

## ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTIES* DAN *REAL ESTATE* DI BEI

Oleh:

<sup>1</sup>Anessya Anggia Savitri, <sup>2</sup>Rahman Amrullah Suwaidi

<sup>1,2</sup>Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Jl. Rungkut Madya, Gn. Anyar, Kec. Gn. Anyar, Surabaya, Jawa Timur 60294

Email : anessyaaas@gmail.com<sup>1</sup>, rahman.suwaidi@gmail.com<sup>2</sup>

---

### ABSTRACT

*Industrial development during the transformation period as a policy of every business entity whose existence is urgent for the welfare of all audiences and economic growth, with the principle of building an independent and ever-growing economy. The observation is intended to analyze the impact of profitability, liquidity, solvency, and activity ratio variables on company value in the property and real estate sector listed on the IDX for the period 2020-2022. The observation has a population of 85 companies in the property and real estate sector listed on the IDX. The purposive sampling technique was used to take samples in the observation. The sample obtained from this technique was 64 companies. The analysis method for programming observation data is multiple linear regression processed with SPSS. The research indicates that starting from liquidity, solvency, and activity ratio there is a match with the company's value, while profitability is the opposite.*

**Key words:** *Liquidity, The Company Values, Profitability, Activity Ratio, Solvency*

---

### ABSTRAK

Pembangunan industri masa transformasi sebagai kebijakan setiap badan usaha yang urgensi eksistensinya bagi kesejahteraan semua khalayak dan pertumbuhan ekonomika, dengan prinsip membangun ekonomi yang mandiri dan selalu berkembang. Pengamatan bermaksud untuk menganalisa dampak dari *variable* provitabilitas, likuiditas, solfabilitas, dan rasio aktifitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang tercatat di BEI yang periodenya di tahun 2020-2022. Pengamatan memiliki populasi sebesar 85 perusahaan di sektor properti dan *rael estat* yang terdaftar di BEI. Teknik puporsive sampling digunakan untuk mengambil sampel di pengamatan. Sampel didapat dari teknik itu yaitu 64 perusahaan. Metode analisa untuk pemrograman data pengamatan adalah regresi linear berganda yang diproses dengan SPSS. Dilakukannya penelitian mengindikasikan bahwasanya mulai likuiditas, solfabilitas, dan rasio aktifitas terdapat kontribusi dengan nilai perusahaan, sementara provitabilitas tak ada kontribusi.

**Kata kunci:** *Likuiditas, Nilai Perusahaan, Provitabilitas, Rasio Aktifitas, Solfabilitas*

---

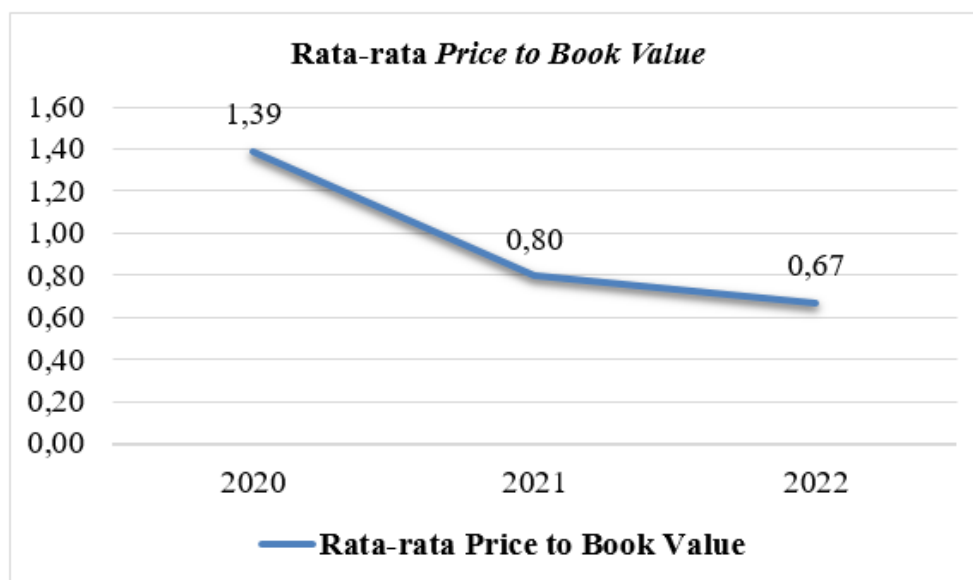
### PENDAHULUAN

Tempat terjadinya badan bisnis kegiatan usaha yang berkaitan dengan penjualan, pembelian, penyewaan rumah atau gedung yakni suatu badan usaha mencakup berbagai jenis kegiatan terkait dengan kepemilikan, pengembangan, pengelolaan, dan penjualan properti. COVID-19 telah menunjukkan bagaimana krisis kesehatan dapat mengganggu

