaan meningkat seiring dengan likuiditasnya. Dengan kata lain, likuiditas memengaruhi nilai perusahaan. Penelitian oleh Nur Azizah (2021), yang menunjukkan bahwasanya likuiditas

memiliki dampak yang menguntungkan dan besar terhadap nilai perusahaan, semakin mendukung hal ini

Pengaruh Profitabilitas (ROA) terhadap nilai perusahaan (PBV) pada sub sektor Property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024 (H3)

ROA digunakan dalam penelitian ini untuk menghitung profitabilitas. Nilai profitabilitas ialah $0,014 < 0,05$, menurut temuan uji parsial. Hal ini menunjukkan bahwasanya profitabilitas memiliki dampak parsial yang substansial dan menguntungkan terhadap nilai bisnis, mendukung penerimaan hipotesis (H3).

Teori pensinyalan, yang menyatakan bahwasanya bisnis dapat mengirimkan sinyal positif ke pasar melalui kinerja keuangannya, didukung oleh temuan ini. Pengembalian aset (ROA) yang tinggi menunjukkan bahwasanya bisnis tersebut mampu mengelola asetnya secara efektif, menghasilkan keuntungan yang stabil, dan memiliki prospek masa depan yang menjanjikan. Temuan penelitian ini konsisten dengan penelitian sebelumnya oleh (Priastuti, 2024) dan (Felicia Herawan, Sofia Prima Dewi, 2019), yang menggunakan pengembalian aset (ROA) untuk menilai profitabilitas dan menemukan bahwasanya hal itu secara signifikan dan menguntungkan memengaruhi nilai perusahaan. Hal ini mendukung gagasan bahwasanya keuntungan yang kuat merupakan indikasi bisnis yang sehat.

E. KESIMPULAN

Variabel leverage, yang diwakili oleh Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER), telah terbukti memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Harga terhadap Nilai Buku), di mana peningkatan struktur modal cenderung disertai dengan peningkatan nilai perusahaan di mata investor, menurut temuan analisis data dan diskusi mengenai pengaruh variabel independen terhadap nilai perusahaan di subsektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024. Tren serupa juga diamati untuk variabel profitabilitas, yang diukur dengan Return on Assets (ROA), dan variabel likuiditas, yang diukur dengan Current Ratio (CR). Kedua variabel tersebut menunjukkan pengaruh positif dan signifikan, menunjukkan bahwasanya nilai perusahaan meningkat seiring dengan tingkat likuiditas dan profitabilitasnya. Temuan keseluruhan studi ini mendukung gagasan bahwasanya profitabilitas, leverage, dan likuiditas semuanya secara signifikan memengaruhi nilai perusahaan secara bersamaan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwasanya pencapaian profitabilitas yang tinggi, ketersediaan aset lancar yang memadai, dan kombinasi manajemen utang yang optimal merupakan elemen penting yang mendorong peningkatan nilai perusahaan di subsektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Nurminda, A., Isyнуwardhana, D., & Nurbaiti, A. (2017). The Influence Of Profitability, Leverage, and Firm Size Toward Firm Value (Study Of Manufacture Companies Goods And Foods Sub Sector Listed in Indonesia Stock Exchange 2012-2015). *E-Proceeding of Management*, 4(1), 542–549.
- Kolamban, D. V, Murni, S., & Baramuli, D. N. (2020). Analisis Pengaruh Leverage,

- Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Industri Perbankan Yang Terdaftar Di Bei. *Jurnal EMBA : Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 8(3), 174–183.
- Herawan Felicia, & Dewi Sofia Prima. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Dan. *Jurnal Multiparadigma Akutansi*, III(No.1), 137–145.
- Farizki, F. I., Suhendro, S., & Masitoh, E. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Struktur Aset Terhadap Nilai Perusahaan. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 5(1), 17.
- Purwobandoko, N. L. F. (2020). Pengaruh Leverage, Likuiditas, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Manajemen*, 10(1).
- Azizah, N. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Property And Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi*.
- Wicaksono, B. T., & Fitriati, I. R. (2022). Pengaruh profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 5(2), 989–999.
- Hidayah, N. N., & Triyonowati. (2022). Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Dan Leverage Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property And Real Estate Yang Terdaftar Di BEI. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 11(11), 1–18.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Bisnis* (Cetakan Ke-14). Bandung: Alfabeta
- Dewi, R., & Soedaryono, B. (2023). Pengaruh Leverage Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 3(1), 1831–1840.
- Noviani, N. M., Yuliasuti, I. A. N., & Merawati, L. K. (2022). Pengaruh Profitabilitas , Likuiditas , Leverage , Manajemen Aset , Dan Inflasi. *Jurnal KARMA*, 2(1), 2231–2240.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2017). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Edisi 14*. Jakarta: Salemba Empat.
- Van Horne, J. C., & Wachowicz, J. M., Jr. (2018). *Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan Edisi 13*. Jakarta: Salemba Empat.
- Cheng, A., & Tzeng, S. (2011). The influence of capital structure on firm value and R&D: an empirical study of the Taiwan electronics industry. *African Journal of Business Management*, 5(13), 5195–5204. www.idx.co.id