



THE INFLUENCE OF ROI, ROE, AND INFLATION ON THE VALUE OF COMPANY PROPERTY AND REAL ESTATE IN INDONESIA PERIOD 2020-2022

PENGARUH ROI , ROE , DAN INFLASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE DI INDONESIA PERIODE 2020-2022

Mikhael Hansel Manullang^{1*}, Natalia Titik Wiyani²

¹ Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Panca Sakti Bekasi, Indonesia

² Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Panca Sakti Bekasi, Indonesia

* email korespondensi: mikhaelhansel1@gmail.com

Studi ini menggunakan data statistik dari perusahaan properti dan real estate dengan analisis regresi untuk mengidentifikasi dampak variabel-variabel independen terhadap nilai perusahaan. Temuan ini akan memberikan wawasan berharga bagi pemangku kepentingan dalam industri properti dan real estate. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020 – 2022. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan metode purposive sampling sehingga diperoleh sampel sebanyak 11 perusahaan yang memenuhi kriteria dari 80 populasi perusahaan. Data yang dikumpulkan diolah menggunakan metode regresi berganda dengan bantuan software SPSS Versi 23. Berdasarkan hasil analisis ditemukan bahwa variabel ROI dan ROE berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara simultan ROI, ROE dan inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci: ROI ;ROE; inflasi,; nilai perusahaan

The study uses statistical data from property and real estate companies with regression analysis to identify the impact of independent variables on the value of the company. These findings will provide valuable insights to stakeholders in the real estate and real estate industries. The population in this study is the entire property and real estate companies listed on the Indonesian Stock Exchange (BEI) period 2020 – 2022. The sampling technique was carried out using purposive samplings so as to obtain samples of as many as 11 companies that meet the criteria of 80 company populations. The data collected is processed using a double regression method with the help of SPSS Version 23 software. Based on the results of the analysis it was found that the variables ROI and ROE have a negative and significant impact on the value of the company, while inflation has a positive and significant effect on the company's value. Simultaneously ROI, ROE and inflation affect firm value.

Keywords: ROI ;ROE; inflasi,; Value of Company



1. Pendahuluan

Dalam beberapa tahun terakhir, pasar properti di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang cepat. Peningkatan sektor properti dapat berdampak positif pada pertumbuhan ekonomi, karena sektor ini merupakan salah satu komponen yang sangat penting dalam pertumbuhan ekonomi negara. I Made Dharma dan I Made Dana (2019) dalam penelitiannya menyatakan bahwa salah satu sektor yang menyebabkan perekonomian suatu negara sedang naik atau turun adalah properti dan *real estate*. Jumlah perusahaan yang beralih ke sektor ini menunjukkan bahwa perekonomian Indonesia sedang berkembang. Oleh karena itu, bagi pemangku kepentingan di industri ini sangat penting untuk menganalisis inflasi, *Return on Investment* (ROI), dan *Return on Equity* (ROE) serta dampaknya terhadap nilai perusahaan properti. Sebagaimana diketahui bahwa nilai perusahaan tercermin dalam harga saham. Apabila nilai perusahaan meningkat maka kesejahteraan dan kemakmuran pemegang saham juga meningkat. Pemegang saham memiliki harapan untuk mendapatkan keuntungan dengan meningkatnya nilai perusahaan. Oleh karena itu, penting bagi perusahaan untuk mempertahankan nilai perusahaan agar memperoleh keuntungan yang maksimal sehingga dapat menarik minat investor untuk memiliki perusahaan melalui pembelian saham *investee*. Erhanda dan Istono (2020) menyatakan bahwa tujuan perusahaan didirikan adalah memaksimalkan profit dengan meminimalkan biaya operasional sehingga perusahaan dapat tumbuh secara berkelanjutan serta untuk memberikan keuntungan bagi pemilik perusahaan dan pemegang saham.