pasar properti, dengan penurunan permintaan untuk ruang komersial dan residensial. Di tahun selanjutnya, pengembang pada bisnis properti dihadapi oleh permasalahan dan tantangan. Saham properti dan *real estate* memiliki kapitalisasi pasar di era finansial futuristik, diperhitungkan sebagai angka yang sangat dinamis, yang bisa berubah seiring fluktuasi harga saham, karena terbukti lebih rendah dari sektor lain sehingga kurang menjanjikan untuk berinvestasi. Maka ketidakpercayaan dan keraguan investor menyebabkan penurunan harga saham, yang akhirnya mengurangi nilai perusahaan secara keseluruhan (Geralin & Purwanto, 2022).

Terjadinya fenomena ini berdampak buruk pada prospek perusahaan. Untuk menghadapi pasar yang kompetitif, setiap perusahaan harus mampu menciptakan nilai perusahaan untuk mencapai tujuannya. Nilai perusahaan adalah kriteria penting dari kesehatan dan potensi masa depan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan, mengelola risiko, dan mempertahankan pertumbuhan. Apabila pendapatan dan keuntungan perusahaan lancar, maka perusahaan akan tumbuh dengan baik (Ghaisani & Takarini, 2022).

Rerata nilai perusahaan yang diukur dengan *Priceto Book Value* dari tahun 2020-2022 dihadapi dengan penurunan. Pada tahun 2020 *Price to Book Value* sebesar 1.39, lalu pada tahun 2021 melemah menjadi 0.80, dan pada tahun 2022 semakin turun di angka 0.67.



Gambar 1.  
Rata-rata Nilai Perusahaan Sektor Properties dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)  
Tahun 2020-2022

Perhitungan profitabilitas dengan parameter *Return on Asets* juga mengalami fluktuasi dan cenderung menurun. Bahwa di tahun 2020 rata-rata *Return on Asets* didapatkan hasil -0.011. Selanjutnya di periode 2021 naik melonjak 0.025. Selanjutnya di 2022 justru hasil memburuk karena tiba-tiba terpuruk dengan hasil 0.004. *Curent Ratio* yang dirincikan dari parameter likuiditas di tahun 2020 diperoleh hasil sebesar 13.438, setelah itu di tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 11.824. Lalu, pada tahun 2022 rata-rata nilai masih belum mampu mengalami kenaikan dan justru menurun di angka 9.225.

Rasio solvabilitas yang digunakan pada penelitian menggunakan *Debtto Aset Ratio* mengalami kenaikan. Rerata *Debt to Aset Ratio* di tahun 2020 terhitung 0.320. Selanjutnya di tahun 2021 hasil perhitungan terhitung 0.413, dan di tahun 2022 diperoleh hasil 0.503.

Serta rasio aktifitas yang diaplikasikan memakai *Total Aset Turn Over*. Perhitungan yang dilakukan rerata *Total Aset Turn Over* di periode 2020 terhitung 0,139. Selanjutnya di tahun 2021 menurun dengan hasil perhitungan terhitung 0,138, dan di tahun 2022 juga menurun diperoleh hasil 0,131. Maka berdasarkan rincian informasi yang telah dijelaskan, penulis tertarik mengungkapkan pemahaman pemahaman keberpengaruhannya provitabilitas, likuiditas, solvabilitas, rasio aktifitas, dengan nilai perusahaan sektor *properties* dan *rael estat*.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Dalam sejarah, Michael Spence menjadi orang pencetus teori sinyal secara perdana dalam studinya "*Job Market Signaling*", menyatakan bahwa sebagai tanda atau simbol, pengirim (yang memiliki informasi) berupaya meneruskan fakta-fakta prinsipal yang dapat digunakan oleh penerima (Galyani & Henny, 2022). Di analogikan pihak yang menerima tanda atau informasi adalah investor, melalui sinyal yang terdiri dari sinyal positif atau negatif yang diberikan dari manajemen guna mencapai nilai kinerja perusahaan (Sahyu & Maharani, 2023). Teori sinyal berfokus pada bagaimana informasi yang disampaikan oleh perusahaan, terutama melalui laporan keuangan dan informasi konten lainnya yang mempengaruhi persepsi dan keputusan investor. Teori ini menyatakan bahwa manajemen perusahaan menggunakan laporan keuangan dan informasi lainnya sebagai sinyal untuk mengomunikasikan informasi tentang kinerja dan prospek perusahaan kepada pasar (Julinda et al., 2022).

