

Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI

Janatul Dwi Ilmiyah¹, Siti Istikhoroh², Mutiara Rachma Ardhiani³

Universitas PGRI Adi Buana Surabaya^{1,2}

Email : janatulilmiyah123@gmail.com¹, mutiara@unipasby.ac.id³

Koresponden : istiistito@gmail.com²

Abstract

An investor's decision to invest in a company based on its financial success will be influenced by its performance. This research attempts to analyze the effect of successful financial performance on profitability (ROE), liquidity (CR), solvency (DER) and activity (TATO) which are represented by company value on the IDX from 2015 to 2019 in property companies. The final sample is six property companies on the IDX from 2015 to 2019. Purposive sampling is used to select the sample. Analyzed with classical assumptions, multiple regression analysis, hypothesis testing in SPSS version 25 program. Profitability effect has no significant effect on company value and tcount 1.457 ($0.158 > 0.05$). Liquidity and solvency have a negative and significant effect on company value with tcount -3.809 ($0.001 < 0.05$) and -4.372 ($0.000 < 0.05$). Meanwhile, the activity with a positive and beneficial effect is also significant on company value, tcount 2.609 ($0.015 < 0.05$).

Keywords: Profitability, Liquidity, Solvency, Activity, Company Value

Abstrak

Keputusan investor dalam berinvestasi di suatu perusahaan berdasarkan keberhasilan finansialnya akan dipengaruhi oleh kinerjanya. Penelitian yang dilakukan ini berupaya menganalisis pengaruh keberhasilan kinerja keuangan dengan profitabilitas (ROE), likuiditas (CR), solvabilitas (DER) dan aktivitas (TATO) yang dipresentasikan oleh nilai perusahaan di BEI tahun 2015 hingga tahun 2019 pada perusahaan properti. Sampel akhir enam perusahaan properti di BEI tahun 2015 hingga 2019. Purposive sampling digunakan untuk memilih sampel. Dianalisis dengan asumsi klasik, analisis regresi berganda, uji hipotesis dalam program SPSS versi 25. Pengaruh Profitabilitas tidak berpengaruh signifikan pada nilai perusahaan serta thitung 1,457 ($0,158 > 0,05$). Likuiditas dan solvabilitas memiliki pengaruh negatif serta signifikan pada nilai perusahaan dengan masing-masing thitung -3.809 ($0,001 < 0,05$) dan -4.372 ($0,000 < 0,05$). Sedangkan aktivitas berpengaruh positif menguntungkan juga signifikan pada nilai perusahaan, thitung 2,609 ($0,015 < 0,05$).

Kata kunci: Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas, Nilai Perusahaan

PENDAHULUAN

Perkembangan perusahaan sangat pesat seiring berjalannya waktu. Salah satu tujuan perusahaan adalah menciptakan kekayaan pemegang saham mendapatkan keuntungan dari peningkatan nilai bisnis. Kesehatan perusahaan sangat penting karena perusahaan yang sehat tumbuh subur dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitasnya untuk menghasilkan keuntungan dan mencegah kebangkrutan. Semakin baik penggunaan dan manajemen semakin besar perusahaan, investor semakin tertarik untuk berinvestasi dengan uang mereka.

Nilai perusahaan digunakan acuan bagi investor untuk mengambil keputusan dalam mempertimbangkan untuk melakukan investasi. Harga pasar saham dianggap sebagai metode penilaian nilai perusahaan. Karena itu menggambarkan penilaian ekuitas perusahaan. Tingkat nilai saham yang tinggi, maka besar pula nilai perusahaan, menandakan kinerja keuangan yang luar biasa. Menurut filosofi bisnis Wiyono dan Kusuma (2017: 81), "tujuan mendasar dari sebuah korporasi salah satunya untuk memaksimalkan nilai atau uang (value of the firm)."

Sebelum berinvestasi di suatu perusahaan, calon investor melihat kinerja keuangannya. Karena bisa tercipta jika kinerja keuangannya kuat laporan keuangan yang baik. Informasi keuangan tersebut adalah istilah yang digunakan oleh investor untuk membuat keputusan investasi. Namun, untuk membuat laporan keuangan yang lebih bermakna, informasi keuangan harus dievaluasi terlebih dahulu. Dalam pemeriksaan laporan keuangan, rasio keuangan digunakan. Berdasarkan neraca penelitian ini, tingkat profitabilitas, tingkat likuiditas, tingkat solvabilitas, dan tingkat aktivitas semuanya digunakan.

Pendekatan yang digunakan untuk meningkatkan nilai suatu perusahaan adalah dengan meningkatkan profitabilitasnya. Profitabilitas dipandang yang menentukan karena menawarkan informasi tentang penilaian pendapatan penjualan. Mendapatkan keuntungan yang tinggi merupakan puncak perusahaan. Menurut Hery (2015 : 192) "Profitabilitas adalah metrik yang menilai kapasitas perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dari operasi normalnya." Tingginya profitabilitas di masa depan, menandakan baiknya kondisi perseroan tersebut. Return on equity (ROE) adalah metrik profitabilitas, dalam menentukan sejauh mana potensi perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dengan menggunakan modalnya.

Sujarweni menyatakan, "Likuiditas berdasar pada keahlian suatu perusahaan untuk memenuhi tanggung jawab keuangan jangka pendeknya, seperti pinjaman jangka pendek" (2017: 60). Ini berarti bahwa jika perusahaan ditagih untuk menyelesaikan kewajiban yang telah jatuh tempo, perusahaan mampu membayarnya. Perusahaan yang mampu melunasi hutang jangka pendeknya cenderung lebih dipercaya oleh investor karena menunjukkan bahwa perusahaan berkinerja baik adalah perusahaan yang kuat. Kinerja yang bagus akan lebih mudah untuk mempengaruhi investor untuk membuat keputusan investasi karena dapat memberikan keuntungan bagi mereka. Rasio lancar merupakan metrik digunakan untuk menilai likuiditas. Rasio ini dipilih karena digunakan untuk memenuhi hutang jangka pendek ketika ditagih secara keseluruhan dengan membandingkan aset lancar dengan kewajiban perusahaan saat ini. Semakin tinggi rasio lancar, semakin sukses perusahaan. Akibatnya, tingginya harga saham perusahaan. Nilai perusahaan akan naik seiring dengan naiknya harga saham.

Pengelolaan solvabilitas sangat penting bagi perusahaan, sebagai bahan acuan dalam meningkatkan atau penurunan nilai perusahaan. Menurut Kasmir (2017 : 151) "Solvabilitas adalah kemampuan untuk menentukan berapa banyak hutang yang digunakan untuk mendanai aset perusahaan". Solvabilitas di gambarkan sebagai keahlian suatu perusahaan dalam melunasi seluruh hutang yang dimiliki, yaitu hutang jangka panjang ataupun jangka pendek. Disini debt to equity (DER) untuk memperhitungkan dan menetapkan solvabilitas. Jika nilai rasio ini lebih besar, risiko kebangkrutan perusahaan meningkat. Rasio ini akan menawarkan wawasan tentang risiko keuangan perusahaan.

Tingkat efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam penggunaan aktiva rasio aktivitas dapat digunakan untuk menghitung ini. Kasmir (2017:172) mendefinisikan aktivitas sebagai "kapasitas untuk menilai kemandirian perusahaan dalam memanfaatkan asetnya." Hasil dari tindakan tersebut akan memberikan informasi tentang aktivitas perusahaan yang berbeda. Rasio aktivitas dalam penelitian ini dihitung menggunakan statistik yang disebut Perputaran Total Aset (TATO). Rasio ini digunakan di perusahaan untuk menghitung perputaran aset selama periode waktu tertentu.

