

## PENGARUH PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE

Nicholas Marganatan<sup>1</sup>, Rynaldi Allorante<sup>2</sup>, Raymond Christopher Roberto Pranata<sup>3</sup>,  
Elizabeth Tiur Manurung<sup>4</sup>  
[nichanatan17@gmail.com](mailto:nichanatan17@gmail.com)<sup>1</sup>, [alloranterynaldi@gmail.com](mailto:alloranterynaldi@gmail.com)<sup>2</sup>, [raymond.christopher17@yahoo.com](mailto:raymond.christopher17@yahoo.com)<sup>3</sup>,  
[eliz@unpar.ac.id](mailto:eliz@unpar.ac.id)<sup>4</sup>  
Universitas Katolik Parahyangan

### ABSTRAK

Sektor properti dan real estate di Indonesia memiliki peran penting dalam pertumbuhan ekonomi nasional. Nilai perusahaan merupakan indikator yang mencerminkan persepsi investor terhadap prospek dan kinerja perusahaan di masa depan. Salah satu faktor yang diduga memengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas, yaitu kemampuan perusahaan menghasilkan laba secara efisien dari aset yang dimiliki. Profitabilitas yang tinggi diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan investor, memperkuat sinyal kinerja keuangan, dan pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019–2024. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode *hypothetico-deductive* dan teknik *purposive sampling*. Profitabilitas diukur menggunakan Return on Assets (ROA), sedangkan nilai perusahaan diukur menggunakan Price to Book Value (PBV). Analisis data dilakukan menggunakan analisis jalur dengan software LISREL 8.8. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti peningkatan profitabilitas memberikan sinyal positif kepada pasar, sehingga mendorong kenaikan nilai perusahaan. Temuan ini memberikan implikasi bagi perusahaan dan investor mengenai pentingnya peningkatan kinerja profitabilitas dalam rangka memperkuat nilai perusahaan.

**Kata Kunci:** Profitabilitas, Return On Assets, Nilai Perusahaan, Price To Book Value, Real Estate.

### ABSTRACT

*The property and real estate sector in Indonesia plays an important role in national economic growth. Firm value is an indicator that reflects investors' perceptions of a company's prospects and performance in the future. One of the factors suspected to influence firm value is profitability, namely the company's ability to generate profit efficiently from its assets. High profitability is expected to increase investor confidence, strengthen financial performance signals, and ultimately enhance firm value. This study aims to analyze the effect of profitability on firm value in real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2019–2024 period. The study employs a quantitative approach using the *hypothetico-deductive* method and a *purposive sampling* technique. Profitability is measured using Return on Assets (ROA), while firm value is measured using Price to Book Value (PBV). Data analysis is conducted using path analysis with LISREL 8.8 software. The results show that profitability has a positive and significant effect on firm value. This finding indicates that an increase in profitability provides a positive signal to the market, thereby encouraging an increase in firm value. The results also provide implications for companies and investors regarding the importance of improving profitability performance in order to strengthen firm value.*

**Keywords:** Profitability, Return on Assets, Firm Value, Price to Book Value, Real Estate.

### PENDAHULUAN

Sektor properti dan real estate di Indonesia merupakan salah satu industri yang memiliki kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor ini tidak hanya berperan penting dalam menciptakan lapangan pekerjaan, tetapi juga memberikan dampak yang luas terhadap pengembangan infrastruktur dan peningkatan investasi, baik

dari dalam negeri maupun luar negeri. Menurut Jones Lang LaSalle, investasi pada sektor properti dan real estate di Indonesia termasuk dalam lima besar subsektor dengan kontribusi terbesar pada tahun 2024, yaitu sebesar Rp122,9 triliun atau 7,2% dari total realisasi investasi nasional (Trikaniputri, 2025). Dengan demikian, sektor ini memiliki peran strategis dalam mendukung pembangunan ekonomi berkelanjutan di Indonesia.

Hingga tahun 2024, jumlah perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mencapai 94 perusahaan. Peningkatan jumlah perusahaan ini mencerminkan bertambahnya permintaan terhadap permukiman, kawasan industri, dan fasilitas komersial seiring pertumbuhan penduduk di Indonesia. Berdasarkan data DetikProperti (2024), total investasi pada sektor ini mencapai Rp29,4 triliun pada kuartal pertama tahun 2024, meningkat 6% dibandingkan periode yang sama pada tahun sebelumnya. Namun, industri ini juga menghadapi berbagai tantangan, seperti perubahan kebijakan pemerintah, dampak pandemi COVID-19, serta fluktuasi kondisi ekonomi makro. Oleh karena itu, perusahaan perlu menjaga kinerja keuangan yang kuat agar tetap memiliki daya saing dan nilai pasar yang baik.

Nilai perusahaan merupakan indikator penting yang mencerminkan persepsi investor terhadap kinerja, stabilitas, dan prospek suatu perusahaan di masa depan. Menurut Ningrum (2022:9), nilai perusahaan dipengaruhi oleh kondisi internal perusahaan yang mencerminkan kemampuan dalam menciptakan kinerja keuangan yang berkelanjutan. Salah satu faktor keuangan yang diyakini berperan penting dalam meningkatkan nilai perusahaan adalah profitabilitas, yaitu kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba secara efisien dari aset yang dimiliki. Profitabilitas yang tinggi memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan mampu mengelola sumber daya secara efektif dan memiliki prospek pertumbuhan yang baik.

Dengan demikian, peningkatan profitabilitas diharapkan dapat mendorong peningkatan nilai perusahaan. Namun, dalam praktiknya, tidak semua perusahaan dengan profitabilitas tinggi secara otomatis memiliki nilai perusahaan yang tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan antara profitabilitas dan nilai perusahaan masih perlu dikaji lebih lanjut, khususnya pada sektor properti dan real estate yang memiliki karakteristik investasi jangka panjang dan tingkat risiko yang relatif tinggi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2019–2024. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perusahaan, investor, maupun akademisi dalam memahami peran profitabilitas sebagai faktor penentu nilai perusahaan pada industri real estate di Indonesia.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran  
*Sumber: Olahan peneliti (2025)*

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Teori keagenan (agency theory) menjelaskan hubungan antara pemilik modal (principal) dan manajemen perusahaan (agent) dalam proses pengambilan keputusan yang memengaruhi kesejahteraan pemegang saham. Konflik kepentingan dapat muncul ketika manajemen tidak selalu bertindak sesuai dengan tujuan pemilik modal, sehingga menimbulkan biaya keagenan (agency cost). Dalam konteks ini, profitabilitas menjadi salah satu indikator penting kinerja manajemen, karena menunjukkan sejauh mana manajemen mampu mengelola sumber daya perusahaan secara efektif untuk menghasilkan laba dan memberikan manfaat bagi pemegang saham. Informasi mengenai kinerja profitabilitas disajikan melalui laporan keuangan, yang berfungsi sebagai sarana komunikasi utama antara perusahaan dan pihak eksternal seperti investor, kreditor, dan regulator. Laporan keuangan mencerminkan kondisi keuangan perusahaan dalam suatu periode tertentu dan menjadi dasar penilaian bagi investor dalam menilai prospek dan kualitas kinerja perusahaan. Profitabilitas sendiri menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pemanfaatan aset yang dimiliki. Return on Assets (ROA) digunakan sebagai ukuran profitabilitas karena mencerminkan efektivitas perusahaan dalam mengelola total aset untuk menghasilkan laba bersih. Tingginya nilai ROA menunjukkan efisiensi operasional dan kinerja keuangan yang baik, sehingga mampu memberikan sinyal positif kepada investor. Sinyal tersebut berkaitan erat dengan nilai perusahaan, yaitu persepsi investor terhadap prospek, pertumbuhan, dan risiko perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan dapat diukur menggunakan Price to Book Value (PBV), yang menunjukkan sejauh mana pasar menghargai nilai perusahaan dibandingkan dengan nilai bukunya. Semakin tinggi PBV, semakin tinggi pula kepercayaan investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan. Dengan demikian, profitabilitas yang tinggi diharapkan mampu meningkatkan kepercayaan pasar dan pada akhirnya mendorong peningkatan nilai perusahaan.

## **METODELOGI**

Penelitian ini menggunakan metode hypothetico–deductive, yaitu pendekatan sistematis yang diawali dengan perumusan masalah dan pengembangan hipotesis, kemudian dilanjutkan dengan pengujian hipotesis menggunakan data empiris. Sesuai dengan pendekatan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate. Model penelitian dirancang berdasarkan hubungan kausal antara variabel profitabilitas sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen, serta diuji menggunakan pendekatan kuantitatif.

Populasi penelitian adalah seluruh perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019–2024 sebanyak 94 perusahaan. Teknik penentuan sampel menggunakan purposive sampling dengan kriteria:

- (1) perusahaan telah terdaftar di BEI sebelum tahun 2020,
- (2) menyajikan laporan keuangan tahunan lengkap selama periode penelitian, dan
- (3) memiliki laba positif pada setiap tahun observasi.

Berdasarkan kriteria tersebut diperoleh 11 perusahaan sebagai sampel penelitian.

Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan yang diperoleh dari situs resmi BEI dan laman perusahaan terkait. Data diolah menjadi rasio keuangan sesuai variabel penelitian. Profitabilitas diukur menggunakan Return on Assets (ROA), yaitu laba bersih dibagi total aset, sedangkan nilai perusahaan diukur menggunakan Price to Book Value (PBV), yaitu harga pasar per lembar saham dibagi nilai buku per lembar saham.

Teknik analisis data yang digunakan meliputi analisis statistik deskriptif dan uji hipotesis. Uji hipotesis dilakukan melalui analisis jalur / regresi dengan melihat nilai t-value dan koefisien determinasi ( $R^2$ ) untuk mengetahui besarnya pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Pengolahan data dilakukan menggunakan software LISREL 8.8 dan Microsoft Excel. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik data, sedangkan analisis jalur digunakan untuk menguji hubungan kausal antar variabel dalam model penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Uji Hipotesis

Uji hipotesis adalah suatu cara statistik yang dibuat untuk menarik kesimpulan berdasarkan data sampel yang dipakai dalam penelitian. Dalam uji hipotesis, hipotesis yang dianalisis yang tersedia adalah hipotesis nol ( $H_0$ ) atau hipotesis alternatif ( $H_a$ ). Dari hasil analisis tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan, yaitu hipotesis yang sudah ditetapkan akan diterima atau ditolak. Dalam penelitian ini, uji hipotesis dilakukan dengan uji t-values, uji koefisien determinasi ( $R^2$ ), dan uji sobel. Berikut adalah tabel hasil analisis dengan menggunakan *software* lisrel:

Tabel 1. Hasil Analisis Lisrel

Arah Hubungan	Estimasi	t-values	Standard Error	Error Variance	$R^2$
ROA → PBV	7,34	7,60	0,97	0,087	0,52

Sumber: Output Lisrel 8.8

#### 1. Uji t-values

Pada penelitian ini, uji t-values dilakukan menggunakan *software* lisrel versi 8.8. Uji t-values dalam penelitian ini, menggunakan metode structural equations. Metode structural equations merupakan uji yang menunjukkan pengaruh langsung antar variabel. Menurut Haryono (2016:24), metode structural equations menggambarkan pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Menurut Nuryadi et al. (2017), besarnya t-value yang ditetapkan dalam suatu penelitian dengan jumlah 66 data dengan tingkat kepercayaan 95% adalah sebesar 1,997. Berikut adalah hasil analisis berdasarkan tabel 1:

- 1) Nilai t-values untuk profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan angka sebesar 7.60 > 1.96, sehingga  $H_0$  ditolak atau dengan kata lain, profitabilitas berpengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan

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

Uji koefisien determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengukur sejauh mana variasi variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen dalam model penelitian. Berdasarkan Tabel 1, nilai  $R^2$  untuk variabel nilai perusahaan (PBV) sebesar 0,52, yang berarti bahwa 52% variasi nilai perusahaan dapat dijelaskan oleh profitabilitas (ROA) sebagai variabel independen. Sementara itu, 48% sisanya dijelaskan oleh faktor lain di luar model penelitian, seperti leverage, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, dan kondisi pasar. Nilai  $R^2$  sebesar 0,52 berada di atas 0,50, sehingga kemampuan model dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan dapat dikategorikan cukup kuat / moderat. Hasil ini menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki kontribusi yang cukup besar dalam memengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate. Dengan kata lain, semakin tinggi tingkat profitabilitas yang dicapai perusahaan, maka semakin besar pula peningkatan nilai perusahaan yang dapat dijelaskan melalui model penelitian ini. Temuan ini konsisten dengan konsep teori sinyal (signaling theory), di mana profitabilitas yang tinggi memberikan sinyal positif kepada investor mengenai prospek perusahaan, sehingga mendorong peningkatan nilai pasar perusahaan. Namun demikian, adanya porsi variasi yang masih dijelaskan oleh faktor lain mengindikasikan bahwa nilai perusahaan tidak hanya

dipengaruhi oleh profitabilitas, sehingga variabel tambahan dapat dipertimbangkan pada penelitian berikutnya.

### **Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan**

Profitabilitas merupakan indikator utama dalam menilai kinerja keuangan perusahaan, yang dalam penelitian ini diukur menggunakan *return on asset*. Sementara itu, nilai perusahaan diukur dengan *price to book value*, yang mencerminkan persepsi investor terhadap nilai saham dibandingkan nilai bukunya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, karena mencerminkan efisiensi pengelolaan sumber daya dan prospek keuangan yang baik. Kinerja keuangan yang stabil mendorong kepercayaan investor dan meningkatkan permintaan saham, sehingga menaikkan nilai perusahaan. Temuan ini didukung oleh pandangan Gitman dan Zutter, serta penelitian sebelumnya oleh Ulyah *et al.* dan Pratama *et al.*, yang menyatakan bahwa profitabilitas menjadi faktor penting dalam menarik minat investor. Selain sebagai indikator efisiensi, profitabilitas juga mencerminkan kualitas tata kelola dan kapabilitas manajerial. Oleh karena itu, menjaga dan meningkatkan profitabilitas merupakan langkah strategis untuk mempertahankan kepercayaan pasar dan memaksimalkan nilai perusahaan.

### **KESIMPULAN**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019–2024. Pengujian dilakukan menggunakan analisis statistik deskriptif dan uji hipotesis melalui program LISREL 8.8 dan Microsoft Excel, dengan fokus pada uji t-value dan koefisien determinasi ( $R^2$ ). Berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Profitabilitas yang diukur dengan Return on Assets (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat profitabilitas perusahaan, maka semakin besar kepercayaan investor terhadap prospek kinerja perusahaan di masa mendatang. Perusahaan dengan profitabilitas yang baik dipandang lebih stabil, mampu menghasilkan laba secara berkelanjutan, dan memiliki potensi pertumbuhan yang lebih tinggi, sehingga dinilai lebih bernilai di pasar.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2015). *Principles of managerial finance* (14th ed.). Pearson Education.
- Haryono, S. (2016). *Metode SEM untuk penelitian manajemen: AMOS, LISREL, PLS*. Jakarta: PT Intermedia Personalia Utama.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2019). *Penyajian Laporan Keuangan (PSAK 1) – Penyesuaian Tahunan 2019*. Jakarta: IAI.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2020). *Intermediate accounting: IFRS edition* (4th ed.). Wiley.
- Ningrum, E. P. (2022). *Nilai perusahaan: Konsep dan aplikasi*. Indramayu: Adab.
- Nuryadi, Astuti, T. D., Utami, E. S., & Budiantara, M. (2017). *Dasar-dasar statistik penelitian*. Yogyakarta: Sibuku Media.
- Pratama, D., Jaenudin, E., & Muthya, R. (2023). The effect of profitability on firm value: Study on property and real estate companies listed in the Indonesia Stock Exchange. *Journal of Research in Business and Management*, 11(8), 9–15.
- Ulyah, N., Mahsuni, A. W., & Mawardi, M. C. (2024). Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan transparansi informasi sebagai variabel moderasi. *E-Jurnal Ilmiah Riset Akuntansi*, 13(2), 795–806.