### Nilai Perusahaan

Pengukuran dan pemahaman dalam kinerja keuangan perusahaan lingkup operasional dan pasar saham yang menjadi fundamen hakiki untuk menilai nilai badan usaha merupakan pemaknaan nilai perusahaan. Ini melibatkan analisis cermat terhadap aktivitas keuangan yang memengaruhi pencapaian peningkatan harga saham perusahaan (Ferdiansyah & Suwaidi, 2023). Nilai perusahaan juga berkaitan dengan pencapaian kekayaan jangka panjang, yang dapat diukur melalui berbagai aktivitas keuangan dan operasional yang dilakukan perusahaan (Rudianto, 2021:13). Nilai perusahaan dihitung perhitungan *Price to Book Value* (PBV), tolok ukur untuk mengukur sekian banyaknya tinggi pasar mengukur harga pasar saham badan usaha dan entitas relatif terhadap nilai buku sahamnya.

### Provitabilitas

Rasio profitabilitas adalah ukuran keuntungan menggambarkan seberapa efisien pengelolaan bisnis dalam memproduksi laba selama jangka waktu tertentu (Rudianto, 2021). Pengukuran ini memberikan wawasan kritis tentang efektivitas pengelolaan manajemen dan efisiensi perusahaan. Hitungan *Return on Assets*, rasio keuangan yang penting ini digunakan untuk menilai efisiensi sebuah perusahaan dalam mengonversi aset yang dimilikinya menjadi keuntungan, sebagai alat perbandingan antara perusahaan-perusahaan dalam industri yang sama, untuk melihat mana yang lebih unggul dalam pengelolaan aset (Kasmir, 2019).

### Likuiditas

Rasio likuiditas menurut Rudianto (2021) parameter untuk mengukur apakah perusahaan memiliki cukup uang atau aset lain yang mudah dijual untuk membayar utang-

utang dimana perlu diselesaikan dalam jangka waktu kurang dari dua belas bulan. Rasio likuiditas konvensionalnya dihitung sebagaimana perumusan *Current Ratio*, berarti diakuratkan untuk mengukur seberapa likuid keuangan perusahaan (Jannata & Pertiwi, 2022). Berguna mengecek seberapa baik perusahaan dapat menyelesaikan kewajiban finansial yang harus dipenuhi dalam waktu setahun atau satu periode operasional, dianalisis dengan mempertimbangkan aset likuid yang dimilikinya.

### **Solvabilitas**

Rasio kemampuan bayar jangka panjang, atau dikenal juga sebagai rasio utang solvabilitas, adalah teknik analisis finansial yang diterapkan untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu memenuhi kewajiban keuangan jangka panjang, seperti utang dan pinjaman yang bersifat permanen (Rudianto, 2021). Rasio utang solvabilitas menggunakan parameter *Debt to Asset Ratio*, indikator yang menilai proporsi dari sumber daya perusahaan yang didanai oleh pinjaman. Bisnis yang memiliki rasio pinjaman yang lebih besar daripada nilai sumber daya mereka menghadapi kemungkinan risiko yang lebih serius untuk menghadapi kesulitan ekonomi atau bahkan kegagalan finansial (Ranti & Pertiwi, 2022).

### **Rasio Aktifitas**

Indikator efisiensi rasio aktivitas menilai seberapa optimal ukuran untuk melihat seberapa baik perusahaan memakai semua barang dan sumber daya yang dimilikinya (Rudianto, 2021). Dalam penelitian rasio aktivitas yang digunakan adalah *Total Asset Turn Over Ratio*, atau Rasio Perputaran Aset Total, adalah Rasio ini dipakai untuk melihat seberapa baik perusahaan memakai semua asetnya guna mendapatkan penghasilan. Sederhananya jikalau angkanya tinggi, itu artinya perusahaan sudah memakai asetnya dengan baik untuk menghasilkan penjualan (Susanti & Takarini, 2022).

### **Hubungan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan**

Menurut Rudianto (2021) selama evaluasi terhadap cara perusahaan dikelola, salah satu aspek yang sangat penting untuk diperhatikan dalam penilaian keuangan adalah sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan keuntungan. Kemampuan perusahaan dalam menciptakan laba akan menjadi salah satu pertimbangan utama untuk meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan. Semakin besar profit tahunan yang diperoleh melalui perhitungan rasio profitabilitas, semakin besar pula pertambahan kekayaan perusahaan. Semakin besar kekayaan yang bisa diperoleh profit tahunan antara laba tahun berjalan dan aset yang dimilikinya, semakin tercapai nilai perusahaan dengan tujuan kinerja. Didukung dan sesuai dengan penelitian yang dilangsungkan oleh (Rivandi & Petra, 2022) dan penelitian oleh (Fitri & Pertiwi, 2022) menyimpulkan bahwa rasio profitabilitas yang diukur dengan *Return on Assets* (ROA) terdapat dampak positif dan ada pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.

