



SUBSTANSI

SUMBER ARTIKEL AKUNTANSI AUDITING DAN KEUANGAN



Artikel 1

Volume 7, Nomor 2,
Tahun 2023

28-12-2023

SIGNIFIKANSI DARI UTILITAS ASET TAK-BERWUJUD, EFISIENSI ASET TETAP, DAN SOLVABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

Adies Mariska*

Universitas Esa Unggul, Indonesia

Agus Munandar

Universitas Esa Unggul, Indonesia

*Penulis Koresponden: mariskanies@gmail.com

Dimasukkan:
07-06-2023

Direvisi:
24-11-2023

Diterima:
18-12-2023

Sitasi:

Mariska, A., & Munandar, A. (2023). Signifikansi Dari Utilitas Aset Tak-Berwujud, Efisiensi Aset Tetap, Dan Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. Substansi: Sumber Artikel Akuntansi Auditing Dan Keuangan Vokasi, 7(2), 62-76. <https://doi.org/10.31092/subs.v7i2.2192>

<https://jurnal.pknstan.ac.id/index.php/SUBS/article/view/2192>



Artikel ini diterbitkan secara gratis dan terbuka oleh Program Diploma III Akuntansi Sektor Publik, Politeknik Keuangan Negara STAN. Naskah ini telah diterima untuk dimasukkan ke dalam Jurnal Substansi: Sumber Akuntansi, Auditing, dan Keuangan oleh Tim Editor resmi jurnal.

SIGNIFIKANSI DARI UTILITAS ASET TAK-BERWUJUD, EFISIENSI ASET TETAP, DAN SOLVABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

Adies Mariska*

Universitas Esa Unggul, Indonesia

Agus Munandar

Universitas Esa Unggul, Indonesia

*Penulis Koresponden: mariskanies@gmail.com

Abstrak:

Tujuan penelitian: Tujuan penelitian adalah mengetahui dampak sumber daya internal yang dimiliki perusahaan berupa utilitas aset tidak berwujud dan aset tetap beserta sumber daya eksternal berupa utang pada nilai perusahaan.

Metode: Metode analisis data untuk penelitian ini berbentuk statistik deskriptif, pengujian asumsi klasik, uji hipotesis, serta analisis regresi linear berganda.

Temuan penelitian: Temuan dari penelitian ini adalah utilitas aset tidak berwujud, efisiensi aset tetap serta solvabilitas berpengaruh secara signifikan serta positif baik secara parsial terhadap nilai perusahaan.

Implikasi praktis: Implikasi penelitian ini adalah memberikan informasi penting bagi investor, analis keuangan, dan pemangku kepentingan dalam keputusan investasi dan pengukuran kinerja perusahaan dalam sektor properti dan real estat.

Kata kunci: Aset Takberwujud; Aset Tetap; Solvabilitas; Nilai Perusahaan; Efisiensi.

Abstract:

Research objective: The purpose of this study is to determine the impact of internal resources owned by companies in the form of intangible assets utility and fixed assets efficiency along with external resources in the form of solvency on company value.

Method: The data analysis method for this research is in the form of descriptive statistics, classical assumption testing, hypothesis testing, and multiple linear regression analysis.

Research findings: The findings of this research are that intangible assets utility, fixed asset efficiency and solvency have a significant and positive effect, both simultaneously and partially, on company value.

Practical implication: The implication of this research is to provide important information for investors, financial analysts, and stakeholders in investment decisions and measuring company performance in the property and real estate sector.

Keywords: Intangible Assets; Fixed Assets; Solvency; Firm Value; Efficiency

PENDAHULUAN

Laporan keuangan menjadi pertimbangan yang digunakan investor dan kreditor ketika mengambil keputusan. Keputusan investor juga ditentukan dari preferensi pada periode investasi, baik jangka panjang maupun jangka pendek (Ramadhan et al., 2020). Namun, laporan keuangan tidak cukup menjadi satu-satunya informasi keuangan yang dibutuhkan dalam melakukan analisa investasi. Para investor dan kreditor juga akan menganalisa secara mendalam saat memberikan keputusan terkait pemberian dana investasi dan dana pinjaman berdasarkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi ini nantinya akan dapat menaikkan ketertarikan dan minat para investor dan kreditor, karena nilai perusahaan yang tinggi dapat menciptakan kepercayaan dan keyakinan dalam perusahaan, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi hubungan dengan semua pemangku kepentingan ini (Rizqi

& Anwar, 2021). Nilai perusahaan dapat ditentukan berdasarkan penilaian dari para penanam modal dan berkaitan erat dengan harga saham. Nilai perusahaan menjadi indikator penilaian performa perusahaan dalam kaitannya menghasilkan keuntungan menurut analisa para pemegang saham. Nilai perusahaan berhubungan secara linear terhadap harga saham. Kenaikan harga saham dapat memicu nilai perusahaan untuk meningkat karena tingginya nilai perusahaan mengindikasikan adanya tingkat kesejahteraan penanam modal dalam suatu perusahaan tersebut mengalami kenaikan (Rizqi & Anwar, 2021). Perusahaan properti dan real estat juga tidak terlepas dari tujuan nilai perusahaan yang meningkat. Potensi keuntungan yang menjanjikan di masa depan juga dimiliki oleh perusahaan subsektor properti dan real estat seiring dengan bertambahnya tingkat kebutuhan masyarakat terhadap lahan dan bangunan. Rasio penambahan penduduk menembus angka 1,2 persen atau berkisar tiga juta jiwa per tahun. Hal ini berimbas pada peningkatan permintaan atas tempat tinggal setiap tahunnya (Prabowo, 2017). Laju pertumbuhan penduduk di Indonesia tidak diiringi dengan pertambahan ketersediaan lahan sehingga harga properti terus mengalami kenaikan harga. Hal ini menjadi pemicu bagi para investor dalam memberikan dana investasi terhadap perusahaan yang tercakup dalam kategori subsektor properti dan real estat.

Dari hasil olah data yang bersumber dari laman www.idx.com, didapatkan fakta bahwa selama kurun waktu tahun 2017 hingga tahun 2021, rata-rata untuk nilai perusahaan subsektor properti dan real estat mengalami peningkatan dan penurunan yang relatif fluktuatif. Nilai perusahaan menurun 4% pada tahun 2018 dan menjadi 1,78. Penurunan di tahun 2018 disebabkan oleh kenaikan tingkat suku bunga Bank Indonesia sehingga permintaan properti menjadi menurun dan berakibat pada kelebihan penawaran properti (Natalie & Lisiantara, 2022). Sebaliknya di tahun 2019, terdapat peningkatan 40% menjadi 2,49. Kenaikan di tahun 2019 merupakan implikasi atas kebijakan insentif fiskal yang dikeluarkan pemerintah untuk mendorong investasi di sektor properti (Tamburion, 2019). Di tahun 2020, rata-rata nilai perusahaan turun 30% dari 2,49 menjadi 1,74. Penurunan juga terjadi di tahun 2021 sebesar 10% dari nilai 1,74 menjadi 1,56. Penurunan yang terus menerus di tahun 2020 dan 2021 disebabkan oleh kondisi pandemik Covid-19 yang menyebabkan perlambatan ekonomi sehingga masyarakat lebih berhati-hati dalam bertransaksi termasuk dalam melakukan transaksi pada subsektor properti dan real estat (Natalie & Lisiantara, 2022).

Investor menjual saham atau mengurangi investasi pada perusahaan properti dan real estat karena penurunan nilai perusahaan, yang dapat mengindikasikan reaksi mereka terhadap ketidakpastian ekonomi. Hal ini menyebabkan pencarian investasi yang stabil dan aman selama ketidakpastian ekonomi. Investor juga melakukan analisis lebih dalam terhadap perusahaan-perusahaan di subsektor ini untuk memahami bagaimana pandemi berdampak pada kinerja, likuiditas, dan kemampuan mereka bertahan dalam kondisi sulit. Penurunan nilai perusahaan dalam subsektor properti dan real estat dapat mengindikasikan bahwa perusahaan-perusahaan dalam sektor ini sangat bergantung pada kinerja ekonomi secara keseluruhan. Ketergantungan ini dapat menjadi masalah jika terjadi gejolak ekonomi. Penurunan nilai perusahaan juga dapat mengindikasikan masalah likuiditas. Perusahaan kesulitan mengelola utang mereka atau menghadapi kendala finansial lainnya selama periode sulit, yang dapat memengaruhi kemampuan mereka untuk beroperasi. Investasi dalam subsektor properti dan real estat seringkali berkaitan dengan tingkat pengembalian yang lebih rendah tetapi stabil. Penurunan nilai perusahaan ini membuat beberapa investor mempertanyakan tingkat pengembalian yang diharapkan dari investasi ini.

Penurunan dan kenaikan selama kurun waktu 2017 hingga 2021 juga terjadi karena minat investor yang juga cukup fluktuatif terhadap saham perusahaan subsektor properti dan real estat sehingga berimplikasi terhadap penurunan dan kenaikan nilai

perusahaan. Selain harga saham maupun minat investasi, masih terdapat berbagai faktor lainnya yang dianggap memberi pengaruh pada nilai perusahaan. Namun, peneliti akan mengkaji apakah nilai perusahaan dipengaruhi oleh aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas. Beberapa alasan pemilihan variabel ini diantaranya: 1) aset tidak berwujud yang dikelola dengan baik dapat meningkatkan daya tarik perusahaan bagi investor dan kreditor, dan akhirnya berdampak pada nilai perusahaan; 2) variabel aset tetap dipilih untuk mengukur sejauh mana perusahaan dapat memanfaatkan aset tetapnya secara efisien, yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan; dan 3) tingkat solvabilitas yang baik dapat meningkatkan kepercayaan investor dan kreditor, yang pada gilirannya dapat memengaruhi penilaian mereka terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan juga ditopang oleh kinerja kegiatan operasional perusahaan. Baik aset berwujud maupun aset tak berwujud berperan sangat penting bagi perusahaan dalam menunjang kegiatan operasionalnya. Aset berwujud yang diperoleh dan dimiliki perusahaan berupa aset tetap biasanya dimanfaatkan oleh perusahaan dalam menunjang kegiatan utama atau kegiatan operasionalnya. Sementara itu, aset tak berwujud dapat menciptakan nilai tambah bagi perusahaan dengan pemberdayaan sumber daya internal, misalnya *goodwill*, hak paten yang menggambarkan nilai intelektual, hubungan pelanggan, training pegawai, dan sebagainya. Dalam rangka mencapai keunggulan kompetitif, aset tak berwujud menjadi dasar bagi sebagian besar nilai perusahaan. Aset tidak berwujud yang dikelola dengan baik dapat meningkatkan daya tarik perusahaan bagi investor dan kreditor, dan akhirnya berdampak pada nilai perusahaan (Wahyudi & Fitriah, 2021).

Terdapat beberapa hasil penelitian yang saling bertolak belakang terkait pengaruh aset tak berwujud terhadap nilai perusahaan. Dari penelitian Mohammed dan Ani (2020) serta Lopes dan Carvalho (2021), ditemukan hubungan signifikan dan positif antara aset tak berwujud dengan nilai perusahaan. Namun, Marwa et al., (2017) menggambarkan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi secara signifikan dan negatif oleh aset tak berwujud. Selain aset tidak berwujud, perusahaan juga mengelola aset tetap. Perusahaan harus mampu mengelola efisiensi penggunaan aset tetap untuk memperoleh laba yang memadai (Sartono, 2019). Semakin efisien perusahaan memanfaatkan aset tetap yang dimilikinya akan berimbas pada peningkatan laba sehingga dapat menghasilkan penilaian kinerja dan kinerja perusahaan yang baik serta berimplikasi pada nilai perusahaan yang meningkat. Anggraini dan Widhiastuti (2020) mengidentifikasi nilai perusahaan tidak dipengaruhi secara signifikan oleh efisiensi aset tetap. Sebaliknya, penelitian Sunjoko dan Arilyn (2016) serta Dini et. al (2022) menggambarkan bahwa efisiensi aset tetap berpengaruh pada nilai perusahaan. Perbedaan hasil penelitian ini menjadi ketertarikan peneliti untuk mengkaji pengaruh efisiensi aset tetap terhadap nilai perusahaan. Selain sumber daya internal berupa aset, perusahaan juga memiliki sumber daya eksternal berupa utang. Pembiayaan utang berbentuk kas dengan tingkat pencairan yang tinggi ini memungkinkan perusahaan dalam melaksanakan pengelolaan terhadap sumber daya internal yang lain, yang bertujuan untuk menghasilkan keuntungan. Utang dan modal yang berada pada sisi pasiva menunjukkan sumber daya eksternal yang harus diberdayakan dengan baik oleh pihak perusahaan guna menaikkan nilai perusahaan. Rasio antara utang dan ekuitas yang baik ini menyebabkan pihak investor tertarik berinvestasi sehingga akan berdampak pada kenaikan nilai perusahaan. Proporsi antara utang dan ekuitas disebut dengan rasio solvabilitas. Hasil penelitian Karyatun dan Ardhana (2022) dan Fatimah dan Sukardan (2018) membuktikan bahwa nilai perusahaan tidak dipengaruhi secara signifikan oleh solvabilitas. Namun, Wiksuana et. al (2016) menggambarkan hasil yang berbeda bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh solvabilitas. Perbedaan hasil penelitian terkait solvabilitas dan nilai perusahaan tersebut menjadi ketertarikan peneliti untuk mengkaji pengaruh solvabilitas terhadap nilai perusahaan.

Baik aset tak berwujud maupun aset tetap merupakan faktor produksi yang dikelola oleh perusahaan yang berpotensi menghasilkan keuntungan bagi perusahaan di masa depan. Sementara itu, solvabilitas merupakan rasio keuangan yang dapat mempengaruhi penilaian para pemegang saham dalam proses pengambilan keputusan (*decision making*) yang dapat berimbas pada kenaikan atau penurunan nilai perusahaan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, yakni: 1) penelitian ini secara khusus berfokus pada subsektor properti dan real estat, yang merupakan subsektor yang memiliki karakteristik dan dinamika bisnis tersendiri; 2) penelitian ini menguji pengaruh aset tidak berwujud, efisiensi aset tetap, dan solvabilitas terhadap nilai perusahaan, dengan fokus pada aspek manajemen dan keuangan, untuk mengidentifikasi hubungan antara variabel-variabel tersebut dengan nilai perusahaan; dan 3) penelitian ini melibatkan data dari periode tahun 2017 hingga 2021, yang mencakup periode yang signifikan termasuk masa pandemik COVID-19. Pengaruh pandemi terhadap nilai perusahaan di subsektor properti dan real estat juga dipertimbangkan dalam penelitian ini, memberikan pemahaman yang relevan tentang dampak peristiwa eksternal terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk memprediksi dan menjelaskan, secara parsial, pengaruh positif dari utilitas aset tidak berwujud, efisiensi aset tetap, atau solvabilitas terhadap nilai perusahaan.

TINJAUAN PUSTAKA

Resource-Based Theory dari Wernerfelt (1984) menyatakan bahwa segala sumber daya yang dikelola oleh perusahaan dapat menjadi kekuatan dan kelemahan perusahaan itu sendiri. Sumber daya yang dimaksud mencakup aset tak berwujud dan juga aset berwujud yang terikat secara semi permanen dengan perusahaan. Perusahaan perlu mengidentifikasi sumber daya yang dapat bertahan dari kelangkaan yang tidak dimiliki oleh pesaing lain sehingga mampu mencapai keunggulan bersaing. Pendekatan *Resource Based* menekankan seberapa penting sumber daya internal milik perusahaan untuk memperoleh keunggulan yang bersifat kompetitif secara berkelanjutan. Sudut pandang tersebut memperlihatkan bahwa kinerja perusahaan berbanding lurus dengan kinerja manajer dalam rangka pembangunan bisnis dengan mengelola sumber daya yang memiliki nilai (*value*), sulit dicari (*rare*), sulit diimitasi (*costly to imitate*), dan tidak mudah tergantikan. Noviyana dan Sitorus (2023) mengungkapkan bahwa keunggulan kompetisi ini bisa dihadirkan apabila perusahaan mampu menghasilkan nilai ekonomi yang lebih besar dibandingkan dengan kompetitornya dalam industri yang sama. Perusahaan yang memiliki kompetensi yang bernilai (*valuable*) dan sulit didapatkan akan memperoleh keunggulan yang bersifat kompetitif sehingga menghasilkan kinerja keuangan memuaskan dan berimplikasi pada nilai perusahaan yang meningkat (Dasuki, 2021).

Ehrhardt dan Brigham (2015) memproksikan nilai perusahaan dengan *Book/Market Ratio*, yaitu dengan mengkomparasikan nilai buku saham dan pasar saham. *Book/Market Ratio* atau sering disebut juga dengan *Price Book Value* (PBV) memberikan gambaran bagaimana penilaian investor pada nilai perusahaan. Nilai buku merupakan nilai *historical*, sedangkan nilai pasar merupakan nilai prediktif yang diekspektasikan dapat menghasilkan dan menghadirkan keuntungannya di masa mendatang. Semakin besar nilai pasar saham, investor semakin berminat untuk memberikan dana investasi. Hasil penelitian Lopes dan Carvalho (2021) memperlihatkan bahwa variabel aset tidak berwujud memiliki pengaruh positif pada nilai perusahaan. Aset tak berwujud didefinisikan dengan sumber daya milik perusahaan yang berpotensi untuk memberikan manfaat di masa mendatang. Manfaat dari kepemilikan aset tak berwujud dapat berupa nilai perusahaan yang meningkat. Oleh karena itu, tingginya nilai aset tak berwujud yang dicatat akan menyebabkan tingginya nilai perusahaan. Sunjoko dan Arilyn (2016) membuktikan bahwa efisiensi aset tetap dapat mempengaruhi tinggi atau rendahnya nilai perusahaan. Semakin efektif perusahaan

menggunakan sumber daya berupa aset tetap, nilai perusahaan akan menjadi lebih tinggi. Hasil penelitian Pratama dan Wiksuana (2016) menunjukkan bukti bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh solvabilitas. Semakin besar porsi pembiayaan yang bersumber dari liabilitas dibandingkan dengan ekuitas, nilai perusahaan akan naik. Oleh karena itu, efisiensi aset tetap, aset tak berwujud, serta solvabilitas secara keseluruhan dapat memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan. Sesuai dengan teori *resource-based* bahwa pengelolaan sumber daya internal, termasuk aset tidak berwujud, efisiensi aset tetap, dan solvabilitas, dapat berkontribusi positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini menggarisbawahi pentingnya pengelolaan sumber daya internal sebagai faktor penting dalam mencapai keunggulan kompetitif dan menciptakan nilai tambah dalam lingkungan bisnis. Berdasarkan hasil penelitian ini, ada indikasi bahwa aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan.

Utilitas aset tak-berwujud didefinisikan sebagai asset yang tidak mempunyai fisik yang substantif. Akan tetapi, aset tak berwujud dapat dibuktikan dalam bentuk fisik lainnya berupa sertifikat paten, *compact disc* dan prototipe dari hasil penelitian (Mackenzie et al., 2014). Lopes dan Carvalho (2021) menyebutkan bahwa terdapat empat metode yang digunakan dalam mengukur sumber daya tak berwujud sebagai berikut: (1) Metode Kapitalisasi Pasar, yaitu metode yang membandingkan antara nilai pasar dan nilai buku, (2) Metode ROA, yaitu metode yang menghitung *pre-tax profit* dalam hubungannya dengan aset berwujud, (3) Metode *Direct Intellectual Capital*, yaitu pengukuran yang mengestimasi nilai sumber daya tidak berwujud dengan mengidentifikasi komponen yang bervariasi, dan (4) Metode *Scorecard*, yaitu metode yang mengidentifikasi berbagai komponen dari aset tak berwujud yang akan membentuk indikator dan indeks dalam formula scorecard. Dari hasil penelitian Lopes dan Carvalho (2021), ditemukan hubungan yang signifikan serta positif antara aset tak berwujud pada nilai perusahaan. Tidak berbeda dari hasil penelitian Lopes dan Carvalho (2021) serta Mohammed dan Ani (2020) juga menunjukkan hasil yang sama, yaitu aset tak berwujud mempengaruhi nilai perusahaan dengan signifikan. Gamayuni (2015) juga menunjukkan bahwa variabel asset tidak berwujud memberikan pengaruh positif dan signifikan pada variabel nilai perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin besar sumber daya berupa aset tak berwujud yang dicatat oleh perusahaan, maka semakin besar nilai perusahaan. Sesuai dengan teori *Resource-Based* bahwa aset tidak berwujud dapat menjadi sumber daya berharga yang memengaruhi nilai perusahaan dan memberikan keunggulan kompetitif dalam lingkungan bisnis. Pengelolaan sumber daya ini menjadi penting dalam upaya menciptakan dan mempertahankan nilai perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, ada indikasi bahwa aset tak berwujud memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan. Berdasarkan penjelasan di atas dapat dirumuskan hipotesis pertama (H1) sebagai berikut: *utilitas aset tak-berwujud memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan secara positif*.

Pada laporan posisi keuangan, nilai aset tetap merupakan gabungan dari nilai perolehan pabrik, peralatan, tanah, dan investasi lainnya yang diharapkan untuk dipertahankan dalam jangka waktu tertentu dan tidak dapat dengan mudah dikonversi menjadi kas (Titman, 2020). Efisiensi Aset Tetap merupakan pengukuran tingkat efisiensi perusahaan dalam penggunaan aset tetap yang diperlihatkan pada bentuk rasio. Pengukuran ini diperoleh dari rasio perbandingan antara penjualan dan rata-rata nilai bersih aset tetap (*property, plant, and equipment*) (Titman, 2020). Rasio tersebut dikenal dengan nama rasio perputaran aset tetap. Dengan nilai rasio perputaran aset tetap yang tinggi, aset tetap dapat didayagunakan dengan lebih efisien (Sunjoko & Arilyn, 2016). Sunjoko dan Arilyn (2016) menggambarkan bahwa efisiensi aset tetap berpengaruh pada nilai perusahaan. Dini et. al (2022) juga menunjukkan hasil serupa, efisiensi aset tetap memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan secara signifikan. Febrianti dan Chandra (2022) juga menguatkan bahwa

efisiensi aset tetap memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan. Pendayagunaan aset tetap secara efisien dapat membantu perusahaan dalam bersaing secara kompetitif untuk meningkatkan penjualan dibandingkan para pesaingnya sesuai dengan teori *resource based* yang dikemukakan oleh Wernerfelt (1984). Oleh sebab itu, semakin efisien perusahaan memanfaatkan dan mengelola aset tetap, dengan ini nilai perusahaan akan naik. Dengan demikian, ada indikasi bahwa efisiensi aset tetap memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan. Berdasarkan penjelasan di atas dapat dirumuskan hipotesis kedua (H2) sebagai berikut: *efisiensi aset tetap memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan secara positif*.

Solvabilitas merupakan rasio yang dijadikan sebagai acuan dalam mengkalkulasi sejauh mana aset perusahaan didanai melalui liabilitas. Solvabilitas atau disebut juga *leverage ratio* dapat dijadikan acuan untuk mengukur aset milik perusahaan yang dibiayai dari liabilitas (Oktaviyani & Munandar, 2017). Septiyani et al. (2020) menyatakan bahwa rasio solvabilitas dapat membantu perusahaan dalam melakukan pengukuran terhadap tingkat kemampuannya dalam memenuhi kewajiban utang kepada kreditur, terutama utang jangka panjang. Jika hasil perhitungan dari rasio ini bernilai tinggi, maka perusahaan mempunyai risiko gagal bayar yang tinggi dikarenakan nilai total utang melampaui nilai ekuitas. Sebaliknya, apabila rasio solvabilitas bernilai rendah, perusahaan akan menghadapi risiko gagal bayar yang rendah dan berimplikasi pada tingkat pengembalian yang rendah (Kasmir, 2017). Pratama & Wiksuana (2016) menunjukkan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh solvabilitas. Penelitian Syamsuddin et al. (2021) juga membuktikan hal yang serupa, solvabilitas menjadi salah satu variabel berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan. Pengaruh solvabilitas secara signifikan dan positif juga dikuatkan oleh penelitian Yusmaniarti et al. (2021). Perusahaan yang memiliki hutang dapat dinilai merupakan perusahaan yang memiliki kepercayaan diri di masa mendatang karena penggunaan sumber daya berupa utang dapat memicu kenaikan nilai perusahaan (Hendrani & Septyanto, 2021). Besarnya porsi pembiayaan perusahaan yang berasal dari kewajiban dapat memicu perusahaan untuk meningkatkan produktivitasnya agar dapat membayar kewajiban atau utang. Peningkatan produktivitas tersebut juga dapat berimplikasi pada nilai perusahaan yang meningkat. Pengelolaan solvabilitas sebagai bagian dari portofolio sumber daya perusahaan dapat menjadi faktor yang signifikan dalam membentuk nilai perusahaan. Solvabilitas yang baik dapat mencerminkan kapasitas perusahaan untuk mengelola sumber daya finansialnya dengan bijak, yang sesuai dengan prinsip-prinsip teori *resource-based* dalam menciptakan dan memelihara nilai perusahaan. Dengan ini, dapat diindikasikan bahwa solvabilitas memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan secara positif. Berdasarkan penjelasan di atas dapat dirumuskan hipotesis ketiga (H3) sebagai berikut: *solvabilitas memberikan pengaruh pada variabel nilai perusahaan secara positif*. Variabel independen direpresentasikan melalui utilitas aset tak-berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas, sedangkan variabel dependen direpresentasikan melalui nilai perusahaan. Tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengkaji pengaruh sumber daya yang berasal dari internal maupun eksternal milik perusahaan terhadap nilai perusahaan secara parsial.

METODE

Data penelitian ini bersumber dari laporan keuangan perusahaan yang ada dalam subsektor properti dan real estat yang tercatat resmi di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk periode tahun 2017 – 2021 (data sekunder). Peneliti menghimpun data melalui teknik observasi pada laporan keuangan dan penelitian kepustakaan dengan cara menghimpun, membaca serta mendalami berbagai rujukan seperti berita, jurnal ilmiah, buku, serta berbagai sumber yang lain dan berhubungan dengan berlangsungnya penelitian ini.

Tabel 1. Operasionalisasi Variabel

Variabel	Definisi Variabel	Rumus	Skala Ukur
Nilai Perusahaan (Y)	Nilai yang mampu dibayar investor dalam mengakuisisi perusahaan (<i>Pice Book Value</i>) (Gamayuni, 2015).	$PVB = \frac{\text{Nilai Saham}}{\text{Book Value}}$	Rasio
Aset Tak Berwujud (X1)	Aset non moneter yang dapat diidentifikasi, yang tidak memiliki substansi fisik (Lopes & Carvalho, 2021).	$\text{Aset Tak Berwujud} = (\text{Nilai aset tak berwujud selain goodwill} + \text{nilai goodwill}) / (\text{Nilai Total Aset})$	Rasio
Efisiensi Aset Tetap (X2)	Tingkat efisiensi penggunaan aset tetap untuk menghasilkan penjualan atau pendapatan (Titman, 2020). Rasio untuk mengukur ketersediaan dana kreditor untuk dipinjamkan kepada pemilik perusahaan (Pratama & Wiksuana, 2016).	$FAR = \frac{\text{Sales}}{\text{Average Fixed Asset}}$	Rasio
Solvabilitas (X3)		$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$	Rasio

Populasi penelitian yang peneliti ambil terdiri atas semua perusahaan *listed* di laman resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) pada subsektor properti dan real estat sejumlah 86 perusahaan yang diakumulasi selama periode tahun 2017 - 2021 menjadi 430 perusahaan. Pengambilan sampel penelitian ini dilaksanakan melalui teknik *purposive sampling*. Beberapa pertimbangan dalam pengambilan sampel yaitu dengan karakteristik berupa: (1) perusahaan yang mengunggah laporan tahunan berkala dan laporan keuangan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk tahun 2017 sampai dengan 2021 dan (2) perusahaan yang mengungkapkan data penelitian dengan detail dan lengkap. Mengacu pada teknik *purposive sampling*, dihasilkanlah sampel penelitian sejumlah 18 perusahaan yang sesuai dan sejalan pada kriteria yang ditetapkan, sehingga menjadi 90 sampel penelitian.

Uji regresi merupakan suatu teknik yang dipakai untuk menyusun persamaan. Kemudian persamaan tersebut digunakan untuk menyusun perkiraan. Metode regresi linear berganda dilakukan pada model yang diajukan dengan menggunakan perangkat lunak statistik untuk memprediksi adanya indikasi variabel independen mempengaruhi variabel dependen. Hubungan antara aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas dengan nilai perusahaan dijabarkan dengan rumus sebagai berikut:

$$YPBV = \alpha + \beta_1 IA + \beta_2 FAT + \beta_3 DER + e$$

dengan α sebagai konstanta; $\beta_1 - \beta_3$ merupakan Koefisien regresi, $YPBV$ adalah variabel nilai perusahaan (PBV); IA merupakan variabel utilitas aset tak-berwujud; FAT merupakan variabel efisiensi aset tetap; DER merupakan variabel solvabilitas; dan e sebagai residual.

Statistik deskriptif berfungsi sebagai penyaji informasi supaya data yang dihasilkan dari suatu penelitian dapat didayagunakan oleh orang atau peneliti lain yang membutuhkan. Pengujian asumsi klasik berfungsi sebagai indikator kelayakan data penelitian, sehingga memungkinkan dilakukan penganalisisan melalui model regresi. Kemudian peneliti juga melakukan pengujian autokorelasi, heteroskedastisitas, multikolinearitas, dan normalitas yang merupakan bagian pengujian asumsi klasik (Siyoto & Sodik, 2015).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Statistik deskriptif menggambarkan hasil olah data yang berisikan informasi data dengan nilai terkecil, tertinggi, rata - rata dan persebaran data tiap-tiap variabel. Dari 90,000 data sampel, nilai perusahaan tertinggi sejumlah 15,823 dimiliki Cahayasakti Investindo Sukses Tbk di tahun 2019 dan nilai paling rendah sejumlah 0,018 dimiliki Agung Podomoro Land Tbk di tahun 2017. Rata-rata atas nilai perusahaan yaitu 1,679 dan standar deviasinya 2,941. Perusahaan di subsektor properti dan real estat termasuk dalam kategori *overvalued* karena memiliki nilai rata-rata lebih dari 1,000. Variabel utilitas aset tak-berwujud dari 90,000 sampel menunjukkan nilai tertinggi pada angka 0,146 milik Bakrieland Development, Tbk. di tahun 2021 dan nilai paling rendah 0,000 milik Sentul City, Tbk. di tahun 2020. Rata-rata utilitas aset tak berwujud yaitu 0,015 dengan standar deviasi 0,033. Perusahaan masih sangat sedikit mencatatkan porsi aset tetap, yakni di angka 1,470%. Variabel efisiensi aset tetap dari 90,000 sampel memiliki nilai paling tinggi sebesar 727,517 yang dimiliki Sitara Propertindo, Tbk. di tahun 2021 dan nilai paling rendah sejumlah 0,161 yang dimiliki Greenwood Sejahtera Tbk di tahun 2020. Rata-rata efisiensi aset tetap menggambarkan bahwa perusahaan dapat menghasilkan penjualan sebanyak 24,000 kali dari aset tetap yang dimiliki. Variabel solvabilitas dari 90,000 sampel memiliki nilai tertinggi senilai 3,688 yang dimiliki PP Properti, Tbk. di tahun 2021 dan nilai paling rendah sejumlah 0,001 yang dimiliki Agung Podomoro Land, Tbk. di tahun 2019. Hal ini memperlihatkan bahwa perusahaan memiliki porsi utang yang lebih tinggi dibandingkan dengan ekuitas yang dimiliki untuk menopang kegiatan operasional perusahaan. Variabel nilai perusahaan, utilitas aset tak berwujud dan solvabilitas memiliki persebaran data yang kurang seragam disebabkan oleh nilai rata-rata yang lebih rendah dibandingkan standar deviasi. Sementara itu, variabel solvabilitas memiliki persebaran data yang seragam karena rata-rata solvabilitas lebih tinggi dibandingkan standar deviasi. Rangkuman statistik deskriptif digambarkan dalam Tabel 2.

Pengujian normalitas data dilaksanakan dengan melalui pengujian Kolmogorov-Smirnov. Dari hasil pengolahan data diperoleh hasil *probability value* senilai 0,104, artinya perbedaan data signifikan sehingga data memenuhi standar normalitas data. Hasil pengujian normalitas disajikan dalam Tabel 3.

Metode uji Glesjer dilaksanakan untuk menguji indikasi permasalahan heteroskedastisitas. Hasil pengujian asumsi klasik heteroskedastisitas dalam penelitian ini menunjukkan angka di atas 0,050 sehingga data terbebas atas permasalahan heteroskedastisitas. Hasil dari pengujian heteroskedastisitas ditampilkan dalam Tabel 4. Uji autokorelasi diolah dengan melalui pengujian Durbin-Watson. Pengujian autokorelasi diperlukan untuk mengidentifikasi adanya keterkaitan antar variabel pada model regresi. Dari hasil pengujian autokorelasi dengan Durbin-Watson, didapatkan bahwa data bebas masalah autokorelasi dikarenakan nilai DW sejumlah 1,977 yang ada dia antara rentang nilai DU dan 4-DU dimana $DU=1,730$ dan $4-DU = 2,270$. Hasil pengujian autokorelasi diperlihatkan pada Tabel 5.

Tabel 2. Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Standard Deviation
Nilai Perusahaan	90,000	0,019	15,823	1,679	2,941
Utilitas Aset Tak-Berwujud	90,000	0,000	0,146	0,0147	0,033
Efisiensi Aset Tetap	90,000	0,161	727,517	24,694	93,176
Solvabilitas	90,000	0,001	3,688	0,797	0,763
Valid N (listwise)	90,000				

Tabel 3. Uji Normalitas

<i>Items</i>		<i>Unstandardized Residual</i>
N		90,000
<i>Normal Parameters^{a,b}</i>	<i>Mean</i>	0,000
	<i>Std. Deviation</i>	2,823
<i>Most Extreme Differences</i>	<i>Absolute</i>	0,086
	<i>Positive</i>	0,086
	<i>Negative</i>	-0,058
<i>Test Statistic</i>		0,086
<i>Asymp. Sig. (2-tailed)</i>		0,104 ^c
a. Test distribution is Normal		
b. Calculated from data		
c. Lilliefors Significance Correction		

Tabel 4. Uji Heteroskedastisitas

<i>Model</i>		<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>	<i>t</i>	<i>Sig.</i>
		<i>Beta</i>	<i>Std. Error</i>	<i>Beta</i>		
1	Konstanta	2,001	0,316		6,341	0,000
	Utilitas Aset Tak-berwujud Efisiensi Aset Tetap Solvabilitas	-4,763	5,948	-0,086	-0,801	0,425
		0,000	0,002	-0,016	-0,149	0,882
		0,245	0,263	0,101	0,932	0,354
a. Dependent Variable: RESABS						

Tabel 5. Uji Autokorelasi

<i>Model</i>	<i>R</i>	<i>R Square</i>	<i>Adjusted R Square</i>	<i>Std. Error of the Estimate</i>	<i>Durbin-Watson</i>
1	0,854 ^a	0,730	0,716	1,156	1,977
a. Predictors: Konstanta, Solvabilitas, Utilitas Aset Tak-berwujud, Efisiensi Aset Tetap					
b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan					

Tabel 6. Uji F

<i>Model</i>	<i>Sum of Squares</i>	<i>df</i>	<i>Mean Square</i>	<i>F</i>	<i>Sig.</i>
1 Regression	9,378	3	3,126	8,567	,001 ^b
Residual	760,726	86	8,846		
Total	770,104	89			
a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan					
b. Predictors: (Constant), Solvabilitas, Aset Tak Berwujud, Efisiensi Aset Tetap					

Uji F berfungsi untuk mengetahui bagaimana pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat dengan cara bersama-sama dalam persamaan regresi. Hipotesis 1 dalam penelitian ini ditolak apabila ditemukan kondisi nilai *probability value* lebih dari 0,050. Berdasarkan uji simultan F didapatkan bahwa variabel aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas berpengaruh secara keseluruhan pada nilai perusahaan. Hal ini diperlihatkan dengan *probability value* dalam kolom Sig. dengan nilai lebih rendah dari 0,050. Hasil pengujian F diperlihatkan pada Tabel 6.

Uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh parsial variabel independen, dengan hasil menunjukkan nilai probabilitas di bawah 0,050. Hipotesis 1, 2, dan 3 diterima berdasarkan

hasil uji parsial. Berdasarkan hasil pengujian parsial, didapatkan bahwa variabel utilitas aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan secara parsial. Hal ini ditandai dengan nilai *probability value* di bawah 0,050 dan semua koefisien bernilai positif. Hasil pengujian t diperlihatkan pada Tabel 7.

Uji koefisien determinasi mengukur hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen. Hasil berkisar antara 0,000 hingga 1,000 dengan nilai lebih besar dari 0,500 menunjukkan pengaruh dominan. Menurut hasil pengujian koefisien determinasi didapatkan data statistik bahwa variabel utilitas aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas mempengaruhi variabel nilai perusahaan sebesar 0,716 atau sebesar 71,600% dan sisanya dipengaruhi variabel lain. Hasil pengujian koefisien determinasi diperlihatkan pada Tabel 8.

Pengujian dengan regresi linear berganda dilakukan untuk menguji arah dan besaran signifikansi pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Berdasarkan uji analisis regresi linear berganda pada Tabel 8, maka persamaan yang dibentuk adalah $Y_{PBV} = 1,789 + [0,306] IA + [0,018] FAT + [0,025] DER + e$, dimana: (1) Konstanta (α) = 1,789; dapat diinterpretasikan jika perusahaan tidak memiliki variabel utilitas aset tak berwujud (IA), efisiensi aset tetap (FAT) dan solvabilitas (DER), maka nilai perusahaan (PBV) menjadi 1,789; (2) Koefisien regresi β_1 (IA) = 0,306; dapat diinterpretasikan bahwa jika nilai aset tak berwujud (IA) bertambah sebesar 1,000%, maka akan berimbas pada penambahan nilai perusahaan (PBV) sebanyak 0,306; (3) Koefisien regresi β_2 (FAT) = 0,018 dapat diinterpretasikan bahwa setiap penambahan nilai efisiensi aset tetap (FAT) sebesar 1,000%, berakibat pada meningkatnya nilai perusahaan (PBV) sebanyak 0,018; (4) Koefisien regresi β_3 (DER) = 0,025 dapat diinterpretasikan bahwa setiap peningkatan solvabilitas (DER) sejumlah 1,000%, berefek pada nilai perusahaan (PBV) yang dapat meningkat sebanyak 0,025.

Hasil pengujian koefisien determinasi memperlihatkan bahwa variabel utilitas aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas mempengaruhi nilai perusahaan secara signifikan senilai 71,600%. Ketiga variabel tersebut secara dominan dapat mempengaruhi kenaikan atau penurunan nilai perusahaan, sedangkan 28,400% pengaruh lainnya disebabkan oleh variabel yang tidak teridentifikasi dalam penelitian ini. Pengaruh yang signifikan ini diterangkan dengan hasil pengujian F yang memperlihatkan bahwa aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas berpengaruh secara simultan pada nilai perusahaan. Hal ini ditunjukkan dengan Hasil pengujian F bernilai 0,001 atau kurang dari 0,005. Oleh karena itu, aset tak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas memiliki pengaruh secara simultan pada nilai perusahaan subsektor properti dan real estat dalam periode 2017 hingga tahun 2021.

Tabel 7. Uji T

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tol.	VIF
1 Konstanta	1,789	0,502		3,560	0,001		
Utilitas Aset Tak-Berwujud	0,306	0,035	0,503	8,774	0,000	0,989	1,011
Efisiensi Aset Tetap	0,018	0,003	0,325	5,678	0,000	0,961	1,041
Solvabilitas	0,025	0,004	0,423	6,961	0,000	0,969	1,032

a. *Dependent Variable: Nilai Perusahaan*

Tabel 8. Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,854 ^a	,730	,716	1,1564410	1,977

a. Predictors: Konstanta, Solvabilitas, Utilitas Aset Tak Berwujud, Efisiensi Aset Tetap

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Tabel 9. Uji Regresi Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
1 Konstanta	1,789	0,502			3,560	0,001
Utilitas Aset Tak berwujud	0,306	0,035	0,503		8,774	0,000
Efisiensi aset tetap	0,018	0,003	0,325		5,678	0,000
Solvabilitas	0,025	0,004	0,423		6,961	0,000

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Fakta ini serasi dengan teori sumber daya (*resource based theory*) yang mendeskripsikan bahwa kepemilikan sumber daya dapat menjadi kekuatan bagi perusahaan itu sendiri, termasuk dalam mengoptimalkan nilai perusahaan. Selain itu, pendayagunaan sumber daya secara optimal dapat meningkatkan laba bagi perusahaan. Dengan nilai laba yang cukup tinggi, dapat memotivasi investor untuk menjalankan investasi sehingga harga saham dapat naik. Penelitian ini menguatkan teori relevansi nilai dari Beaver (1968) yang menyatakan bahwa laba yang dilaporkan berhubungan dengan peristiwa yang mendasari keputusan para investor sehingga berimplikasi pada harga pasar saham.

Berdasarkan hasil pengujian t, didapatkan temuan bahwa utilitas aset tak berwujud memiliki *probability value* di bawah 0,050. Dengan ini dikonklusikan bahwa aset tak berwujud memberi pengaruh signifikan pada nilai perusahaan. Temuan penelitian ini menggambarkan bahwa tiap-tiap kenaikan nilai aset tak berwujud senilai 1,000%, berimbas pada bertambahnya nilai perusahaan sebanyak 0,306 poin. Semakin besar proporsi aset tidak berwujud yang dicatat oleh perusahaan, nilai perusahaan akan menjadi lebih besar. Dengan demikian, hipotesis pertama terbukti dapat diterima. Utilitas aset tak berwujud dapat menjadi sumber daya internal yang memiliki keunggulan kompetitif untuk menunjang kegiatan operasional perusahaan sebagaimana yang dikemukakan oleh Wernerfelt (1984) dalam teori *resource based*. Nilai utilitas aset tak berwujud yang memadai dapat memberikan dorongan pada kegiatan operasional perusahaan dalam memaksimalkan keuntungan sehingga dapat memicu kenaikan nilai perusahaan. Hal ini sesuai dengan temuan Lopes dan Carvalho (2021), Mohammed dan Ani (2020), serta Gamayuni (2015).

Pengaruh yang signifikan juga ditemukan pada variabel efisiensi aset tetap. Dari Hasil pengujian t, diketahui bahwa efisiensi aset tetap memiliki *probability value* di bawah 0,050. Dari hasil pengujian tersebut dapat dinyatakan bahwa efisiensi aset tetap memiliki pengaruh secara signifikan pada nilai perusahaan. Temuan penelitian ini menggambarkan bahwa tiap-tiap kenaikan efisiensi aset tetap sebesar 1,000%, berimbas pada nilai perusahaan yang meningkat sebanyak 0,018 poin. Semakin efisien perusahaan dalam mendayagunakan aset tetap, akan memberikan hubungan yang linear dengan nilai perusahaan. Dengan demikian, hipotesis kedua terbukti dapat diterima. Kondisi ini menggambarkan bahwa penjualan atau pendapatan yang ditopang dengan rata-rata aset tetap yang memadai dapat memicu efisiensi kegiatan operasional yang dapat berimplikasi pada nilai perusahaan yang

meningkat. Temuan atas penelitian ini berkaitan erat dengan teori sumber daya (*resource based theory*) yang membuktikan bahwa keunggulan bagi perusahaan dapat diciptakan berdasarkan sumber daya yang dimilikinya. Temuan ini juga selaras pada hasil penelitian dari Sunjoko dan Arilyn (2016), Dini et. al (2022), serta Febrianti dan Chandra (2022).

Variabel solvabilitas juga ditemukan dapat memberikan pengaruh dalam kategori signifikan kepada variabel nilai perusahaan. Hasil pengujian t menghasilkan *probability value* di bawah 0,05 atas solvabilitas. Setiap kenaikan rasio solvabilitas sebesar 1% akan berimbas pada kenaikan nilai perusahaan sejumlah 0,025 poin. Dengan demikian, hipotesis ketiga terbukti dapat diterima. Perusahaan yang berhasil memberdayakan pinjaman jangka pendek dan jangka panjangnya dengan baik akan memicu peningkatan kinerja operasional perusahaan sehingga berimbas pada nilai perusahaan yang meningkat. Perusahaan dengan struktur modal yang ditopang dengan pembiayaan utang dapat memicu kenaikan nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan pembiayaan dari pihak eksternal dapat menambah aset likuid bagi perusahaan sehingga perusahaan dapat lebih leluasa dalam melakukan kegiatan bisnis. Sumber daya yang berasal dari pihak eksternal dapat membantu perusahaan dalam mencapai keunggulan dengan meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini selaras pada teori yang dikemukakan Wernerfelt (1984). Namun perusahaan harus tetap memperhatikan rasio solvabilitas dalam batas wajar untuk menghindari risiko gagal bayar kepada kreditur. Temuan penelitian ini berbeda dengan teori struktur modal namun di sisi lain sejalan dengan hasil penelitian Pratama dan Wiksuana (2016), Syamsuddin et al. (2021), serta Yusmanianti et al. (2021).

SIMPULAN DAN SARAN

Mengacu pada hasil penelitian yang dilangsungkan ini, terbukti bahwa utilitas aset tidak berwujud, efisiensi aset tetap atau solvabilitas secara parsial memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan dalam subsektor properti dan real estat selama tahun 2017 hingga 2021. Dari hasil penelitian ini, perusahaan yang terdaftar menjadi perusahaan properti dan real estat dalam BEI disarankan untuk menambah porsi nilai aset tidak berwujud, meningkatkan efisiensi aset tetap dan menambah pembiayaan utang dalam batas wajar agar dapat menunjang kegiatan perusahaan secara lebih efisien dan optimal sehingga dapat berimplikasi pada nilai perusahaan yang meningkat.

Namun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan dalam hal penelitian ini hanya mengambil populasi perusahaan yang tercatat pada subsektor properti dan real estat selama tahun 2017 - 2021. Penelitian berikutnya dapat mengembangkan penelitian terhadap sektor industri dan periode lain. Selain itu, masih terdapat kemungkinan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh 28,400% faktor lain yang tidak teridentifikasi pada penelitian ini. Perlu menjadi perhatian pula bahwa persamaan yang peneliti gunakan ialah berupa analisis regresi linear berganda yang menganalisa pengaruh aset tidak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas pada nilai perusahaan secara searah serta belum terbebas dari *term error*. Penelitian selanjutnya dapat melakukan penelitian dengan metode regresi *two stage least square* (2SLS) sehingga dapat mengidentifikasi apakah nilai perusahaan juga berpengaruh terhadap aset tidak berwujud, efisiensi aset tetap dan solvabilitas serta dapat meminimalisir adanya *term error*.

DAFTAR PUSTAKA

Anggraini, S., & Widhiastuti, R. N. (2020). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Leverage, dan Aktivitas Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Pertambangan di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2015 - 2018. *Kompleksitas: Jurnal Ilmiah*

- Manajemen, Organisasi Dan Bisnis*, 9(1), 1-10. <https://doi.org/10.56486/kompleksitas.vol9no01.16>
- Beaver, W. H. (1968). The information Content of Earnings. *Journal of Accounting Research*, 6, 67-92. <https://doi.org/10.2307/2490070>
- Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2015). *Financial Management: Theory & Practice* (15th ed.). South-Western Cengage Learning.
- Dasuki, R. E. (2021). Manajemen Strategi : Kajian Teori Resource Based View. *Coopetition: Jurnal Ilmiah Manajemen*, 12(3), 447-454. <https://doi.org/10.32670/coopetition.v12i3.710>
- Dini, S., Saraswati, A., & Fangly Putri, B. (2022). The Effect of Fixed Asset Turnover, Capital Structure, Dividend Policy and Company Size on the Value of Property and Real Estate Companies Listed on the IDX. *Journal Research of Social, Science, Economics, and Management*, 1(10), 1755-1775. <https://doi.org/10.36418/jrssem.v1i10.182>
- Fatimah, F., & Sukardan, D. (2018). CSR Disclosure, Profitability and Solvency Towards Firm Value. *Jurnal Riset Akuntansi Kontemporer (JRAK)*, 10(2), 99-103. <https://doi.org/10.23969/jrak.v10i2.1425>
- Febrianti, J., & Chandra, S. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Perputaran Aset Tetap, Dan Rasio Pembayaran Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi TSM*, 2(1), 403-418. <https://jurnaltsm.id/index.php/EJATSM/article/view/1372>
- Gamayuni, R. R. (2015). The Effect Of Intangible Asset, Financial Performance And Financial Policies On The Firm Value. *International Journal Of Scientific & Technology Research*, 4(1), 202-212. <http://www.ijstr.org/final-print/jan2015/The-Effect-Of-Intangible-Asset-Financial-Performance-And-Financial-Policies-On-The-Firm-Value.pdf>
- Hendrani, A., & Septyanto, D. (2021). The Effect of Return on Asset, Debt to Equity Ratio and Company Size on Company Value in Manufacturing Companies in the Food and Beverage Sub-Sector on the IDX for 2014-2018. *KnE Social Sciences*, 5(5), 681-693. <https://doi.org/10.18502/kss.v5i5.8851>
- Karyatun, S., & Ardhana, A. (2022). Pengaruh Debt To Equity Ratio, Return On Asset, dan Total Assets Turn Over terhadap Nilai Perusahaan. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(3), 2980-2989. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i3.6581>
- Kasmir. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Raja Grafindo Persada.
- Lopes, F. C., & Carvalho, L. (2021). Intangible assets and business performance in Latin America. *RAUSP Management Journal*, 56(4), 408-424. <https://doi.org/10.1108/RAUSP-02-2020-0024>
- Mackenzie, B., Coetsee, D., Njikizana, T., Selbst, E., Chamboko, R., Colyvas, B., & Hanekom, B. (2014). *Interpretation and Application of International Financial Reporting Standards*. John Wiley & Sons, Inc. <https://doi.org/10.1002/9781118870372>
- Marwa, A., Isyнуwardhana, D., & Nurbaiti, A. (2017). Intangible Asset, Profitabilitas, dan Sustainability Report Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi Kontemporer*, 9(2), 79-87. <https://doi.org/10.23969/jrak.v9i2.582>
- Mohammed, Z. O., & Ani, M. K. Al. (2020). The Effect Of Intangible Assets, Financial Performance And Financial Policies On The Firm Value: Evidence From Omani Industrial Sector. *Contemporary Economics*, 14(3), 379-391. <https://doi.org/10.5709/ce.1897-9254.411>
- Natalie, V., & Lisiantara, G. A. (2022). Pengaruh Profitabilitas (ROA), Likuiditas (AKO), Ukuran Perusahaan (SIZE), dan Leverage (LTDER) terhadap Nilai Perusahaan. *Owner: Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 6(4), 4175-4186. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i4.1057>
- Noviyana, D., & Sitorus, R. R. (2023). Pengaruh Competitive Advantage dan Digital Business Strategy terhadap Financial Performance dengan Digital Marketing Sebagai Variabel

- Moderasi. *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 4(2), 1288–1304. <https://doi.org/10.37385/msej.v4i2.1662>
- Oktaviyani, R., & Munandar, A. (2017). Effect of Solvency, Sales Growth, and Institutional Ownership on Tax Avoidance with Profitability as Moderating Variables in Indonesian Property and Real Estate Companies. *Binus Business Review*, 8(3), 183–188. <https://doi.org/10.21512/bbr.v8i3.3622>
- Prabowo, D. (2017, August 11). Potensi Sektor Properti Besar karena Pertumbuhan Penduduk dan Ekspansi. *Kompas.Com*. <https://properti.kompas.com/read/2017/08/11/100000521/potensi-sektor-properti-besar-karena-pertumbuhan-penduduk-dan-ekspansi>
- Pratama, I. G. B. A., & Wiksuana, I. G. B. (2016). Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 5(2), 1338–1367. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/manajemen/article/view/17498>
- Ramadhan, Y., Kristianti Maharani, N., Sururi Afif, A., & Gantino, R. (2020). The Effect of Environmental Uncertainty and Organizational Structure to the Quality of Management Accounting Information Systems and It Implications to the Quality of Management Accounting Information. *Proceedings of the 1st International Conference on Recent Innovations (ICRI 2018)*, 2770–2777. <https://doi.org/10.5220/0009952527702777>
- Rizqi, Li., & Anwar, M. (2021). Analisis Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Bursa Efek Indonesia. *E-Bisnis: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 14(2), 30–39. <https://doi.org/10.51903/e-bisnis.v14i2.417>
- Sartono, A. (2019). Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. In *Revolusi Industri 4.0: Desain Perkembangan Transaksi dan Sistem Akuntansi Keuangan* (4th ed.). BPFE.
- Septiyani, Y. R., Kristianingsih, K., & Mai, M. U. (2020). Pengaruh Debt to Asset Ratio dan Debt to Equity Ratio terhadap Return on Equity pada Perusahaan Properti dan Real Estate. *Indonesian Journal of Economics and Management*, 1(1), 18–194. <https://doi.org/10.35313/ijem.v1i1.2428>
- Siyoto, S., & Sodik, A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian* (Ayup (ed.)). Literasi Media Publishing.
- Sunjoko, M. I., & Arilyn, E. J. (2016). Effects of Inventory Turnover, Total Asset Turnover, Fixed Asset Turnover, Current Ratio and Average Collection Period on Profitability. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 18(1), 79–83. <https://doi.org/10.34208/jba.v18i1.40>
- Syamsuddin, F. R., Mas'ud, M., & Wahid, M. (2021). Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2018). *Jurnal Ilmu Manajemen Profitability*, 5(1), 98–136. <https://doi.org/10.26618/profitability.v5i1.4859>
- Tamburian, E. G. V. G. (2019, June 25). Pemerintah Keluarkan 5 Paket Kebijakan Dorong Properti. *Gesuri.Id*. <https://www.gesuri.id/pemerintahan/pemerintah-keluarkan-5-paket-kebijakan-dorong-properti-b1WhQZkB4>
- