

ANALISIS PENGARUH PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

Nurwahidah¹, Syaumuddinsyah², Nasruddin³, Suryaningsih⁴
Sekolah Tinggi Ilmu Admininstrasi Mataram
Email: anastiamataram@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014–2018. Profitabilitas diproksikan dengan Return on Equity (ROE), sedangkan nilai perusahaan diukur menggunakan Price to Book Value (PBV). Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan. Sampel penelitian terdiri atas 10 perusahaan dengan jumlah observasi sebanyak 50 data yang dipilih menggunakan teknik purposive sampling. Analisis data dilakukan menggunakan statistik deskriptif, uji asumsi klasik, dan analisis regresi linear sederhana. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dengan nilai signifikansi sebesar 0,002 ($<0,05$). Temuan ini mengindikasikan bahwa semakin tinggi tingkat profitabilitas perusahaan, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan yang tercermin dari meningkatnya kepercayaan investor terhadap prospek perusahaan. Oleh karena itu, peningkatan profitabilitas menjadi faktor penting dalam meningkatkan nilai perusahaan.

Kata Kunci: Profitabilitas, Return on Equity, Nilai Perusahaan, Price to Book Value, Bursa Efek Indonesia.

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of profitability on firm value in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2014–2018 period. Profitability is proxied by Return on Equity (ROE), while firm value is measured using Price to Book Value (PBV). This research employs a quantitative approach using secondary data obtained from the companies' financial statements. The sample consists of 10 companies with 50 observations selected through purposive sampling. Data were analyzed using descriptive statistics, classical assumption tests, and simple linear regression analysis. The results indicate that profitability has a positive and statistically significant effect on firm value, with a significance value of 0.002 (<0.05). These findings imply that higher profitability enhances firm value by increasing investors' confidence in the company's future prospects. Therefore, improving profitability is an important strategy for companies to maximize firm value and strengthen their competitiveness in the capital market.

Keywords: Profitability, Return on Equity, Firm Value, Price to Book Value, Indonesia Stock Exchange

Pendahuluan

Kondisi perekonomian saat ini dengan banyaknya perusahaan dalam industri, menciptakan suatu persaingan yang ketat antar perusahaan. Persaingan dalam industri membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuan perusahaan dapat tetap tercapai. Tujuan utama perusahaan yang telah *go public* adalah meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang

saham melalui peningkatan nilai perusahaan (Salvatore 2005).

Ada beberapa proksi yang digunakan dalam mengukur nilai perusahaan, dan dalam penelitian ini menggunakan Proksi *Price Book Value* (PBV). *Price Book Value* (PBV) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai perusahaan, semakin besar nilai PBV semakin tinggi pula penilaian perusahaan oleh para investor. Selain itu PBV

digunakan untuk mengetahui seberapa mahal atau murah harga saham dari suatu perusahaan, semakin besar nilai PBV maka akan semakin mahal pula harga saham perusahaan tersebut. *Price Book Value* (PBV) adalah rasio yang menunjukkan apakah harga saham yang diperdagangkan *overvalue* (di atas) atau *undervalued* (dibawah) nilai buku saham tersebut (Fakhrudin & Hadiananto 2001).

Profitabilitas juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan, Santoso (2001) menyatakan bahwa profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Rasio *Return On equity* (ROE) menjadi Rasio yang dapat menarik perhatian calon investor untuk menanamkan modal, dan menjadi alat ukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki perusahaan. ROE juga menjadi gambaran dari kekayaan pemegang saham atas suatu perusahaan. Semakin tinggi rasio ROE maka semakin baik, akan tetapi perusahaan dengan ROE tinggi biasanya juga memiliki risiko tinggi juga, karena perusahaan memiliki rasio utang yang cukup besar. Penelitian yang dilakukan oleh Yuliana,dkk (2012) menyatakan bahwa profitabilitas (ROE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan. berbeda dengan penelitian Ain dkk (2012) yang menyatakan bahwa ROE tidak memiliki pengaruh yang signifikan pada nilai Perusahaan.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam tentang pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor real estate pada Bursa efek Indonesia,

Hasil dan Pembahasan

Adapun definisi operasional variabel yang telah diklasifikasikan untuk menjelaskan

arah penelitian adalah sebagai berikut:

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham Dalam penelitian ini pengukuran Nilai perusahaan diukur dengan *price book value* (PBV) adalah rasio yang membandingkan antara harga per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham pada perusahaan, Brigham & Houston (2006). Satuan pengukuran PBV adalah dalam persentase.

PBV

$$= \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{Nilai Buku Per Lembar saham}} \times 100\%$$

Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba selama waktu tertentu dan memberikan gambaran tingkat efektivitas manajemen dalam melaksanakan kegiatan operasinya yang berhubungan dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Dalam penelitian ini profitabilitas diprosikan dengan *return on equity* (ROE). *Return on equity* adalah rasio yang memperlihatkan sejauh mana perusahaan mengelola modal sendiri secara efektif. Rasio ini membandingkan laba bersih sesudah pajak (*earning after tax*) dengan total ekuitas/modal sendiri. Hasil perhitungan rasio ini dinyatakan dalam persentase (%). Menurut Gitman (2003) rasio ini diukur dengan rumus sebagai berikut:

Return On Equity (ROE)

$$= \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total modal}} \times 100\%$$

Analisis data Analisis statistik deskriptif membahas tentang data yang telah dikumpulkan beserta hasil pengujian serta analisisnya. Statistik Analisis Deskriptif Statistik deskriptif berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui

data sampel atau populasi sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum (Sugiyono, 2005). Analisis statistik deskriptif dalam penelitian bertujuan untuk memberi gambaran tentang variabel-variabel yang

digunakan dalam penelitian yaitu Price to Book Value, return on equity, Berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia maka dapat disajikan laporan deskriptif variabel penelitian selama periode tahun 2014-2018 adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
X	50	1.00	31.00	9.3600	6.13042
Y	50	15.00	431.00	110.5400	87.35927
Valid N (listwise)	50				

Sumber: Hasil Pengolahan Data 2026

Berdasarkan tabel 1 diatas maka dapat dijelaskan sebagai berikut : - Variabel Profitabilitas (X) berdasarkan data Tabel 1 dengan jumlah data (N) sebanyak 50 pada sampel 10 perusahaan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia selama periode 2014-2018, menunjukkan bahwa nilai rata-rata return on equity (ROE) adalah 9,36% dengan standar deviasi 6,13%. Hal ini menunjukkan bahwa besarnya rata-rata total laba bersih setelah pajak terhadap modal adalah sebesar 9,36%. - Variabel Nilai perusahaan (Y) berdasarkan data Tabel 1 dengan jumlah data (N) sebanyak 50 pada sampel 10 perusahaan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia selama periode

2014-2018, menunjukkan bahwa nilai rata-rata kepemilikan manajerial adalah 110,54% dengan standar deviasi 87,36%. Hal ini menunjukkan bahwa besarnya rata-rata harga per lembar saham terhadap nilai buku per lembar saham adalah sebesar 110,54%.

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi variable pengganggu atau residual memiliki distribusi normal (Ghozali, 2016) uji normalitas dilakukan dengan komogorov-smirnov dengan kaidah keputusan jika signifikan lebih dari $\alpha = 0,05$ maka dapat berdistribusi normal. Berikut ini adalah tabel uji normalitas variable penelitian dengan aplikasi SPSS 24.

Tabel 2 Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		50
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	75.46296674
Most Extreme Differences	Absolute	.105
	Positive	.105
	Negative	-.092
Test Statistic		.105
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

Menurut Gani & Amalia (2018) pengujian multikolinearitas dilakukan dengan

mencermati nilai VIF dari model yang dihasilkan oleh output regresi linier berganda. Ukurannya adalah jika nilai VIF di bawah 10

($VIF < 10$) maka model tidak tergejala multikolinieritas.

Tabel 2 Uji Multikolinieritas

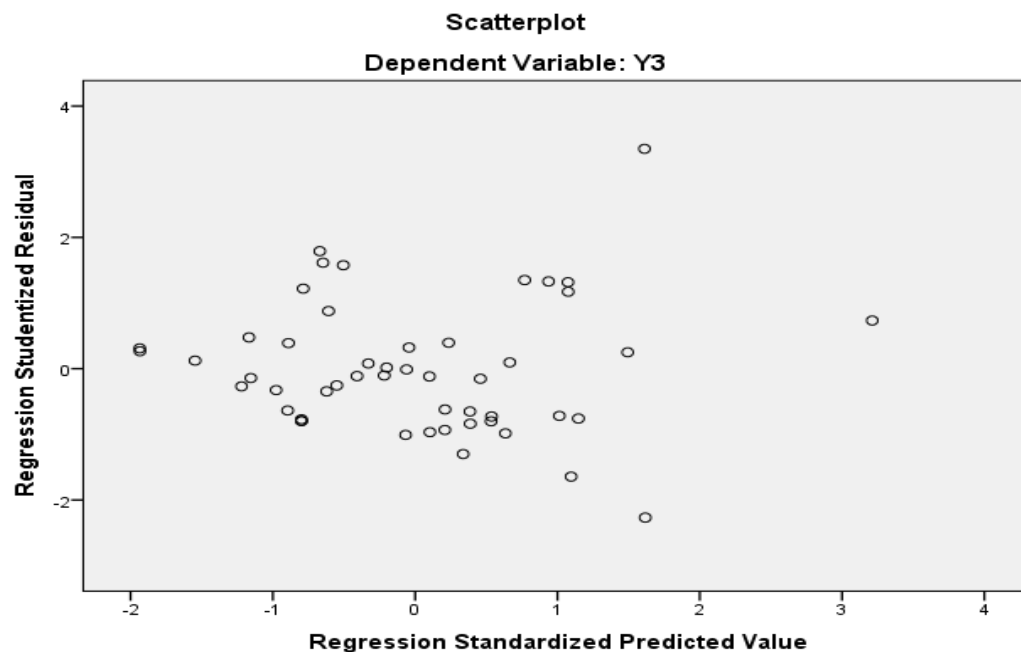
Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	56.549	27.630		2.047	.046		
	X	.015	.220	.009	.067	.947	.980	1.020
a. Dependent Variable: Y								

Sumber: Hasil Pengolahan Data 2026

Pada tabel 4.3 memperlihatkan nilai VIF pada kolom collinearity statistic adalah 1,020 untuk (X) nilai VIF berada di bawah 10 ($VIF < 10$) dengan demikian model ini tidak tergejala multikolinietitas.

Menurut Ghazali (2016) pengujian Heteroskedastisitas dilakukan bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi

ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan dengan pengamatan lain. dengan metode grafik scatterplots. Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heterokedastisitas pada model regresi.hasil uji heterokedastisitas dapat dilihat pada gambar berikut ini



Uji parsial (uji t) digunakan untuk menguji ada tidaknya pengaruh dari variabel

independen terhadap variabel dependen secara parsial.

Tabel 4 Tabel Koefisien Profitabilitas (X) Terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	56.549	27.630		2.047	.046
	X	6.254	1.885	.439	3.318	.002

a. Dependent Variable: Y

Sumber : Hasil Pengolahan Data 2026

Tabel 4 diatas menunjukkan hasil uji regresi linear untuk persamaan model V. Interpretasi pada kolom Unstandardized Coefficient, baris pertama menunjukkan konstanta (α) dan baris selanjutnya menunjukkan koefisien variabel independen. Dengan melihat tabel tersebut maka dapat disusun persamaan regresi linear sebagai berikut:

$$Y = 56,55 + 6,254 X$$

Dari persamaan di atas maka dapat diartikan sebagai berikut:

Makna konstanta sebesar 56,55 Ini berarti jika variabel independen profitabilitas bernilai 0, maka nilai variabel dependen nilai perusahaan sebesar 56,55 persen. Makna koefisien regresi variabel X sebesar 6,254 Angka koefisien regresi sebesar 6,254 tersebut mempunyai arti bahwa bila profitabilitas naik sebesar 1 persen, maka nilai perusahaan akan naik sebesar 6,254 persen, dengan asumsi variabel lain adalah konstan. Selain menjelaskan persamaan regresi linear, tabel diatas juga akan menjawab hipotesis penelitian karena mampu menginterpretasikan arah hubungan, dan tingkat signifikansi.

Nilai positif Coefficient pada baris Y2 sebesar 6,254 menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Nilai sig. pada baris Y2 sebesar 0,002 yang kurang dari 0,05 menjelaskan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti hipotesis pertama yang menyatakan semakin besar Profitabilitas yang dimiliki, maka nilai

perusahaan akan meningkat dapat diterima (menerima Ha5 dan menolak H05).

Hipotesis dalam penelitian ini yaitu semakin tinggi profitabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai perusahaan pada sektor real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil analisis data menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Artinya dapat disimpulkan bahwa secara langsung Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Sehingga hipotesis kelima dapat diterima (Menerima Ha5 dan menolak H05) Profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan (Brigham & Houston, 2006). Laba perusahaan selain merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya, juga merupakan elemen dalam menciptakan nilai perusahaan yang menunjukkan prospek perusahaan pada masa yang akan datang. Berdasarkan teori signal profitabilitas yang tinggi mencerminkan jaminan industri yang bagus sehingga perusahaan di respon positif oleh penanam modal dan dapat meningkatkan nilai perusahaan (Jusriani, 2013). Semakin besar kemampuan perusahaan memperoleh keuntungan, maka semakin besar pengembalian yang diinginkan oleh investor yang membuat nilai perusahaan meningkat (Jusriani, 2013). Hasil analisis data dalam penelitian ini sejalan dengan Penelitian Welly & Untu (2015) hasil penelitian

menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini didukung pula oleh Penelitian ini Rizkiastuti (2016) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Demikian pula halnya dengan penelitian oleh Lubis & Dewi (2017) dengan hasil penelitian bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Yang sejalan juga dengan penelitian oleh Kusumawati dan Rosady (2018) memiliki hasil profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kesimpulan

Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa setiap peningkatan profitabilitas akan meningkatkan nilai perusahaan pada perusahaan-perusahaan sektor real estate di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2014-2018. Hal ini disebabkan oleh tingginya profit/laba yang dihasilkan perusahaan menunjukkan akan menjadi prospek yang baik di masa mendatang, serta investor akan menganggapnya sebagai jaminan return akan saham yang dimiliki. Pengaruh ini akan menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya yang menciptakan hubungan positif antara profitabilitas dengan harga saham dimana tingginya harga saham akan mempengaruhi/ meningkatkan nilai perusahaan

REFERENSI

- Ain, h. H., Syarifa, & Herlin. (n.d.). Pengaruh return on asset (ROA), Return on equity (ROE) dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan (studi empiris pada perusahaan manufaktur di BEI periode 2009-2011).
- Ali, M. (2016). Pengaruh Return on Equity (ROE) Debt to Equity Ratio (DER) dan Growth terhadap Price to Book Value (PBV).
- Amran, A. N., & Ayoib, A. C. (2013). Effects of ownership structure on Malaysian companies performance. *Journal of Accounting and Governance*, 51-60.
- Arikunto, S. (2006). *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Asmawi, G. A. (2018). Pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan dan Good corporate governance terhadap nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel intervening (study pada perusahaan food and beverage yang listing di BEI tahun 2012-2015).
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2006). *Fundamental of Financial Management : Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Brigham, & Houston. (2013). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan* (11 ed., Vol. 1). Jakarta: Salemba Empat.
- Bungin, B. (2009). *Analisa Penelitian data Kuantitatif*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Chen, K. (2002). "The Influence of Capital Structure on Company Value With Different Growth Opportunities," . 53.
- Daniri, A. M. (2005). *Good Corporate Governance ; Konsep dan Penerapannya dalam Konteks Indonesia*. Jakarta: Ray Indonesia.
- Fernandes, M. (2013). struktur modal, profitabilitas, dan struktur biaya terhadap nilai perusahaan industri keramik, porselin dan kaca periode 2007-2011. *EMBA*.
- Gani, I., & Amalia, S. (2018). *Alat Analisis Data. ANDI*.
- Ghozali, I. (2015). *Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 23*. Yogyakarta: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gitman, L. J. (2003). *Principles of Managerial Finance 10th Edition*, World Student Edition. . United States: Addison

- Wesley.
- Hadi, N. (2011). Corporate Social Responsibility. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Harmono. (2017). Manajemen Keuangan Berbasis Balanced. Jakarta: PT Bumi.
- Husnan. (1998). Manajemen keuangan, teori dan penerapan (keputusan Jangka panjang). BPFE.
- Lubis, S. S., & Dewi, S. A. (2017). Pengaruh profitabilitas, kebijakan hutang dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan pada sektor pertambangan.
- Mardiyanto, H. (2009). Intisari Manajemen Keuangan. Jakarta: Grasindo.
- Najmudin. (2011). Manajemen Keuangan dan aktualisasi Syariyyah Modern. Yogyakarta: CV ANDI OFFSET.
- Riyanto, B. (2008). Dasar-dasar Pembelajaran Perusahaan. Yogyakarta: GPFE.
- Rizkiastuti, I. A. (2016). Pengaruh struktur modal, profitabilitas, struktur biaya dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.
- Rizqia, D. A., & Sumiati, S. A. (2013). effect of Managerial ownershi, Financial Leverage, Profitabilitas, firm size and investment Opportunity on Dividen Policy and firm Valuel. Journal of Finance and Accounting Vol 4 No 11 .
- Santoso, A. (2001). Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Yogyakarta.
- Sawir, A. (2009). Analisa Kinerja Keuangan Dan Perencanaan Keuangan Perusahaan. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Solihin, I. (2009). Pengantar Manajemen. Jakarta: Erlangga.
- Sudana, I. M. (2015). Manajemen Keuangan Perusahaan. Jakarta: Erlangga.
- Sugiyono. (2010). Memahami Penelitian Kualitatif. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sutrisno. (2012). Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi. Yogyakarta: EKONISIA.
- Welley, M., & Untu, V. (2015). Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan di sektor pertanian pada bursa efek Indonesia tahun 2010-2013. EMBA Vol 3 No 1 .
- Wijayanti, T. (2013). Pengaruh Profitabilitas, leverage dan Likuiditas terhadap kebijakan Dividen dengan Good Corporate Governance Sebagai Variabel Intervening (study pada perusahaan yang terdaftar di CGPI 2007-2011).
- Yuliana, Akbar, D. A., & R, A. (2012). Pengaruh struktur modal dan return on equity (ROE) terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor pertanian di Bursa Efek Indonesia.
- Yuniasih, N. W., & Wirakusuma, G. M. (2006). Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Pengungkapan Corporate Social Responsibility dan Good Corporate Governance Sebagai Variabel Pemoderasi.