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

### **Hubungan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan**

Rudianto (2021) mengungkapkan ukuran rasio likuiditas mengenai kemampuan perusahaan untuk membayar utangnya dalam jangka pendek. Badan usaha misal ketika menghadapi gagal bayar utang akan berdampak terhadap nilai perusahaan dan reputasi perusahaan tersebut di mata kreditor. Para kreditor yang melihat sebuah perusahaan mengalami gagal kegagalan membayar sejumlah utangnya, akan lebih berhati-hati atau menolak memberikan pinjaman di masa mendatang. Investor sering memandang likuiditas yang baik sebagai tanda manajemen keuangan yang sehat. Perusahaan dengan likuiditas

yang kuat biasanya lebih menarik bagi investor karena harga sahamnya dianggap lebih stabil dan aman. Didukung dan sesuai dalam penelitian yang dilakukan (Ramadhany & Suwaidi, 2021) dan (Putri & Wikartika, 2022) kesimpulan variabel likuiditas berdampak positif dan signifikannya terhadap nilai perusahaan.

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

### **Hubungan Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan**

Menurut Rudianto (2021) menyebutkan tingkat rasio solvabilitas benar-benar memiliki dampak pengaruh timbal balik terhadap stabilitas performa nilai perusahaan di masa mendatang. Juga perubahan pada faktor makroekonomi, seperti kenaikan suku bunga, dapat mempengaruhi performa saham. Dengan demikian, kenaikan suku bunga pinjaman dapat mengakibatkan menjadi rendahnya nilai perusahaan. Didukung penelitian yang dilakukan (Wijaya & Nur, 2022) juga (Sahara et al., 2022) menyimpulkan bahwa *Debt to Asset Ratio (DAR)* ada dampak negatif pada peningkatan nilai perusahaan.

**H3:** Solvabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan

### **Hubungan Rasio Aktifitas Terhadap Nilai Perusahaan**

Kasmir (2019) menyatakan mengungkapkan semakin tinggi rasio aktivitas, investor cenderung mencari perusahaan yang dapat menggunakan aset mereka dengan efisien, karena ini dapat mengindikasikan potensi pertumbuhan prospek cemerlang serta perolehan laba superior di masa depan. Oleh karena itu, dampak dari rasio aktivitas terhadap keputusan yang dianalisa oleh para investor akan menjadi acuan, dan selanjutnya, harga saham serta nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh keputusan yang diambil. Penelitian oleh (Syahputra & Purwanto, 2022) dan (Aulia & Suwaidi, 2021) menyimpulkan bahwa *Total Asset Turnover (TATO)* memiliki adanya positif berdampak signifikan pada analisa nilai perusahaan.

**H4:** Rasio Aktifitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan

## **METODE PENELITIAN**

Jenis variabel dependen dan independen telah diterapkan dalam studi ini. Variabel-variabel yang dikategorikan sebagai independen meliputi rasio provitabilitas, likuiditas, solvabilitas, serta rasio aktifitas, sementara nilai perusahaan diidentifikasi sebagai variabel dependen. Sebagai bagian dari penelitian ini, populasi yang terdiri dari 85 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan beroperasi dalam sektor properti serta *rael estat* telah dipilih sebagai objek pengamatan. Sampel diambil dengan *teknik purposiv sampling*, mengklasifikasikan 64 perusahaan dengan periode pengamatan 2020-2022. Studi ini mengadopsi pendekatan kuantitatif dan memanfaatkan data sekunder, di mana data dikumpulkan melalui teknik dokumentasi. Untuk menganalisis data, metode kuantitatif diterapkan dengan menggunakan analisis regresi linier berganda yang dilakukan dengan bantuan perangkat lunak SPSS. Saat pengujian perdana awal dilaksanakan uji asumsi klasik, yang mencakup uji heteroskedastisitas, autokorelasi, multikolonieritas, dan normalitas. Uji hipotesis dilakukan pada tahap berikutnya, melalui uji parsial, simultan, dan koefisien determinasi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Uji Normalitas

Pengujian tes *normality* menerapkan tes *One Sample Kolmogrov Smirnov* (KS), berdasarkan macam-macam variabel telah dianalisis, yaitu provitabilitas, likuiditas, solvabilitas, rasio aktivitas, dan nilai perusahaan, menghasilkan kenormalan distribusi. Dapat diketahui karena ditunjukkan oleh angka di *Asimp. Sig. (2-tailed)* dari segala variabel yang  $> 0,05$  yakni 0.200, disimpulkan tes bahwa pendataan sudah normal. Selanjutnya, semua pendataan bisa diteruskan sebagaimana *normality* tesnya telah sempurna.