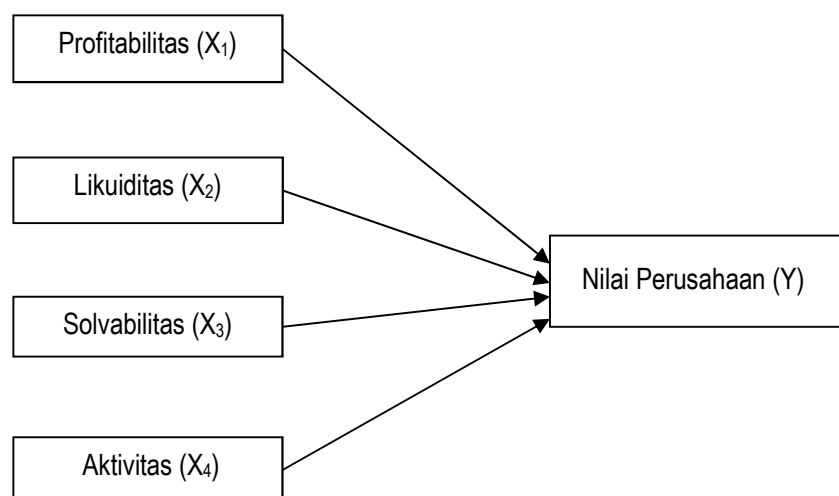
Bursa Efek Indonesia (BEI) berperan penting dalam perkembangan perekonomian di Indonesia. Karena dapat digunakan oleh masyarakat sebagai sarana untuk berinvestasi dan mendapatkan

tambahan modal bagi perusahaan yang *go public*. Perusahaan manajemen *real estate* dan properti termasuk di antara berbagai perusahaan yang tersedia di BEI. Karena pesatnya ekspansi perusahaan properti dan *real estate*, perusahaan dipertimbangkan untuk studi ini dipilih karena dapat terjadi dengan cepat dan juga berkembang dari tahun satu ke tahun berikutnya. Hal ini mungkin menarik investor untuk memasukkan modalnya ke dalam proyek yang menjadikannya kemungkinan masa depan yang menjanjikan. Dilihat dari potensi jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, dan pusat pembelanjaan. Pembangunan properti yang meningkat menandakan bahwa perekonomian Indonesia berkembang ke arah yang benar.

Dari latar belakang di atas, dikemukakan permasalahan antara lain :

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
3. Apakah solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
4. Apakah aktivitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

Kerangka Konseptual



Gambar 1. Kerangka Konseptual Penelitian

Hipotesis

1. Profitabilitas positif terhadap Nilai Perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019.
2. Likuiditas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019.

3. Solvabilitas berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019.
4. Aktivitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2019.

METODE

Dalam survei ini, pendekatan kuantitatif yang digunakan. Purposive sampling digunakan dalam memilih sampel. Enam perusahaan *real estate* dipilih sebagai sampel dari populasi 65 perusahaan *real estate* antara tahun 2015 hingga 2019. Laporan keuangan 2015 hingga 2019, serta data sekunder dari bisnis properti yang tertulis di Bursa Efek Indonesia, dipergunakan dalam studi data BEI. Teknik penelitian dokumentasi bertujuan untuk mengumpulkan data, termasuk data dari situs resmi BEI. Disini, nilai perusahaan menjadi variabel terikat, kemudian profitabilitas (ROE), likuiditas (CR), solvabilitas (DER), dan aktivitas (TATO) merupakan variabel bebas. Analisis datanya regresi linier berganda, asumsi klasik, serta uji t.

HASIL

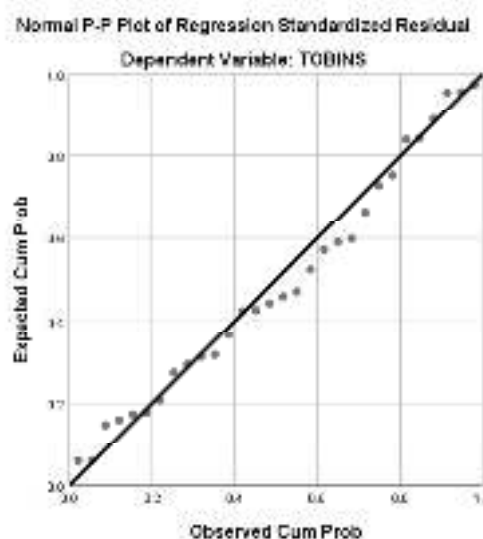
Uji Asumsi Klasik

1) Uji Normalitas

Tabel 1. Hasil Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

Unstandardized Residual	Keterangan	
N	30	
Asymp. Sig. (2-tailed)	0,200 ^{c,d}	Normal

Sumber : Lampiran Output SPSS versi 25 (data diolah)



Gambar 2. Grafik P-P Plot

Uji Kolmogorov-Smirnov menghasilkan nilai Sig. 0,200 > 0,05, menunjukkan asumsi titik-titik dan berjarak sama dan mengikuti arah garis diagonal. Dengan demikian, nilai residual dari variabel ROE, CR, DER, TATO dalam penelitian ini, khususnya Nilai Perusahaan, dikatakan terdistribusi secara teratur dan memenuhi asumsi kenormalan.

2) Uji Multikolinieritas

Tabel 2. Hasil Uji Multikolinieritas
Coefficients^a

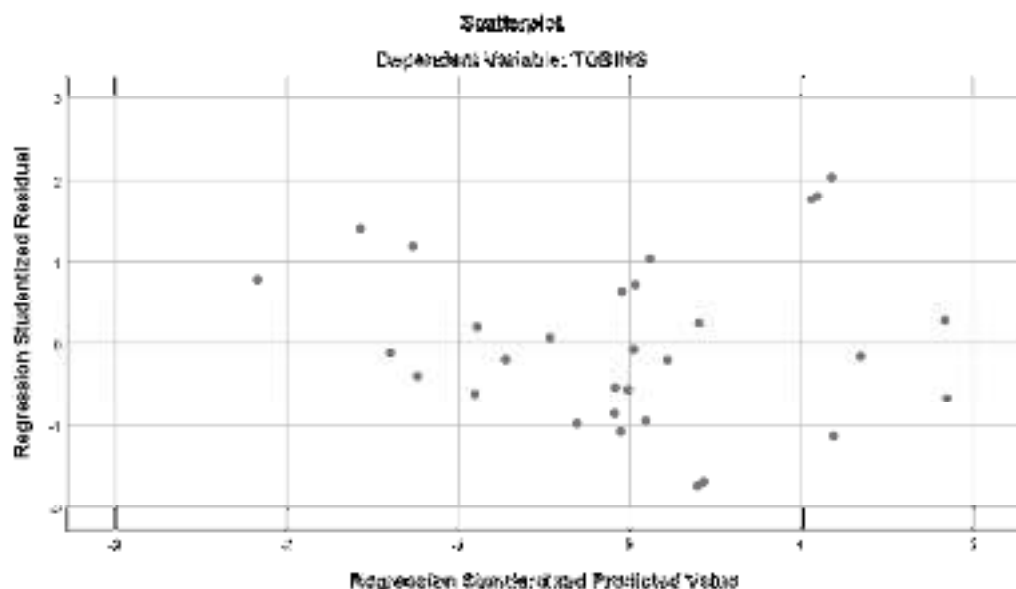
		Collinearity Statistics	
Model		Tolerance	VIF
1	Profitabilitas (ROE)	0,497	2,014
	Likuiditas (CR)	0,530	1,885
	Solvabilitas (DER)	0,556	1,799
	Aktivitas (TATO)	0,481	2,079

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan (TOBINS)

Sumber : Lampiran Output SPSS versi 25 (data diolah)

Nilai toleransi nilai VIF variabel ROE, CR, DER, dan TATO, juga nilai perusahaan yang didapat dari uji multikolinearitas pada penelitian ini adalah > 0,1 beserta nilai VIF sebesar 10. Artinya tidak ada bukti multikolinearitas di regresi ini.

3) Uji Heteroskedastisitas



Gambar 3. Grafik Scatterplot

Grafik *scatterplot* untuk variabel ROE, CR, DER, TATO, dan Nilai Perusahaan menunjukkan bahwa plot atau karena titik-titik pada sumbu Y terdistribusi acak di atas begitu juga di bawah 0 (nol)

dan tidak terbentuknya suatu pola, maka model regresi membuktikan bahwa tidak ada masalah heteroskedastisitas.

4) Hasil Uji Autokorelasi

Tabel 4. Uji Autokorelasi

R	R Square	Runs Test
0,861	0,742	0,577

Sumber : Lampiran output SPSS versi 25 (data diolah)

Variabel ROE, CR, DER, TATO, dan Nilai Perusahaan memiliki nilai Runs Test Asymp sebagai konsekuensi dari uji autokorelasi. Sig (2-tailed) 0,577 > 0,05, membuktikan model regresi tidak memiliki autokorelasi.

