

Pengaruh Rasio Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Inflasi dan Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti, *Real Estate* dan Konstruksi Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2016-2020

Lailatun Zuhro^{1✉}, Moch. Irsad²

Program Studi Manajemen, Universitas Stikubank Semarang

Abstrak

Metode Penelitian ini dilakukan untuk memberikan bukti empiris mengenai pengaruh rasio Profitabilitas, *Leverage*, Likuiditas, Inflasi dan Suku Bunga terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini dilakukan di Bursa Efek Indonesia dengan menggunakan perusahaan Properti, *Real estate* dan konstruksi yang sudah *Go Public*. Sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan Properti, *Real estate* dan Konstruksi yang terdaftar pada BEI periode 2016-2020. Teknik analisis Penelitian ini menggunakan metode analisis kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi data sekunder, data diperoleh melalui data laporan keuangan yang dipublikasikan pada website www.co.id, www.bi.co.id dan www.BPS.co.id dengan menggunakan metode *purposive sampling* sehingga didapat 46 sampel dari 97 populasi perusahaan. menggunakan Metode analisis regresi berganda sebagai metode analisis data dan diolah menggunakan software SPSS Versi 22. Berdasarkan hasil analisis ditemukan Profitabilitas dan Suku Bunga berpengaruh *negative* dan signifikan terhadap nilai perusahaan, *Leverage* dan Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan Likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci : *Profitabilitas, Leverage, Inflasi, Suku bunga dan nilai perusahaan.*

Abstract

This research was conducted to provide empirical evidence regarding the effect of Profitability, Leverage, Liquidity, Inflation and Interest Rate ratios on firm value. This research was conducted on the Indonesia Stock Exchange using property, real estate and construction companies that have gone public The population taken in this study are Property, Real estate and Construction companies listed on the IDX for the 2016-2020 period. This type of research is quantitative research. The data was collected using the secondary data observation method, the data was obtained through financial report data published on the website www.co.id, www.bi.co.id and www.BPS.co.id by using *purposive sampling* method in order to obtain 46 samples from 97 company population. using the multiple regression analysis method as a method of data analysis and processed using SPSS Version 22 software. Based on the results of the analysis found that Profitability and Interest Rates have a negative and significant effect on firm value, Leverage and Inflation have a positive and significant effect on firm value. Liquidity does not have a positive effect on firm value.

Keywords: *Profitability, Leverage, Inflation, Interest rates and firm value*

Copyright (c) 2021 Lailatun Zuhro

Corresponding author :

✉, Email Address : lailatunzuhro@gmail.com

PENDAHULUAN

Pada dasarnya setiap perusahaan memiliki tujuan yang jelas. Tujuan utama dari sebuah perusahaan didirikan yaitu meningkatkan nilai suatu perusahaan. Semakin meningkat nilai perusahaan maka semakin besar pula kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan (Suad Husnan, 2015). Perusahaan memiliki tujuan berdasarkan jangka waktunya yaitu tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Tujuan jangka pendeknya adalah perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang semaksimal mungkin dengan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sedangkan tujuan jangka panjang adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Memaksimalkan nilai perusahaan berarti memaksimalkan nilai pasar melalui harga pasar melalui harga sahamnya yang merupakan efek dari semua keputusan keuangan yang diambil oleh perusahaan (Pangestuti & Tindangen, 2020). Dalam menilai saham terdapat metode-metode yang mempermudah investor untuk mengetahui nilai saham. Terdapat beberapa metode yang dapat digunakan yaitu *Price Earning Ratio* (PER) dan *Price Book Value* (PBV). Semakin tingginya *Price Book Value* maka semakin tinggi pula tingkat kesejahteraan investor.

Table 1. Data IHSP

Tahun	IHSP
Des-2016	519,04
Des - 2017	495.51
Des - 2018	447.51
Des - 2019	487.72
Des - 2020	396.89

(sumber: data diolah, www.idx.co.id)

Pergerakan harga saham pada tahun 2016–2020 mengalami fluktuasi setiap tahunnya seperti yang terlihat pada tabel diatas. Pada tahun 2016 IHSP yaitu 519.04, Pada tahun 2017 IHSP yaitu 4995.51 mengalami penurunan sebesar 23.53 dari tahun sebelumnya. IHSP di tahun 2018 yaitu 447.51 mengalami penurunan sebesar 48, di tahun 2019 yaitu 487.72 mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya, dan di tahun 2020 IHSP yaitu 396.89 mengalami penurunan sebesar 19,69 % YTD.

Pada periode 2016-2020 nilai perusahaan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan yang diindikasikan melalui *Price Book Value* atau PBV memperlihatkan kenaikan pada tahun 2016-2019 namun mengalami penurunan yang drastis pada tahun 2020. Hal ini ditunjukkan berdasarkan data yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia, <https://www.idx.co.id> tahun 2017 nilai PBV sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan adalah 1,78. Pada tahun 2018 naik menjadi 2,19 dan di tahun 2019 meningkat ke 2,22. Namun pada tahun 2020 mengalami penurunan yang signifikan yaitu 1,58. PBV merupakan perbandingan antara harga saham dan nilai buku saham. PBV yang mengalami fluktuatif terjadi karena adanya kenaikan dan penurunan harga saham di sektor Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi.

Sehingga peneliti menggunakan perusahaan properti, *Real Estate* dan konstruksi bangunan sebagai objek. Dengan demikian dapat diketahui ada faktor-faktor penentu yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan. Pemegang saham dapat mengetahui kinerja perusahaan dari laporan keuangan, tujuan dari laporan keuangan adalah memberikan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja, dan arus kas dari suatu entitas yang

diharapkan dapat bermanfaat bagi pengguna laporan keuangan dalam membuat keputusan ekonomi. Para pelaku pasar modal seringkali menggunakan informasi tersebut sebagai tolak ukur atau pedoman dalam melakukan transaksi jual-beli saham suatu perusahaan Oktaviarni et al., (2019). Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu, rasio Profitabilitas, rasio *Leverage*, rasio likuiditas Inflasi, dan Suku Bunga.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Hendayana & Nopita, (2019). Adapun yang membedakan dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada periode penelitian, Penelitian Hendayana & Nopita, (2019) menggunakan periode 2012-2017. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan mengambil periode 2016-2020 karena terdapat wabah covid 2020 yang menyebabkan turunya harga saham yang melanda Dunia termasuk Indonesia, selain itu sampai periode 2020 merupakan data terbaru yang mencerminkan keadaan perusahaan saat ini. Sehingga berharap mampu membantu para investor dalam menilai perusahaan.

Selain itu objek penelitian yang dilakukan oleh penelitian sebelumnya yaitu perusahaan perkebunan, sedangkan pada penelitian ini menggunakan sampel perusahaan Properti, *Real Estate* dan Konstruksi yang terdaftar di BEI, Penelitian dilakukan pada perusahaan properti, *Real Estate Dan* konstruksi.

Profitabilitas

Profitabilitas merupakan sekelompok rasio yang menunjukkan kombinasi dari pengaruh likuiditas, manajemen aset dan utang pada operasi, (Brigham & Houston, 2013). Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Rasio profitabilitas merupakan hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan manajemen perusahaan, (Nursali et al., 2021). Hal ini sesuai dengan teori sinyal, perusahaan ingin memberikan informasi kepada investor bahwa perusahaan mampu menghasilkan keuntungan yang tinggi. Dengan memberikan informasi melalui laporan keuangan yang menampilkan rasio profitabilitas. Semakin baik rasio profitabilitas mencerminkan kinerja perusahaan yang baik. Hal tersebut akan menjadi sinyal baik atau *good news* bagi investor. Semakin tinggi angka ROE maka menandakan bahwa perusahaan tersebut dapat menghasilkan tingkat keuntungan yang tinggi pula, tingginya profitabilitas akan membuat harga saham naik yang akan menaikkan nilai perusahaan. Maka dari itu ROE memiliki hubungan positif terhadap nilai perusahaan.

H1: Profitabilitas berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan

Leverage

Rasio *Leverage* merupakan kebijakan pendanaan yang berkaitan dengan keputusan perusahaan dalam membiayai perusahaan. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar penggunaan pendanaan melalui utang. Penggunaan hutang akan dapat meningkatkan nilai perusahaan sejauh penggunaan hutang secara optimal. Perusahaan yang memiliki prospek yang sangat menguntungkan menghindari penjualan saham namun sebagai gantinya menggunakan hutang baru meskipun hal ini akan menjadikan rasio utang diatas tingkat sasaran. (Brigham & Houston, 2011).

Sesuai dengan *signaling theory*, perusahaan memberikan informasi kepada investor melalui laporan keuangan yang menunjukkan rasio *Leverage*, bahwa perusahaan mampu mengendalikan penggunaan arus kas secara berlebihan dengan *Leverage buyout*. Rasio *leverage* yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor.

Rasio *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena pengawasan dari kreditor yang lebih ketat untuk memastikan perusahaan memaksimalkan kinerjanya. Besarnya jumlah hutang yang digunakan akan mempengaruhi jumlah ekuitas yang dimiliki perusahaan sehingga perusahaan dapat meningkatkan produktivitas dan kinerja perusahaan yang dapat meningkatkan keuntungan sehingga harga saham dan nilai perusahaan juga

akan meningkat. Semakin tinggi rasio leverage semakin tinggi nilai perusahaan. Maka dari itu *Leverage* memiliki hubungan positif terhadap nilai perusahaan.

H2: *Leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

Likuiditas

Rasio likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan hubungan antara kas, dan aset lancar perusahaan lainnya dengan kewajiban lancarnya. (Brigham dan Houston, 2011). Kreditor jangka pendek akan lebih mementingkan prospek perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek. Kreditor jangka pendek ini lebih tertarik dengan likuiditas perusahaan.

Sesuai dengan *Signalling Theory* perusahaan memberikan informasi kepada investor bahwa perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Dengan memberikan informasi melalui laporan keuangan yang menampilkan rasio likuiditas yang tinggi akan memberikan sinyal baik bagi investor. Jika perusahaan memiliki likuiditas yang tinggi yang artinya perusahaan mempunyai dana internal yang besar sehingga perusahaan menggunakan dana internalnya terlebih dahulu untuk membiayai investasinya sebelum menggunakan biaya eksternal yaitu hutang. Hal tersebut dapat meningkatkan investor terhadap saham perusahaan. peningkatan saham perusahaan akan meningkatkan nilai perusahaan. Semakin besar nilai *Current Ratio* menunjukkan likuiditas perusahaan tersebut tinggi sehingga berdampak positif terhadap nilai perusahaan. Artinya Semakin tinggi nilai Likuiditas (CR) maka semakin tinggi pula nilai perusahaan.

H3: Likuiditas berpengaruh positif terhadap Nilai perusahaan

Inflasi

Inflasi yang tinggi akan berdampak pada kinerja perusahaan yaitu dapat menurunkan nilai penjualan perusahaan, sehingga mengakibatkan laba perusahaan mengalami penurunan.

Sesuai dengan *Signalling Theory*, inflasi yang tinggi akan memberikan sinyal buruk bagi investor, dan sebaliknya tingkat inflasi yang rendah akan menjadi sinyal baik bagi investor. Kondisi inflasi yang tinggi menyebabkan investor enggan untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Penurunan laba berdampak pada turunnya investor berinvestasi pada saham sehingga menyebabkan harga saham turun yang berakibat pada penurunan nilai perusahaan. Maka dari penjelasan diatas semakin tinggi inflasi semakin rendah harga saham akan mempengaruhi nilai perusahaan. Maka dari itu inflasi memiliki hubungan negatif terhadap nilai perusahaan.

H4: inflasi berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan

Suku Bunga

BI Rate merupakan balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan konsep konvensional kepada nasabah yang membeli dan menjual produknya (Kasmir, 2014) *BI Rate* digunakan sebagai alat likuiditas moneter, yaitu untuk mengatur jumlah uang yang beredar di suatu Negara dengan cara menaikkan atau menurunkan *BI Rate* sehingga uang yang beredar tidak lebih ataupun tidak kurang (Bank Indonesia, 2018). *BI Rate* adalah tolak ukur investor untuk melakukan investasi terutama investasi pada pasar modal. Jika *BI Rate* tinggi, maka investor cenderung berinvestasi pada deposito bank dibanding dengan investasi pada saham. Sesuai dengan *Signalling Theory*, tingginya tingkat suku bunga menjadi sinyal buruk bagi investor. Apabila tingkat suku bunga meningkat, maka harga saham akan turun.

Tingginya tingkat suku bunga merupakan kelebihan uang yang dimiliki oleh segelintir orang yang digunakan sementara oleh orang-orang yang diperlukan untuk menutupi kekurangan tersebut, sehingga dengan menaikkan suku bunga di suatu negara akan mengindikasikan investor untuk menarik modalnya di pasar modal akan berdampak penurunan harga saham. Penurunan harga saham akan berdampak pada penilaian investor

bahwa kinerja perusahaan menurun sehingga nilai perusahaan terlambat ada penurunan. Maka dari penjelasan diatas semakin tinggi suku bunga semakin rendah harga saham akan mempengaruhi nilai perusahaan, artinya Suku Bunga memiliki hubungan negatif terhadap nilai perusahaan.

H5: Suku Bunga berpengaruh negatif terhadap Nilai perusahaan

METODOLOGI

Jenis data penelitian ini menggunakan Data kuantitatif, Dimana pengumpulan data dan penelitiannya berbentuk angka-angka dan hasil penelitian dianalisis menggunakan statistik (Sugiyono, 2016). Populasi yang diambil dalam penelitian ini yaitu perusahaan Sektor Properti, *Real Estate Dan* Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 yang berjumlah 97 perusahaan dengan sampel sejumlah 46 perusahaan setelah dibatasi dengan *purposive Sampling*.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data Sekunder tipe Data Panel, Data digunakan peneliti diperoleh dari laporan keuangan tahunan yang diterbitkan oleh perusahaan Properti, *Real Estate Dan* Konstruksi Bangunan periode 2016-2020, data tersebut diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id. Untuk Data Inflasi diambil dari situs resmi Bank Indonesia yaitu www.bi.co.id. dan Data Suku Bunga diambil dari website Resmi BPS yaitu www.bps.go.id. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini regresi linear berganda, penelitian ini menggunakan Software IBM SPSS *Statistic 21*. Populasi yang diambil dalam penelitian ini yaitu seluruh perusahaan Sektor Properti, *Real Estate Dan* Konstruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek.

Tabel.2. Seleksi Pengambilan Sampel

Keterangan	jumlah
Populasi	97
Kriteria :	
1. Perusahaan properti, konstruksi dan <i>Real Estate Yang</i> tidak menerbitkan laporan keuangan tahunan berturut-turut pada masa periode 2016-2020	(51)
2. Perusahaan properti, konstruksi dan <i>Real Estate Yang</i> tidak menyediakan data yang dibutuhkan dalam penelitian yaitu likuiditas, <i>Leverage</i> dan Profitabilitas secara berturut-turut.	(0)
Perusahaan Properti, <i>Real Estate Dan</i> Konstruksi yang terpilih menjadi sampel	46
Total Pengamatan (46 x 5 Tahun)	230

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Normalitas merupakan uji yang digunakan untuk mendeteksi apakah *residual* berdistribusi normal atau tidak. Pada penelitian ini uji Normalitas dengan menggunakan uji statistik dengan nilai *Kurtosis* dan *Skewness* dengan tingkat signifikansi 0,05 nilai tabel $\pm 1,96$

Tabel 4. 1 Uji Normalitas sebelum dioutlier

Descriptive Statistics				
N	Skewness		Kurtosis	
Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error

<i>Unstandarddized Residual</i>	230	2.966	.160	10.688	.320
Valid N (listwise)	230				

Sumber: data sekunder yang diolah, 2022 lampiran halaman 120

$$Skewness = \frac{2,966}{\sqrt{6/230}} = 18,36$$

$$Kurtosis = \frac{10,688}{\sqrt{24/230}} = 33,08$$

Dari tabel 4.4 diperoleh nilai *Skewness* 18,36 dan nilai *Kurtosis* sebesar 33,08. Dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak berdistribusi normal. Sehingga data dilakukan dengan outlier, outlier merupakan kasus atau data yang memiliki karakteristik yang unik yang terlihat sangat berbeda jauh dari observasi lainnya data yang muncul dalam bentuk ekstrim (Ghozali, 2018) setelah dilakukan deteksi terhadap data outlier maka penelitian ini ditemukan sebanyak 90 data outlier, sehingga data menjadi 140 dengan diuji kembali sebagai beriku