### Uji Multikolinearitas

Pada *multicollinearity test*, dapat dijelaskan bahwa nilai VIF variabel profitabilitas 1.092, likuiditas 1.612, solvabilitas 1.785, dan rasio aktivitas sebesar 1.247. Setelahnya nilai *Tolerance* variabel profitabilitas yaitu 0.916, likuiditas 0.620, solvabilitas 0.560, dan rasio aktivitas 0.802. Dari hasil terbukti nilai VIF pada penelitian  $< 10$ , serta hasil *Tolerance*  $> 0,10$ . Memiliki konklusi tidak ada hambatan *multicollinearity* yang dihasilkan dari riset berikut.

### Uji Autokorelasi

Di *pengetesan data autokorelasi* mendapati angka *Durbin-Watson* yakni 2.127 yang selanjutnya diperbandingkan menggunakan *table* statistik signifikansi 5%, diketahui total  $N = 192$  serta total *independent variable* atau  $k = 4$ . Selanjutnya diperoleh hasil angka  $dU$  yaitu 1.8064, yang mana angka tersebut  $<$  nilai *Durbin-Watson* yaitu 2.127 lalu  $<$   $(4-dU)$  yakni  $4 - 1.8064 = 2.1936$ . Syarat tidak terjadi gejala autokorelasi =  $DU < DW < 4-DU$  diputuskan kesimpulan  $1.8064 < 2.127 < 2.1936$  yang mana tidak terdapat hambatan masalah autokorelasi

### Uji Heteroskedastisitas

Analisis pengujian heteroskedastisitas, diperoleh nilai Sig. berdasarkan output *Coefficients* mulai dari variabel profitabilitas sebesar 0.882, likuiditas 0.211, solvabilitas 0.346, dan rasio aktivitas sebesar 0.330. Dari macam-macam variabel di pengamatan demikian disimpulkan tak adanya heteroskedastisitas sebab angka Sig.  $> 0.05$  dan model regresi sudah ideal dalam pengamatan.

### Uji Regresi Linier Berganda

Model konstanta didapati 0.330 menunjukkan variabel profitabilitas (X1), likuiditas (X2), solvabilitas (X3), dan rasio aktifitas (X4) diasumsikan berhasil nol (0) demikian juga variabel nilai perusahaan naik sebesar 0.330. Nilai koefisien profitabilitas (X1) -0.024 menunjukkan perubahan tidak searah provitabilitas pada nilai perusahaan. Bahwa tiap-tiap kenaikan profitabilitas satu satuan, nantinya variabel nilai perusahaan akan menghadapi penurunan -0.024. Model koefisien regresi dari likuiditas (X2) sebesar 0.198 dan bersymbol positif dimana menyiratkan perubahan satuarah di mode likuiditas pada nilai perusahaan, seandainya likuiditas meningkat jadi nilai perusahaan memperoleh pertambahan sebesar 0.198.

Model koefisien olahan data mengenai solvabilitas (X3) terbilang -0.202 dan bertanda negatif menunjukkan perubahan non satuarah dari solvabilitas pada nilai perusahaan. Di tiap-tiap kenaikan solvabilitas kemudian nilai perusahaan dianalogikan penurunan dihasil -0.202. Model olahan data koefisien dalam rasio aktivitas (X4) terhasil 0.079 dan disymbol positif olahan data mengekspos perubahan satuarah bagi rasio aktivitas

atas nilai perusahaan. Dengan maksud rasio aktivitas naik absahnya nilai perusahaan mengalami kenaikan terrhasil 0.079.

Tabel 1. Hasil Regresi Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinilarity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolera nce	VIF
	1 (Constant)	.330	.059				5.569
PROFITABILITAS (X1)	-.024	.032	-.054	-.759	.449	.916	1.092
LIKUIDITAS (X2)	.198	.043	.394	4.553	.000	.620	1.612
SOLVABILITAS (X3)	-.202	.046	-.404	-4.430	.000	.560	1.785
RASIO AKTIVITAS (X4)	.079	.035	.172	2.252	.025	.802	1.247

a. Dependent Variable: NILAI PERUSAHAAN (Y)

### Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Hasil uji koefisien determinasi, dapat berarti hubungan antar variabel (X) yaitu provitabilitas, likiuditas, solfabilitas, dan rasio aktifitas dengan variabel (Y) nilai perusahaan menghasilkan relevansi terhadap koefisien determinasi sebesar 0.540 atau 54%. Tak hanya itu, tentu saja sisanya ada sekitar 46% diluar pengaruh model lain-lainnya.