Analisis Regresi Linier Berganda

1) Persamaan Regresi Linier Berganda

Tabel 5. Hasil Output SPSS Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a				
	Variabel	Koefisien Regresi	thitung	Sig.
1	(Constant)	1,003	5,432	0,000
	Profitabilitas (ROE)	1,207	1,457	0,158
	Likuiditas (CR)	-0,063	-3,809	0,001
	Solvabilitas (DER)	-0,361	-4,372	0,000
	Aktivitas (TATO)	2,055	2,609	0,015

a. Dependent Variable: TOBINS

Sumber : Lampiran Output SPSS versi 25 (data diolah)

Persamaan garis regresi tersebut, diketahui hasil dari analisis linier berganda: $Y = 1,003 + 1,207X_1 - 0,063X_2 - 0,361X_3 + 2,055X_4$.

2) Koefisien Determinasi (R^2)

Tabel 6. Hasil Koefien Determinasi

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,861 ^a	0,742	0,700	0,1432739

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

Sumber : Lampiran Output SPSS versi 25 (data diolah)

Koefisien determinasinya 0,742 atau 74,2%. Maka, menunjukkan bahwa ROE, CR, DER, TATO mempengaruhi nilai perusahaan 74,2% dan 25,8% dipengaruhi faktor lain.

Uji Hipotesis Secara Parsial (Uji-t)

Tabel 6 Hasil Uji Statistik t (Secara Parsial)
Coefficients^a

Model	thitung	Sig.
1 (Constant)	5,432	0,000
Profitabilitas (ROE)	1,457	0,158
Likuiditas (CR)	-3,809	0,001
Solvabilitas (DER)	-4,372	0,000
Aktivitas (TATO)	2,609	0,015

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan (TOBINS)

Sumber : Lampiran Output SPSS 25 (data diolah)

Profitabilitas terdapat pengaruh terhadap nilai perusahaan, sesuai hipotesis pertama yang telah ditulis. Karena thitung 1,457 dan ambang signifikansi 0,158, H1 ditolak dikarenakan $\text{Sig.t} > 0,05$ ($0,158 > 0,05$). Disebabkan oleh fakta investor tidak hanya mempertimbangkan tingkat pengembalian yang tinggi, tetapi juga keadaan lingkungan investasi. Nilai profitabilitas yang tinggi tidak menjamin bahwa nilai perusahaan akan tinggi di mata investor, karena investor juga mempertimbangkan variabel lain, seperti keadaan sektor terkait, situasi ekonomi, sosial, dan politik, nilai tukar, dan pasar saham. kondisi. Ketika melakukan investasi, investor tidak hanya mempertimbangkan tingkat pengembalian yang tinggi, tetapi juga keadaan lingkungan investasinya. Investor akan mempertimbangkan untuk berinvestasi jika tingkat pengembaliannya tinggi tetapi iklim investasinya buruk. Temuan penelitian ini mendukung temuan Catur Fatchu Ukhriyawati dan Rika Malia (2018).

Berdasarkan hipotesis kedua, likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dengan kriteria sig 0,001 dan thitung -3.809, menunjukkan bahwa $\text{Sig.t} < 0,05$. Jika ($0,001 < 0,05$), H2 diterima. Hal tersebut dikarenakan tingginya tingkat likuiditas perusahaan menandakan dana internal yang dimiliki perusahaan lebih banyak dari dana eksternalnya. Semakin besar tingkat likuiditas, semakin rendah nilai perusahaan. Namun, itu memiliki dampak besar pada nilai perusahaan. Kurangnya likuiditas dapat mempengaruhi jatuhnya nilai pasar saham. Namun, jika sangat tinggi, hal itu dapat membatasi potensi perusahaan untuk meningkatkan pendapatan karena sejumlah besar uang tidak digunakan. Perusahaan yang memiliki jumlah likuiditas yang tinggi menyarankan dana internal melebihi modal eksternal. Hal ini dapat meyakinkan investor untuk melakukan investasi. Temuan penelitian ini mendukung temuan penelitian Andi Setiawan dan Krido Eko Cahyono (2019).

Berdasarkan hipotesis ketiga, solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Signifikansinya 0,000, nilai thitung -4.372, menunjukkan bahwa $\text{Sig.t} < 0,05$. H3 diterima jika ($0,000 < 0,05$). Ini menunjukkan bahwa ketika mengevaluasi suatu perusahaan, investor mempertimbangkan berapa banyak hutang yang dimilikinya. Jika aset perusahaan tidak melebihi utangnya, itu dianggap berisiko lebih tinggi untuk bangkrut. Karena semakin besar solvabilitas semakin besar komposisi hutang perusahaan, semakin besar kepemilikan perusahaan, dan semakin banyak kewajiban perusahaan kepada pihak ketiga (kreditur). Hasil penelitian ini mendukung temuan A.A.Ngr Bgs Aditnya Permana dan penelitian Henny Rahyuda (2019).

Berdasarkan hipotesis keempat, aktivitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. ($0,015 < 0,05$), menunjukkan bahwa H4 dapat diterima. Nilai t hitung 2,609 dengan taraf signifikansi 0,015 menandakan Sig.t lebih kecil dari 0,05. Artinya, bagaimana peningkatan aktivitas bisnis dapat meningkatkan nilai perusahaan. Semakin aktif bisnis, semakin baik kapasitasnya untuk mengelola aset perusahaan untuk menciptakan pendapatan. Akibatnya, investor lebih cenderung menginvestasikan sahamnya. Temuan investigasi ini mendukung penelitian Ririn El Sintarini (2018).

SIMPULAN

Berdasarkan pengujian analisis linier berganda beserta uji-t, kesimpulan tentang “Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)” adalah sebagai berikut :

1. Profitabilitas tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
2. Likuiditas memiliki pengaruh negatif yang merugikan dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
3. Solvabilitas memiliki pengaruh negatif yang parah dan signifikan terhadap nilai perusahaan.
4. Aktivitas memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

IMPLIKASI

Penilaian perusahaan yang kuat akan menarik investor dalam pertimbangan pilihan investasinya dan investor memiliki banyak pilihan. Investor mungkin menganggap perusahaan dengan prinsip perusahaan yang kuat sebagai sinyal yang menguntungkan. Calon investor mempertimbangkan kinerja keuangan saat memutuskan apakah akan berinvestasi di perusahaan atau tidak. Karena kinerja keuangan yang kuat menghasilkan pelaporan keuangan yang menguntungkan. Dan dengan kinerja keuangan yang bagus dapat menghasilkan laporan keuangan yang baik. Investor memanfaatkan informasi keuangan ini untuk membuat keputusan investasi. Namun, untuk membuat laporan keuangan yang lebih bermakna, informasi keuangan harus dievaluasi terlebih dahulu. Rasio keuangan digunakan dalam pemeriksaan laporan keuangan. Dalam penelitian ini, tingkat profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas digunakan untuk menilai situasi.

KETERBATASAN PENELITIAN

Penelitian ini memakai empat variabel bebas selama periode lima tahun: profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas. Diharapkan pada penelitian selanjutnya menggunakan faktor-lainnya yang

mempengaruhi nilai perusahaan kemungkinan akan dimasukkan di studi masa depan, yang akan menjadi penelitian terbaru dan terbaik di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hery, S. E. (2015). *Analisis Kinerja Manajemen*. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Kasmir. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. PT Rajagrafindo Persada.
- Permana, A. A. N. B. A., & Rahyuda, H. (2018). PENGARUH PROFITABILITAS, SOLVABILITAS, LIKUIDITAS, DAN INFLASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*.
- Setiawan, A., & Cahyono, K. eko. (2019). Pengaruh likuiditas, solvabilitas, aktivitas terhadap profitabilitas perusahaan makanan dan minuman. *Ilmu Dan Riset Manajemen*, 8, 1–13.
- Sintarini, R. El, & Djawoto. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas dan Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Farmasi BEI. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 7 (STIESIA Surabaya), 1–17.
- Sujarweni, V. W. (2017). *Analisis Laporan Keuangan; Teori, Aplikasi, dan Hasil Penelitian*.
- Ukhriyawati, C. F., & Malia, R. (2018). PENGARUH PROFITABILITAS, KEPUTUSAN INVESTASI DAN KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR KIMIA YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA. *JURNAL BENING*.
- Wiyono, G., & Kusuma, H. (2017). *Manajemen Keuangan Lanjutan Berbasis Corporate Value Creation*. Yogyakarta: Upp Stim Ykpn.