ROI adalah ukuran yang digunakan untuk mengukur sejauh mana penggunaan aset sebuah perusahaan mampu menghasilkan laba. ROI yang tinggi menunjukkan efisiensi dalam pengelolaan aset perusahaan sehingga dapat meningkatkan kepercayaan para investor. Hansen (2009) menyatakan bahwa ROI adalah rasio laba operasi terhadap aktiva operasi rata-rata yang bertujuan untuk mengukur prestasi pusat investasi perusahaan dengan melihat profitabilitas yang dihasilkan atas pengelolaan seluruh investasi. Munawir (2007) menjelaskan bahwa ROI merupakan bentuk dari rasio profitabilitas yang dipakai dalam mengukur kemampuan entitas secara total dana yang diinvestasikan pada aktiva yang dipakai guna menunjukkan kemampuan entitas dalam menciptakan keuntungan. Nilai ROI memberikan indikator mengenai tingkat efisiensi



penggunaan modal dan perubahan penjualan dan biaya dalam laporan keuntungan. Secara positif peningkatan ROI dan ROE berdampak terhadap peningkatan harga saham.

ROE adalah rasio yang menggambarkan tingkat pengembalian yang diperoleh pemegang saham perusahaan atas investasi mereka. ROE yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan mampu menghasilkan keuntungan yang cukup besar bagi pemegang sahamnya. ROE sangat menarik bagi pemegang saham maupun calon pemegang saham, karena rasio tersebut merupakan ukuran atau indikator penting dari *shareholders value creation*, artinya semakin tinggi rasio ROE, semakin tinggi pula nilai perusahaan, hal ini tentunya menjadi daya tarik bagi investor menginvestasikan dananya (Sudibya, 2014).

Selain ROI dan ROE, faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah inflasi. Inflasi adalah kenaikan harga barang dan jasa secara keseluruhan selama periode waktu tertentu. Inflasi yang tinggi dapat berdampak negatif pada bisnis properti karena meningkatkan biaya operasional dan harga bahan baku, mengurangi margin keuntungan, dan mengubah penilaian pasar mereka. Inflasi yang tinggi akan menyebabkan penurunan penjualan perusahaan sehingga laba yang diperoleh rendah. Rendahnya laba tentunya tidak akan menarik minat investor untuk berinvestasi karena *return* yang akan diperoleh tidak maksimal. Kondisi inflasi tinggi akan berdampak langsung terhadap nilai perusahaan. Hal ini diperkuat dengan penelitian Lailatun Zuhro & Moch. Irsad (2022) yang menyatakan bahwa inflasi yang tinggi memberikan sinyal buruk bagi investor dibandingkan inflasi rendah yang memberikan sinyal baik bagi investor. Inflasi tinggi tentunya akan menyebabkan penurunan terhadap harga saham yang akan berakibat pada penurunan nilai perusahaan. Hal ini diperkuat dengan hasil penelitian Ungkap Rejeki Pasaribu (2019) bahwa secara partial inflasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Teori sinyal berkaitan dengan asimetri informasi dan menjelaskan bagaimana keberhasilan atau kegagalan manajemen sinyal dikomunikasikan kepada pemilik. Menurut teori signaling, perusahaan yang memberikan informasi yang baik dapat membedakannya dari perusahaan yang tidak memberikan "*good news*" dengan memberitahu pasar tentang kondisinya. Menurut (Lailatun Zuhro, 2022) *Signalling*



Theory memberikan informasi kepada investor bahwa perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Bagi investor, informasi yang diberikan melalui laporan keuangan dengan rasio likuiditas yang tinggi akan memberikan sinyal yang baik. Jika perusahaan memiliki likuiditas yang tinggi, berarti perusahaan tersebut memiliki dana internal yang besar. Dengan demikian, perusahaan akan menggunakan dana internalnya untuk membiayai investasi terlebih dahulu daripada menggunakan hutang dari sumber eksternal. Hal ini dapat meningkatkan minat investor terhadap saham suatu perusahaan.

Dalam kaitannya dengan kinerja keuangan perusahaan, teori sinyal menyatakan bahwa pihak-pihak yang berkepentingan dengan perusahaan (*stakeholders*) dan pemegang saham (*shareholders*) akan menerima sinyal yang lebih positif dari pengungkapan yang lebih luas. Semakin banyak informasi yang disampaikan kepada pemangku kepentingan dan pemegang saham, semakin banyak informasi yang diterima tentang perusahaan yang akan meningkatkan kepercayaan investor, sehingga akan meningkatkan keuntungan dan *Return on Equity* (ROE) perusahaan. Wijoyo (2018) menyatakan bahwa struktur aset, profitabilitas, kebijakan hutang, dan kebijakan deviden secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan, namun hal ini tidak sejalan dengan penelitian (*Rudiwantoro, 2022*) bahwa variabel profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan (*Andi Hidayat, 2020*) yang menunjukkan bahwa secara parsial variabel likuiditas (X_1) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Y) dan variabel profitabilitas (X_2) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

2.2 *Return on Investment* (ROI)

ROI adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efisiensi dan profitabilitas dari investasi atau proyek tertentu. ROI memberikan gambaran tentang berapa banyak keuntungan yang dihasilkan dari investasi tersebut dibandingkan dengan biaya investasinya. Menurut Wastam Wahyu H (2018) *Return on Investment* adalah kemampuan untuk menilai tingkat pengembalian yang diterima perusahaan dari semua asetnya. ROI dihitung dengan membagi keuntungan bersih yang dihasilkan dari investasi dengan jumlah modal yang diinvestasikan. ROI dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{ROI} = \frac{\text{Keuntungan Bersih}}{\text{Biaya Investasi}} \times 100\%$$

2.3 Return on Equity (ROE)

ROE adalah rasio keuangan yang menunjukkan seberapa efisien perusahaan menggunakan ekuitas pemegang sahamnya untuk menghasilkan keuntungan. ROE sering digunakan sebagai indikator kinerja penting bagi pemegang saham perusahaan. Menurut (Lailatun Zuhro, 2022) 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. ROE dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Keuntungan Bersih}}{\text{Ekuitas}} \times 100\%$$

2.4 Inflasi

Inflasi adalah fenomena di mana harga barang dan jasa umumnya meningkat dalam jangka waktu tertentu. Inflasi sangat penting dalam analisis keuangan karena dapat mempengaruhi nilai riil aset dan kewajiban suatu perusahaan serta kemampuan perusahaan untuk berkembang secara konsisten. Menurut (Lailatun Zuhro, 2022) 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. Inflasi dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Inflasi} = \frac{\text{Indeks Harga Sekarang} - \text{Indeks Harga Tahun Lalu}}{\text{Indeks Harga Tahun Lalu}} \times 100\%$$

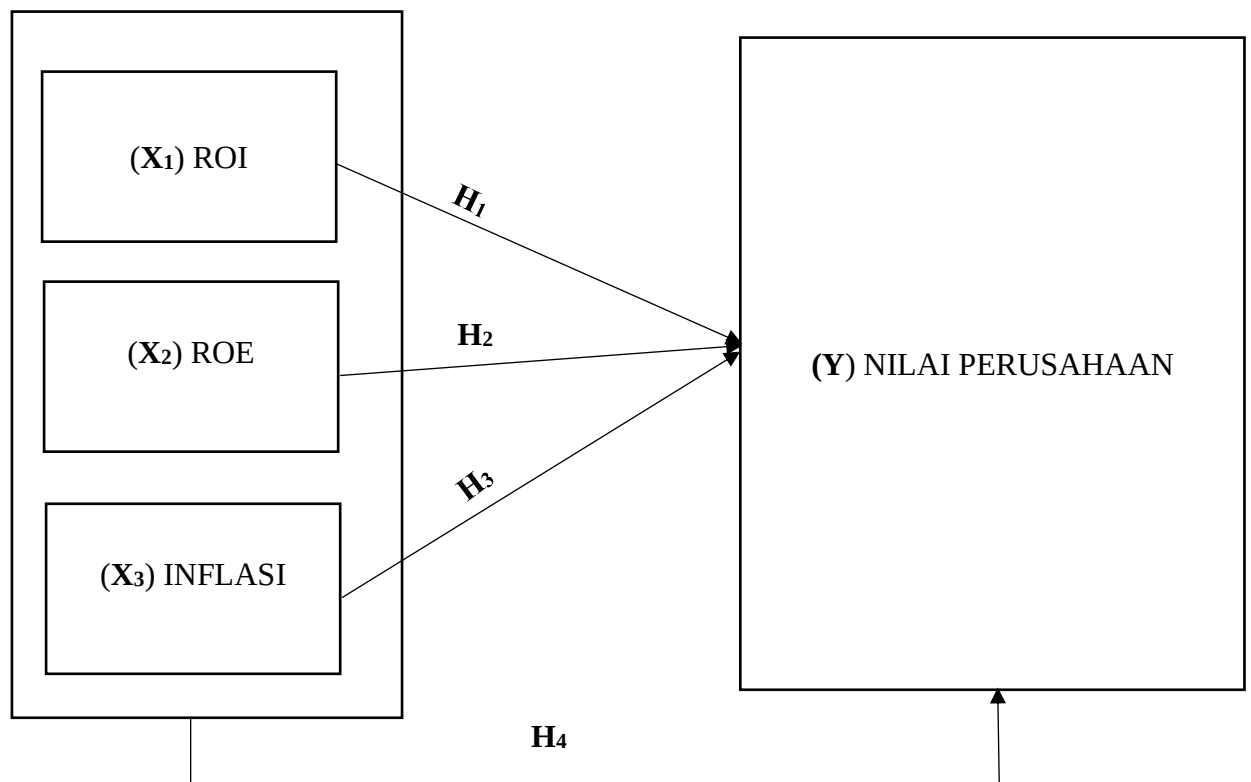
2.5 Nilai Perusahaan

Persepsi seorang investor ditaraf keberhasilan nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi nilai pemegang saham dalam menanamkan sahamnya pada perusahaan. Menurut (Miftahur Rizki, 2021) nilai perusahaan merupakan persepsi investor yang menggambarkan kinerja perusahaan. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai sebuah perusahaan antara lain : rasio profitabilitas, struktur modal, serta likuiditas (Indri Mayklisyani, 2023). Nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor fundamental sebagai kondisi (Takarini, 2021).

Salah satu metode yang sering digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah dengan menghitung *price to book value* (PBV). PBV adalah perbandingan harga saham dengan harga buku saham, artinya PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. PBV menunjukkan seberapa jauh sebuah perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relatif dengan jumlah modal yang diinvestasikan, sehingga semakin tinggi rasio PBV menunjukkan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham. Rasio PBV yang semakin tinggi mengindikasikan harga saham yang semakin tinggi juga (*Ungkap Rejeki Pasaribu, 2019*). PBV dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai Buku}}$$

2.6 Kerangka Konseptual



Berdasarkan kerangka konseptual di atas maka dapat dirumuskan hipotesis untuk menganalisis hubungan antara ROI (X₁), ROE (X₂), inflasi (X₃) terhadap nilai perusahaan (Y) sebagai berikut:

H₁ : ROI berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan



H₂ : ROE berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

H₃ : Inflasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

H₄ : ROI, ROE dan Inflasi secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

Dalam mengkaji hubungan antara X₁ (ROI), X₂ (ROE), X₃ (inflasi), dan Y (nilai perusahaan), analisis regresi atau model ekonometrik dapat digunakan. Dalam analisis ini, X₁, X₂, dan X₃ dapat menjadi variabel independen, sedangkan Y menjadi variabel dependen. Analisis ini akan membantu mengidentifikasi pengaruh dan kontribusi dari masing-masing variabel independen terhadap nilai perusahaan properti dan real estate.

Data statistik yang relevan dan terkini dari periode 2020 sampai 2022 dapat dikumpulkan dari sumber yang dipercaya seperti laporan keuangan perusahaan, data pasar properti, atau lembaga riset terpercaya di industri properti. Analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan properti dan membantu pengambilan keputusan yang lebih baik dalam industri properti.

3. Metode Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Penarikan sampel dilakukan dengan metode *purposive* atau *judgement sampling* di mana sampel yang diambil dari populasi harus memenuhi kriteria tertentu, yaitu merupakan perusahaan yang bergerak dalam industri properti dan telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia sampai dengan akhir tahun 2022, perusahaan mempunyai catatan mengenai laporan keuangan disajikan dalam mata uang Rupiah, mempunyai data keuangan (laporan tahunan) yang lengkap, dan memperoleh laba dari tahun 2020-2022. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang digunakan adalah laporan keuangan perusahaan tahun 2020-2022 yang telah diaudit. Laporan keuangan yang digunakan diperoleh melalui situs <http://www.idx.co.id/>. Seleksi pemilihan sampel penelitian dijelaskan dalam tabel berikut ini:

Tabel 1 Tahapan Pemilihan Sampel

No	Kriteria	Jumlah
1	Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022	80

2	Perusahaan properti dan real estate yang tidak mempublikasikan laporan keuangan secara lengkap yang dibutuhkan dalam penelitian ini	(69)
3	Perusahaan properti dan real estate yang terpilih menjadi sampel	11
4	Tahun Pengamatan	3
5	Jumlah Observasi	33

Sumber: Data Sekunder yang Diolah (2023)

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda, dimana analisis ini digunakan untuk meramalkan keadaan (naik turunnya) variabel dependen bila dua atau lebih variabel independen mengalami perubahan. Analisis ini digunakan untuk mengetahui pengaruh hubungan ROI, ROE dan inflasi terhadap nilai perusahaan. Adapun model analisis regresi liner berganda secara matematika dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Keterangan: Y : Nilai Perusahaan	b ₁ : Koefisien Regresi	X ₁ : ROI
a : Konstanta	b ₂ : Koefisien Regresi	X ₂ : ROE
	b ₃ : Koefisien Regresi	X ₃ : Inflasi

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Statistik Deskriptif

Sebelum melakukan analisis dan pembahasan lebih lanjut, terlebih dahulu dilakukan analisis statistik deskriptif untuk menggambarkan karakteristik data yang digunakan dalam penelitian ini. Hasil statistik deskriptif yang dihasilkan melalui program *Statistical Product and Services Solutions 23* (SPSS 23) dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2 Statistik Dekriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
ROI	33	.04	3.12	1.1876	.91533
ROE	33	.14	8.46	2.4364	1.86728
INFLASI	33	.01	.05	.0275	.01170
NILAI_PERUSAHAAN	33	17.52	30.85	26.7548	4.14035
Valid N (listwise)	33				

Sumber : Data Sekunder yang Diolah (2023)



Berdasarkan hasil pengolahan data pada tabel 2, diperoleh hasil yaitu variabel ROI mempunyai rata-rata 1,1876 dengan nilai minimum 0,04 dan maksimum 3,12. Variabel ROE mempunyai rata-rata 2,4364 dengan nilai minimum 0,14 dan maksimum 8,46, sedangkan variabel inflasi mempunyai rata-rata 0,0275 dengan nilai minimum 0,01 dan maksimum 0,05.

4.2 Uji Asums Klasik

4.2.1 Uji Normalitas

Hasil uji normalitas disajikan pada tabel berikut ini:

Tabel 3 Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		33
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	2.92205447
Most Extreme Differences	Absolute	.131
	Positive	.131
	Negative	-.122
Test Statistic		.131
Asymp. Sig. (2-tailed)		.159 ^c

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Berdasarkan tabel di atas, untuk seluruh data penelitian menunjukkan bahwa hasil uji Kolmogorov – Smirnov Z menghasilkan nilai Asymp. Sig. (2-tailed) 0,159 lebih besar dari 0,05 atau 5%, jadi kesimpulan dari distribusi ini dapat dinyatakan bahwa data berdistribusi secara normal.

4.2.2 Uji Multikolinearitas

Tabel 4 Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a							
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	27.914	1.529		18.256	.000		
ROI	-1.582	.699	-.350	-2.263	.031	.719	1.390

ROE	-.966	.350	-.435	-2.758	.010	.689	1.451
INFLASI	111.616	47.569	.315	2.346	.026	.951	1.052

a. Dependent Variable: NILAI_PERUSAHAAN

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Berdasarkan output *coefficients* di atas, diketahui bahwa nilai *tolerance* seluruh variabel lebih besar dari 0,10 dan nilai *Variable Inflation Factor* (VIF) seluruh variabel lebih kecil atau kurang dari 10. Nilai *tolerance* variabel ROI sebesar 0,719, ROE sebesar 0,689 dan inflasi sebesar 0,951, dimana nilai tersebut lebih besar lebih besar 0,10. Kemudian nilai VIF variabel ROI sebesar 1,390, ROE sebesar 1,451 dan inflasi sebesar 1,052 dimana nilai tersebut lebih kecil dari 10. Dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala multikolinearitas atau penyimpangan asumsi klasik dalam model ini antar variabel bebas.

4.2.3 Uji Heteroskedastisitas

Hasil uji heteroskedastisitas disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 5 Hasil Uji Heteroskedastisitas

Coefficientsa					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.975	.989		.987	.332
ROI	.226	.452	.103	.499	.621
ROE	.298	.226	.276	1.317	.198
INFLASI	4.162	30.759	.024	.135	.893

a. Dependent Variable: ABS_Res

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Berdasarkan tabel di atas diperoleh nilai signifikansi variabel ROI, ROE dan inflasi masing-masing sebesar 0,621; 0,198 dan 0,893 dimana nilai tersebut lebih besar dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat gejala heteroskedastisitas.

4.2.4 Uji Autokorelasi

Hasil uji autokorelasi disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 6 Hasil Uji Autokorelasi

Model Summaryb



Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.708 ^a	.502	.450	3.06948	1.727

a. Predictors: (Constant), INFLASI, ROE, ROI

b. Dependent Variable: NILAI_PERUSAHAAN

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Hasil uji autokorelasi di atas, diketahui bahwa nilai durbin Watson adalah sebesar 1,727. Pengujian autokorelasi menggunakan metode Durbin Watson (DW test) dengan kriteria pengujian $dU \leq dw \leq 4 - dU$, harus dicari terlebih dahulu nilai dU (batas atas) pada tabel Durbin Watson (DW) dengan jumlah observasi (n) sebesar 33 dan jumlah variabel independen (k) sebesar 3 variabel, maka didapatkan nilai dU sebesar 1,6511. Hasil estimasi uji autokorelasi $1,6511 < 1,727 < 2,3489$, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat masalah autokorelasi.

4.3 Analisis Data

4.3.1 Uji Regresi Linear Berganda

Tabel 7 Uji Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a							
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	27.914	1.529		18.256	.000		
ROI	-1.582	.699	-.350	-2.263	.031	.719	1.390
ROE	-.966	.350	-.435	-2.758	.010	.689	1.451
INFLASI	111.616	47.569	.315	2.346	.026	.951	1.052

a. Dependent Variable: NILAI_PERUSAHAAN

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Berdasarkan hasil uji pada tabel di atas, diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \varepsilon$$

$$NP = a + \beta_1 ROI + \beta_2 ROE + \beta_3 INF + \varepsilon$$

$$\text{Nilai Perusahaan: } 27,914 - 1,582 ROI - 0,966 ROE + 111,616 INF + \varepsilon$$

Model persamaan linear regresi berganda dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

- 1) Ketika variabel ROI (X_1), ROE(X_2), dan Inflasi (X_3) bernilai sama dengan nol, maka nilai dari variabel Nilai Perusahaan (Y) adalah sebesar 27,914.
- 2) Ketika variabel ROI (X_1) mengalami peningkatan sebesar satu satuan, maka akan mengakibatkan penurunan nilai pada variabel Nilai Perusahaan (Y) sebesar 1,582.
- 3) Ketika variabel ROE (X_2) mengalami peningkatan sebesar satu satuan, maka akan mengakibatkan penurunan nilai pada variabel Nilai Perusahaan (Y) sebesar 0,966.
- 4) Ketika variabel Inflasi (X_3) mengalami peningkatan sebesar satu satuan, maka akan mengakibatkan peningkatan nilai pada variabel Nilai Perusahaan (Y) sebesar 111,616.

4.3.2 Hasil Uji Parsial

Tabel 8 Hasil Uji Hipotesis Parsial (Uji t)

Coefficients ^a							
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	27.914	1.529		18.256	.000		
ROI	-1.582	.699	-.350	-2.263	.031	.719	1.390
ROE	-.966	.350	-.435	-2.758	.010	.689	1.451
INFLASI	111.616	47.569	.315	2.346	.026	.951	1.052

a. Dependent Variable: NILAI_PERUSAHAAN

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Berdasarkan hasil pengujian hipotesis secara parsial dapat dijelaskan sebagai berikut:

H1 : ROI berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil uji hipotesis pada tabel 8 diketahui variabel ROI memiliki signifikansi sebesar $0,031 < 0,05$ dan nilai koefisien regresi sebesar -1,582 dengan arah negatif. Nilai signifikansi tersebut lebih kecil dari taraf kepercayaan 5%, maka H_0 ditolak, artinya variabel ROI berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti semakin rendah nilai profitabilitas suatu perusahaan maka nilai perusahaan akan semakin rendah. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Musabbihan, Agustina dan Purnawati (2018) yang menyatakan bahwa profitabilitas (ROI) berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Putri & Utiyati (2020) dan Hidayat & Triyonowati (2020) juga menunjukkan hasil yang sama bahwa ROI berpengaruh terhadap nilai Perusahaan.

H2 : ROE berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan uji hipotesis kedua (H2) yang dilakukan diperoleh nilai koefisien regresi sebesar -0,966 berarah negatif dengan tingkat signifikansi sebesar $0,010 < 0,05$. Dengan nilai signifikansi $0,010 < 0,05$ maka H_{a2} diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel ROE berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Mardiyati, Ahmad dan Putri (2012) yang menyatakan bahwa profitabilitas yang diproxykan dengan variabel ROE berpengaruh signifikan terhadap nilai Perusahaan. Namun penelitian tersebut bertentangan dengan hasil penelitian Manoppo dan Arie (2016) dimana profitabilitas (ROE) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Peningkatan profitabilitas akan menurunkan nilai perusahaan meskipun perusahaan mengalami peningkatan keuntungan, karena perusahaan menggunakan keuntungan tersebut untuk laba ditahan dan tidak dibagikan kepada pemegang saham. Bagi investor hal tersebut dianggap sebagai sinyal negatif yang akan berdampak pada nilai perusahaan.

H3 : Inflasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan uji hipotesis kedua (H3) yang dilakukan diketahui variabel inflasi (X_3) mempunyai nilai signifikansi sebesar $0,026 < 0,05$ dan nilai koefisien regresi sebesar 111,616 yang berarah positif, sehingga dapat disimpulkan bahwa H_{a3} diterima yang berarti terdapat pengaruh variabel inflasi secara parsial terhadap variabel nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Putra, Kepramareni, dan Novitasari (2016) secara parsial inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun hasil penelitian tersebut bertentangan dengan hasil penelitian Hamidah, Hartini dan Umi Mardiyati (2015) yang menyatakan bahwa inflasi tidak mempengaruhi nilai perusahaan.

4.2.3 Hasil Uji F (Simultan)

Tabel 9 Hasil Uji Hipotesis Simultan (Uji F)

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	275.332	3	91.777	9.741	.000 ^b
	Residual	273.229	29	9.422		



Total	548.561	32			
-------	---------	----	--	--	--

a. Dependent Variable: NILAI_PERUSAHAAN

b. Predictors: (Constant), INFLASI, ROI, ROE

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Hasil uji F untuk variabel bebas diperoleh nilai Fhitung sebesar 1,768 dengan tingkat Pvalue sebesar 0,000. Dengan menggunakan batas signifikan $\alpha = 0,05$ didapat Ftabel sebesar 2,93 yang diperoleh dari Ftabel (95% ; 4-1 : 33-3-1). Dapat dilihat bahwa Fhitung (9,741) > 2,93) Ftabel atau Pvalue (0,000) < (0,05) α , yang artinya H_a diterima dan H_0 ditolak. Dengan demikian maka secara bersama-sama variable ROI (X_1), ROE (X_2), dan Inflasi (X_3) berpengaruh terhadap variabel Nilai Perusahaan (Y).

4.2.4 Hasil Uji Koefisien Korelasi dan Determinasi

Tabel 10 Hasil Uji Korelasi X_1 , X_2 dan X_3 terhadap Y

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.708 ^a	.502	.450	3.06948	1.727

a. Predictors: (Constant), INFLASI, ROI, ROE

b. Dependent Variable: NILAI_PERUSAHAAN

Sumber : data Sekunder yang diolah (2023)

Koefisien korelasi (R) menunjukkan nilai sebesar 0,708 yang artinya besarnya hubungan variabel ROI (X_1), ROE (X_2), dan Inflasi (X_3) dengan variabel Nilai Perusahaan (Y) sebesar 70,8%, sehingga terdapat hubungan yang kuat antara variabel independen dengan variabel Nilai Perusahaan (Y). Nilai koefisien determinasi yang ditunjukkan oleh nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,450 artinya kontribusi variabel ROI, ROE dan Inflasi terhadap variabel Nilai Perusahaan (Y) sebesar 45%, sedangkan sisanya sebesar 55% dipengaruhi oleh variabel-variabel lainnya yang tidak diteliti dalam penelitian tersebut.

5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022 maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: *Return On Investment* (ROI) berpengaruh negatif signifikan terhadap



nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022. *Return on Equity* (ROE) berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022. Inflasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022. ROI, ROE dan inflasi secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

References

- Erhanda, M. R. (2020). Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2019) (Doctoral dissertation, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya).
- Hansen, D. R & Mowen, M. M. (2009). Managerial Accounting. Eighth edition, Jakarta: Salemba Empat.
- Hamidah, Hartini, & Mardiyati, U. (2015). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Bi, Profitabilitas, Dan Risiko Finansial Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti Tahun 2011-2013. Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI), 6(1), 395–416.
- Hidayat, A. (2020). Likuiditas, Profitabilitas Dan Nilai Perusahaan.
- Hidayat, M. W., & Triyonowati, T. (2020). Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, 9(4), 1-16.
- Mayklisyani, I., Wiyono, G., & Kusumawardhani, R. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2020). Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan, 12(01), 1-13.
- Mardiyati U, Ahmad Gatot N dan Putri R. (2012). Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2005-2010. Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI), Vol. 3, No. 1, 2012
- Munawir, S. 2007. Analisa Laporan Keuangan. Edisi Keempat. Liberty. Yogyakarta.
- Musabbihan, N. A., & Purnawati, N. K. (2018). Pengaruh Profitabilitas Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal Sebagai Pemediasi. E-Jurnal Manajemen Unud, 7(4), 1979–2009.



- Pasaribu, U., Nuryartono, N., & Andati, T. (2019). Pengaruh faktor internal dan eksternal perusahaan terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen (JABM)*, 5(3), 441-441.
- Putra, E, M. Kepramareni, P. Novitasari, N, L, G. (2016). Pengaruh Kinerja Keuangan, Inflasi Dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Mahasaraswati Denpasar*
- Rizki, M., & Takarini, N. (2021). Analisis Nilai Perusahaan Pada Subsektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Sosial Ekonomi dan Politik (JSEP)*, 2(2).
- Rudiwantoro, A. (2022). Pengaruh Leverage Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Emiten Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Indonesia (JABISI)*, 3(2), 106-116.
- Sudibya, D., & Restuti, M. (2014). Pengaruh modal intelektual terhadap nilai perusahaan dengan kinerja keuangan sebagai variabel intevrening. *Benefit Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 18(1), 14-29.
- Utama, I. M. D. P., & Dana, I. M. (2019). Pengaruh Dividen, Utang, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Property Di Bursa Efek Indonesia (Bei). *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 8(8), 4927.
- Wastam Wahyu Hidayat, S. (2018). *Dasar-dasar Analisa Laporan Keuangan*. Jakarta: CV. PENA PERSADA.
- Wijoyo, A. (2018). Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi*, 23(1), 48-61.
- Zuhro, L., & Irsad, M. (2022). 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. *YUME: Journal of Management*, 5(1), 431-432.