Tabel 2. Hasil Koefisien Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.741 <sup>a</sup>	.549	.540	.08296

### Uji Simultan (Uji F)

Pengujian Uji F menghasilkan nilai signifikansi atau Sign. terhasil  $0.000 < 0.05$ . Dapat dikonklusikan mulai *variable independent* dalam penelitian yaitu provitabilitas, *liquidity*, solfabilitas dan rasio aktifitas berdampak sesuai dan cocok selaku hasil serentak kepada *variable dependent* yaitu nilai perusahaan (*Priceto BookValue*). Karena model regresi dinyatakan sepadan jika nilai Sign.  $< 0.05$ .

Tabel 3. Hasil Uji Simultan

		ANOVA <sup>a</sup>				
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.568	4	.392	6.979	.000 <sup>b</sup>
	Residual	10.506	187	.056		
	Total	12.074	191			

a. Dependent Variable: NILAI PERUSAHAAN (Y)

b. Predictors: (Constant), RASIO AKTIVITAS (X4), LIKUIDITAS (X2), PROFITABILITAS (X1), SOLVABILITAS (X3)

### Uji Parsial (Uji t)

Pengujian provitabilitas (*Return on Asset*) kepada nilai perusahaan (*Priceto Book Value*) di perusahaan sektor *propertyes* dan *rael estat* tahun 2020-2022 memiliki hasil penelitian negatif tak ada signifikansi. Dijabarkan seperti itu karena disimpulkan bermula koefisien regresi teruji -0.024 dan acuan statistik (Sig.) 0.449 > 0,05 (5%). Kemudian ditolak bahwa nilai perusahaan berdampak secara signifikansi positif oleh provitabilitas.

Pengujian *liquidity* (*Current Ratio*) kepada nilai perusahaan (*Priceto Book Value*) di perusahaan sektor *propertyes* dan *rael estat* tahun 2020-2022 memiliki hasil penelitian positif signifikan. Hal ini dapat disimpulkan dari model regresi analisa koefisien terhasil 0.198 dan tingkat signifikan (Sig.) 0.000 < 0,05 (5%). Yang mana diterima bahwa nilai perusahaan berdampak secara signifikansi positif oleh likuiditas.

Pengujian solvabilitas (*Debt to Aset Ratio*) dengan nilai perusahaan (*Priceto Book Value*) pada perusahaan sektor *propertyes* dan *rael estat* periode 2020-2022 mendapatkan perolehan riset negatif signifikan. Hal ini dapat disimpulkan dari koefisien regresi dihasil -0.202 dan acuan statistik (Sig.) 0.000 < 0,05 (5%). Lalu diterima bahwa nilai perusahaan berdampak secara signifikansi negatif oleh solvabilitas.

Pengaruh rasio aktivitas (*Total Aset Trunover*) dengan nilai perusahaan (*Priceto Book Value*) di perusahaan sektor *propertyes* dan *rael estat* tahun 2020-2022 memiliki hasil penelitian positif signifikan. Hal ini dapat disimpulkan dari koefisien regresi dihasil 0.079 dan acuan statistik (Sig.) 0.025 < 0,05 (5%). Serta diterima bahwa nilai perusahaan berdampak secara signifikansi positif oleh rasio aktivitas.

Tabel 4. Hasil Uji Parsial

Model	Coefficients <sup>a</sup>						
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	.330	.059		5.569	.000		
PROFITABILITAS (X1)	-.024	.032	-.054	-.759	.449	.916	1.092
LIKUIDITAS (X2)	.198	.043	.394	4.553	.000	.620	1.612
SOLVABILITAS (X3)	-.202	.046	-.404	-4.430	.000	.560	1.785
RASIO AKTIVITAS (X4)	.079	.035	.172	2.252	.025	.802	1.247

a. Dependent Variable: NILAI PERUSAHAAN (Y)



## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendalaman membuktikan hasil keputusan provitabilitas tak adanya berkontribusi pada nilai perusahaan. Teori sinyal biasanya menganggap profitabilitas tinggi sebagai sinyal positif yang meningkatkan nilai perusahaan. Namun, dalam konteks tertentu, pasar bisa merespons berbeda. Faktor lain, seperti strategi manajemen, bisa lebih dominan, membuat profitabilitas kurang signifikan atau negatif jika dianggap sebagai sinyal pengelolaan sumber daya yang buruk. Jika profitabilitas meningkat karena tindakan tidak berkelanjutan, seperti pengurangan biaya pemeliharaan, investor mungkin melihat laba ini sebagai tidak berkualitas, menurunkan nilai perusahaan karena kekhawatiran terhadap kualitas properti dan biaya perbaikan di masa depan. Artinya keputusan provitabilitas tak adanya berdampak pada nilai perusahaan. Perkara serupa dapat diinterpretasikan yang meskipun perusahaan meningkatkan laba, hal tersebut tidak selalu diterjemahkan menjadi peningkatan nilai pasar perusahaan. Faktor-faktor lain, seperti persepsi investor, stabilitas ekonomi, dan kondisi pasar lebih mempengaruhi nilai perusahaan dibandingkan dengan profitabilitas badan usaha. Kasus pengamatan ini sesuai yang dilakukan oleh (Octaviani & Irbayuni, 2020) dan (Suhartono et al., 2022) dihasil menyatakan nilai perusahaan tak ada kontribusi dan negatif oleh provitabilitas yang dihasilkan.