Uji Normalitas merupakan uji yang digunakan untuk mendeteksi apakah *residual* berdistribusi normal atau tidak. Pada penelitian ini uji Normalitas dengan menggunakan uji statistik dengan nilai *Kurtosis* dan *Skewness* dengan tingkat signifikansi 0,05 nilai tabel ±1,96

Tabel 4. 2 Uji Normalitas sebelum dioutlier

	Descriptive Statistics				
	N	Skewness		Kurtosis	
		Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic
<i>Unstandarddized Residual</i>	230	2.966	.160	10.688	.320
Valid N (listwise)	230				

Sumber: data sekunder yang diolah, 2022 lampiran halaman 120

$$Skewness = \frac{2,966}{\sqrt{6/230}} = 18,36$$

$$Kurtosis = \frac{10,688}{\sqrt{24/230}} = 33,08$$

Dari tabel 4.4 diperoleh nilai *Skewness* 18,36 dan nilai *Kurtosis* sebesar 33,08. Dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak berdistribusi normal. Sehingga data dilakukan dengan outlier, outlier merupakan kasus atau data yang memiliki karakteristik yang unik yang terlihat sangat berbeda jauh dari observasi lainnya data yang muncul dalam bentuk ekstrim (Ghozali, 2018) setelah dilakukan deteksi terhadap data outlier maka penelitian ini ditemukan sebanyak 90 data outlier, sehingga data menjadi 140 dengan diuji kembali sebagai beriku

Uji Regresi linear berganda

Tabel 3. Uji Linear Berganda Coefficients^a

Model	<i>Unstandarddized</i> Coefficients		Standardized Coefficients Beta	T	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	.731	.157		4.673	.000
ROE	-1.842	.072	-.877	-25.736	.000
DAR	.306	.039	.263	7.807	.000
CR	-.009	.006	-.049	-1.452	.149

INF	.251	.047	.221	5.351	.000
INT	-.141	.037	-.154	-3.809	.000

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : data sekunder yang diolah, 2022

Sehingga dapat disimpulkan regresi linear berganda sebagai berikut:

$$Y = 0,731 - 1,842 (ROE) + 0,306 (DAR) - 0,009 (CR) + 0,251 (INF) + 0.037 (INT)$$

Model persamaan regresi dapat diinterpretasikan sebagai berikut :

1. Nilai konstanta sebesar 0,731 dengan nilai positif, apabila nilai dari Profitabilitas (ROE), *Leverage* (DAR), Likuiditas (CR), Inflasi (INF) dan Suku Bunga (INT), masing-masing variabel nol (0) .
2. Nilai koefisien Profitabilitas (ROE) Sebesar -1,842 bernilai *negative*, artinya apabila nilai Profitabilitas (ROE) naik maka menurunkan nilai perusahaan (Y)
3. Nilai koefisien *Leverage* (DAR) Sebesar 0,306 bernilai positif , artinya apabila nilai *Leverage* (DAR) naik maka akan menaikkan nilai perusahaan (Y)
4. Nilai koefisien Likuiditas (CR) Sebesar -0,009 bernilai *negative*, artinya apabila nilai Likuiditas (CR) naik maka akan menurunkan nilai perusahaan (Y) .
5. Nilai koefisien Inflasi (INF) Sebesar 0,251 bernilai positif, artinya apabila nilai Inflasi (INF) naik maka akan menaikkan nilai perusahaan (Y).
6. Nilai koefisien Suku Bunga (INT) Sebesar -0,141 bernilai *negative* , artinya apabila nilai Suku Bunga (INT) naik maka akan menurunkan nilai perusahaan (Y).