Selanjutnya variabel likuiditas berkontribusi terhadap nilai perusahaan. Menurut teori sinyal, perusahaan dengan likuiditas tinggi yang efisien dalam mengelola utang jangka pendek mengirimkan sinyal positif tentang kekuatan keuangan dan manajemen yang baik. Likuiditas yang kuat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengelola kewajiban dan risiko finansial, yang membuat investor menilai perusahaan lebih tinggi dan melihatnya memiliki pondasi keuangan yang solid serta prospek stabil. Likuiditas yang tinggi cenderung berhubungan dengan peningkatan nilai perusahaan. Likuiditas yang baik menandakan bahwa perusahaan mendapat *signal* positif diterima oleh penanam modal dari kecukupan kemampuan dalam dipenuhinya kewajiban jangka pendek dan pemangku kepentingan mengenai kesehatan keuangan perusahaan. Investor cenderung lebih percaya, sehingga meningkatkan saham permintaan perusahaan serta, lantas, nilai perusahaan itu sendiri. Sepadan dalam penelitian yang dilakukan (Ramadhany & Suwaidi, 2021) dan (Putri & Wikartika, 2022) dengan hasil nilai perusahaan diberi dampaknya positif oleh *liquidity* yang dihasilkan.

Seraya variable solvabilitas berkontribusi pada nilai perusahaan. Teori sinyal menunjukkan bahwa rasio solvabilitas tinggi bisa mewujudkan signal negatif untuk pemodal, disebabkan bisa mengindikasikan kesulitan keuangan dan penurunan minat investor. Solvabilitas tinggi sering dikaitkan dengan biaya modal yang lebih tinggi dan kurangnya kemampuan berkembang. Peningkatan utang yang besar dalam laporan keuangan dapat menandakan kebutuhan dana tambahan atau kesulitan keuangan perusahaan. Rasio yang tinggi ini menandakan bahwa perusahaan memiliki proporsi utang yang besar dibandingkan dengan total asetnya, yang mengindikasikan risiko keuangan yang lebih besar. Tentu saja, hal yang lumrah jika menghindari hutang yang sangat banyak termasuk para penanam modal lantaran potensi gagal bayar yang lebih besar, yang dapat mengakibatkan penurunan harga saham dan, secara keseluruhan, penurunan nilai pasar perusahaan. Sesuai dengan penelitian oleh (Wijaya & Nur, 2022) dan (Sahara et al., 2022) menghasilkan nilai perusahaan diberi dampaknya negatif oleh *Debtto Aset Ratio* (DAR) yang dihasilkan.

Kemudian variabel rasio aktivitas berkontribusi bersama nilai perusahaan. Prinsip teori signal mendeklarasikan sebenarnya rasio aktivitas acuan baik mencetuskan efisiensi dan kesehatan finansial perusahaan, yang mengirimkan sinyal positif kepada investor. Maka memberikan pengaruh pada perusahaan untuk memaksimalkan pendapatan sewa

dari portofolionya dan mempertahankan tingkat okupansi yang tinggi. Faktor tersebut dapat mengirimkan sinyal positif kepada investor mengenai kemampuan perusahaan untuk memilih dan mengelola aset yang berpotensi tinggi, serta perusahaan dapat mengelola asetnya dengan efisien dan beradaptasi dengan cepat terhadap perubahan pasar. Perusahaan dengan rasio aktivitas stabil mampu mengelola aset dengan efisien dan merespons perubahan pasar dengan cepat. Nilai perusahaan pada akhirnya dinaikkan, margin laba diperbesar, dan biaya operasional ditekan oleh efisiensi ini. Investor cenderung mengasihkan evaluasi pandangan teramat unggul terhadap badan usaha sembari efisien dalam penggunaan asetnya, karena hal ini mencerminkan kemampuan perusahaan untuk bertahan dan tumbuh di pasar yang kompetitif. Sesuai dengan penelitian oleh (Syahputra & Purwanto, 2022) dan (Aulia & Suwaidi, 2021) nilai perusahaan diberi terkontribusi positif oleh *Total Aset Trunover* (TATO) yang dihasilkan.

## PENUTUP

### Kesimpulan Dan Saran

Setelah dijelaskan sebelum-sebelumnya, konklusi hasil akhir dihasilkan rangkuman bahwasanya yang berdampak juga ada kontribusi kesesuaian dengan nilai perusahaan yakni likuiditas, solfabilitas, dan rasio aktifitas. Sementara provitabilitas tak ada dampak kontribusinya.

Untuk peneliti yang akan melakukan studi dengan tema serupa di kesempatan kelak, disarankan untuk menambahkan analisa berbeda dengan catatan bisa dari laporan keuangan. Hal sebagaimana bertujuan untuk menyediakan informasi yang lebih komprehensif. Selain itu, disarankan juga untuk memilih fokus penelitian yang alternatif dapat menambah waktu pengamatan agar dapat memperbanyak referensi dan wawasan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aulia, D. Y., & Suwaidi, R. A. (2021). PENGARUH RASIO PROFITABILITAS, RASIO LEVERAGE DAN RASIO AKTIVITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR HOTEL, RESTORAN DAN PARIWISATA YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI).
- Ferdiansyah, M. D., & Suwaidi, R. A. (2023). Faktor Fundamental Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Infrastruktur, Utilitas, Dan Transportasi. *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 4(5), 7349-7356.
- Galyani, Z. M., & Henny, D. (2022). Determinasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Perbankan. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 2(2), 1401-1410.
- Geralin, B. F., & Purwanto, E. (2023). Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan dengan Resiko Bisnis sebagai Moderasi pada Perusahaan Manufaktur BEI Periode 2018-2020. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5(2), 594-607.
- Ghaisani, N. P., & Takarini, N. (2022). Analisis Pertumbuhan Laba Pada Perusahaan Sektor Transportasi Dan Logistik Di BEI. *Scientific Journal Of Reflection:*

*Economic, Accounting, Management and Business*, 5(4), 859- 867.  
<https://doi.org/10.37481/sjr.v5i4.562>

- Jannata, S. N., & Pertiwi, T. K. (2022). Analisis Nilai Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Sub Sektor Makanan dan Minuman di Bursa Efek Indonesia. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 3(4), 739-754.
- Octaviani, P. A., & Irbayuni, S. (2020). PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN LIKUIDITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR INDUSTRI TEKSTIL DAN GARMEN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI).
- Putri, S. M., & Wikartika, I. (2022). Influence of Fundamentals on Firm Value With Corporate Social Responsibility as a Moderating Variable in Consumer Goods Companies Listed on the Indonesian Stock Exchange. *INTERNATIONAL JOURNAL OF MULTIDISCIPLINARY RESEARCH AND ANALYSIS*, 6(08), 3504-3511.
- Ramadhany, N. D., & Suwaidi, R. A. (2021). Analisis Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Tekstil Dan Garmen Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei). *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 4(1), 264-276.
- Ranti, M., & Pertiwi, T. K. (2022). PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN RISIKO BISNIS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN OTOMOTIF DAN KOMPONEN BURSA EFEK INDONESIA (BEI). *ECOBISMA (Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Manajemen)*, 9(1), 12-20. <https://doi.org/10.36987/ecobi.v9i1.2420>
- Rudianto. (2021). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Sahara, H., Titisari, K. H., & Siddi, P. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal, Leverage dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan. *Owner: Riset dan Jurnal Akuntansi*, 6(1), 322-335.
- Sahyu, A., & Maharani, N. K. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, dan Aktivitas terhadap Nilai Perusahaan. *Komitmen: Jurnal Ilmiah Manajemen*, 4(1), 260-271.
- Suhartono, S., Susilowati, D., & Astutih, A. (2022). PENGARUH GOOD CORPORATE GOVERNANCE, KEBIJAKAN DIVIDEN, ROA DAN PERTUMBUHAN LABA PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN. *Jurnal GeoEkonomi*, 13(2), 138–154. <https://doi.org/10.36277/geoekonomi.v13i2.224>
- Susanti, W., & Takarini, N. (2022). Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, Leverage, dan Aktivitas dalam Memprediksi Financial Distress pada Perusahaan Subsektor Retail Trade yang Terdaftar di BEI. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 6(2), 488-497..
- Syahputra, F. A., & Purwanto, E. (2022). Analisis Rasio Keuangan Untuk Memprediksi Kondisi Financial Distress Perusahaan Sektor Perdagangan Besar. *Eqien-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 11(02), 59-69.

Wijaya, M. F., & Nur, D. I. (2021). Analisis nilai perusahaan pada perusahaan textile dan garmen yang terdaftar di BEI. *Jurnal Riset Pendidikan Ekonomi*, 6(2), 24-33.