A. Uji T

Tabel. 4. Uji T Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
	1 (Constant)	.731	.157		
ROE	-1.842	.072	-.877	-25.736	.000
DAR	.306	.039	.263	7.807	.000
CR	-.009	.006	-.049	-1.452	.149
INF	.251	.047	.221	5.351	.000
INT	-.141	.037	-.154	-3.809	.000

a. Dependent Variable: PBV

Sumber ; data Sekunder yang diolah, 2022

Berdasarkan Uji Parsial hasil sebagai berikut :

H1 : Profitabilitas berpengaruh Positif terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 4.12 menunjukkan bahwa nilai koefisien *unstandard* ROE sebesar -1,842 memiliki arah *negative* dengan signifikan 0,00 <0,05 artinya variabel Profitabilitas dapat dikatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh *negative* signifikan terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu hipotesis pertama ditolak.

H2 : Leverage berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

Berdasarkan tabel 4.12 hasil Uji *Leverage* yang diukur DAR memiliki nilai koefisien sebesar 0,306 dengan arah positif dengan nilai signifikansi 0,000 lebih kecil dari 0,05 artinya variable *Leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu hipotesis kedua diterima.

H3: Likuiditas berpengaruh positif terhadap Nilai perusahaan

Berdasarkan tabel 4.12 menunjukkan nilai koefisien *unstandard* Likuiditas yang diukur CR sebesar -0,09 memiliki arah *negative* dengan signifikan 0,149 lebih besar dari 0,05 artinya variabel Likuiditas dapat dikatakan Likuiditas Tidak berpengaruh *negative* terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu hipotesis ketiga ditolak.

H4: inflasi berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 4.12 menunjukkan nilai koefisien *unstandard* inflasi sebesar 0,251 memiliki arah positif dengan signifikan 0,00 <0,05 artinya variabel inflasi dapat dikatakan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu hipotesis keempat ditolak.

H5: Suku Bunga berpengaruh negatif terhadap Nilai perusahaan

Berdasarkan tabel 4.12 menunjukkan nilai koefisien *unstandard* Suku Bunga sebesar -0,141 memiliki arah *negative* dengan signifikan 0,00 <0,05 artinya variabel suku Bunga dapat dikatakan berpengaruh *negative* signifikan terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu hipotesis kelima diterima

Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil Penelitian menunjukkan Rasio Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Equity Ratio* (ROE) memiliki pengaruh Negatif signifikan terhadap Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV). Hal ini dapat diartikan naik turunnya Profitabilitas mempengaruhi nilai Perusahaan, tinggi nilai Profitabilitas yang dimiliki perusahaan akan menurunkan Nilai Perusahaan.

Hal ini tidak sesuai dengan teori sinyal yang menyatakan perusahaan menampilkan rasio profitabilitas menggunakan ROE, apabila ROE tinggi maka harga saham juga akan cenderung tinggi. Dan akan menjadi sinyal baik bagi investor.

Hal ini didukung oleh hasil penelitian yang dilakukan Cahya & Riwoe, (2018), Dwiputra & Viriany, (2020) dan Surya Abbas et al., (2020) yang menyatakan bahwa rasio Profitabilitas berpengaruh *negative* signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan profitabilitas yang tinggi mencerminkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham. hasil penelitian dari (Setiawan & Rahmawati, 2020) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Rasio Leverage Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil Penelitian menunjukkan Rasio *Leverage* yang diproksikan dengan *Debt To Asset Ratio* (DAR) memiliki pengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV). Hal ini dapat diartikan semakin tinggi nilai *Leverage* yang dimiliki perusahaan akan meningkatkan Nilai Perusahaan.

Debt To Asset Ratio merupakan salah satu rasio *Leverage* yang digunakan untuk mengukur seberapa besar pendanaan melalui utang. Pada penelitian ini dapat diartikan besarnya jumlah hutang yang digunakan perusahaan akan mempengaruhi jumlah ekuitas yang dimiliki perusahaan sehingga dapat meningkatkan kinerja untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi akan mempengaruhi harga saham dan nilai perusahaan meningkat. Hal ini sejalan dengan teori sinyal bahwa rasio *Leverage* yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor. Hal ini dikarenakan penggunaan hutang yang tinggi artinya perusahaan mampu mengendalikan penggunaan arus kas secara berlebihan dengan *Leverage buyout*.

Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh (Rizki & Rudianto, (2019), (Budiharjo, 2020) dan Anggela (2021) menunjukkan hasil bahwa *Leverage* berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Rasio Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil Penelitian menunjukkan Rasio Likuiditas yang diproksikan dengan *Current Ratio* (CR) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV). Hal ini dapat diartikan bahwa tinggi rendahnya rasio Likuiditas yang dimiliki perusahaan tidak akan mempengaruhi Nilai Perusahaan.

Hal ini tidak sejalan dengan *Signalling Theory* yang menyatakan perusahaan akan memberikan informasi kepada investor bahwa perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Rasio likuiditas yang tinggi akan memberikan sinyal baik bagi investor namun semakin tinggi CR juga dapat diartikan dengan banyaknya persediaan maupun piutang yang tak tertagih. Dengan banyaknya persediaan investor tidak tertarik berinvestasi. Selain itu *Current Ratio* (CR) lebih berkaitan dengan kondisi internal perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, investor lebih memperhatikan rasio dalam jangka panjang yang lebih memiliki nilai dalam pengembalian atas investasi atau tingkat return yang tinggi. Khasana, (2019). Sehingga tinggi rendahnya investor tidak akan mempengaruhi investor dalam berinvestasi.

Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Dwiputra & Viriany, (2020), Pangestuti & Tindangen, (2020), Markonah et al., (2020) yang menyatakan bahwa rasio Likuiditas tidak berpengaruh terhadap Nilai perusahaan.

Pengaruh Inflasi terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil Penelitian menunjukkan Inflasi memiliki pengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV). Hal ini dapat diartikan semakin tinggi nilai Inflasi yang dimiliki perusahaan akan meningkatkan Nilai Perusahaan.

Inflasi merupakan proses kenaikan harga barang umum yang berlaku dalam perekonomian. Ini tidak berarti bahwa harga-harga berbagai macam barang itu naik dengan persentase yang sama.

Hasil inflasi pada penelitian ini menunjukkan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sehingga tidak sesuai dengan hipotesis 4. Hal ini dikarenakan inflasi yang terjadi pada masa periode penelitian tidak lebih dari 10 % sehingga investor masih menganggap dalam hal wajar.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Permana & Rahyuda, (2019), Aggarwal & Padhan, (2017) yang menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil Penelitian menunjukkan Suku Bunga memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap Nilai Perusahaan yang diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV). Hal ini dapat diartikan semakin tinggi nilai Suku Bunga akan menurunkan Nilai Perusahaan.

BI Rate adalah tolak ukur investor untuk melakukan investasi terutama investasi pada pasar modal. Jika *BI Rate* tinggi, maka investor cenderung berinvestasi pada deposito bank dibanding dengan investasi pada saham.

Hal ini sejalan dengan *Signaling Theory*, tingginya tingkat suku bunga menjadi sinyal buruk bagi investor. Apabila tingkat suku bunga meningkat, maka harga saham akan turun. karena ketika suku bunga naik maka tidak diiringi dengan naiknya permintaan akan saham Properti dan *Real Estate*, dikarenakan investor akan memilih menyimpan dananya di Bank daripada membeli saham Properti dan *Real Estate*. Keadaan seperti ini tentu saja akan membuat harga saham properti menurun dan menyebabkan nilai perusahaan menurun.

Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh (Made Rismawati & Made Dana, (2016), Japhar et al., (2020) dan Sari et al., (2020) yang menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

SIMPULAN

Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti, *Real Estate* dan konstruksi yang terdaftar di bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. *Leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan Pada Perusahaan Properti, *Real Estate* dan konstruksi yang terdaftar di bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Likuiditas tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan Pada Perusahaan Properti, *Real Estate* dan konstruksi yang terdaftar di bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Inflasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan Pada Perusahaan Properti, *Real Estate* dan konstruksi yang terdaftar di bursa Efek Indonesia periode 2016-2020. Suku Bunga berpengaruh *negative* Signifikan terhadap Nilai perusahaan Pada Perusahaan Properti, *Real Estate* dan konstruksi yang terdaftar di bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

Referensi :

- Abbas, D. S., Dillah, U., & sutardji. (2020). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan. *Jurnal AKutansi Dan Manajemen* , 17(01), 42–49.
- Aggarwal, D., & Padhan, P. C. (2017). Dampak Struktur Modal pada Nilai Perusahaan: Bukti dari Industri Perhotelan India. *Surat Ekonomi Teoritis*, 7(4).
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2011). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Buku 2 Edisi 11* (P. A. Ratnaningrum, Ed.; 11th ed., Vol. 2). Salemba Empat.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2013). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Buku 1 Edisi 11* (11th ed., Vol. 1). Salemba Empat.
- Budiharjo, R. (2020). *Effect Of Environmental Performance, Good Corporate Governance And Leverage On Firm Value. American Journal of Humanities and Social Sciences Research*, 4(8), 455–464. www.ajhssr.com
- Cahya, K. D., & Riwoe, J. C. (2018). Pengaruh Roa Dan Roe Terhadap Nilai Perusahaan Dengan *Sustainability Reporting* Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Lq 45. *Journal of Accounting and Business Studies*, 3(1), 46–70.
- Dwiputra, T., & Viriany. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Multiparadigma Akutansi Tarumanegara*, 2, 982–990.
- Hendayana, Y., & Nopita, R. (2019). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Likuiditas, Dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan. *Kinerja Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 2(1), 36–48.

- Japhar, L., Mangantar, M., & Baramuli..., D. N. (2020). Pengaruh Faktor Internal Dan Eksternal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akutansi*, 8(4), 310–321. www.idx.co.id
- Khasana, F. A. (2019). Pengaruh *Leverage*, Likuiditas, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property and Real Estate di BEI. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 8(1), 1–19.
- Markonah, M., Salim, A., & Franciska, J. (2020). *Effect Of Profitability, Leverage, And Liquidity To The Firm Value*. *Dinasti International Journal Of Economics, Finance and Accounting*, 1(1). <https://doi.org/10.31933/DIJEFA>
- Nursali, A. B., Rate, P. v, & Baramuli, D. N. (2021). Pengaruh Inflasi, Profitabilitas, Solvabilitas dan ratio aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Manufaktur Periode 2015-2018. *Jurnal Ekonomi Manajemen Bisnis Dan Akutansi*, 9(4), 559–571.
- Oktaviarni, F., Murni, Y., & Supriyitno, B. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage*, Kebijakan Dividen, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 9(1), 1–16. <https://doi.org/10.33369/j.akuntansi.9.1.1-16>
- Pangestuti, D. C., & Tindangen, A. M. L. (2020). *The Influence of Internal and External Factors on Firm Value*. *European Journal of Business and Management Research*, 5(5). <https://doi.org/10.24018/ejbmr.2020.5.5.492>
- Permana, A. A. N. B. A., & Rahyuda, H. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Likuiditas, dan Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 8(3), 1577–1607.
- Rismawi, N. M., & DanaI Made. (2016). Pengaruh Pertumbuhan Aset Dan Tingkat Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia (Sbi) Terhadap Kebijakan Dividen Dan Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia (BEI). *E-Jurnal Manajemen Unud*, 6(1), 988–1004.
- Rizki Andriani, P., & Rudianto, D. (2019). Pengaruh Tingkat Likuiditas, Profitabilitas Dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Subsektor Makanan Dan Minuman Yang Tercatat Di Bei (Bei) Periode 2010-2017. In *Management, and Industry (JEMI)* (Vol. 2, Issue 1).
- Sari, R. P., Romli, H., & Marnisah, L. (2020). Pengaruh Faktor Fundamental Makro dan Mikro Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Pada Industri Pulp and Paper yang terdaftar di BEI). *Jurnal Ecoment Global*, 5(2), 237–250.
- Setiawan, D. I., & Rahmawati, I. Y. (2020). Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas, *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Dan Bi Rate Sebagai Variabel

Moderated (Studi Terhadap. In *Jurnal Ekonomi & Solusi Bisnis Jilid* (Vol. 4).

www.onlinedoctranslator.com

Suad Husnan. (2015). *Dasar-Dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*. UPP STIM YKPN.

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.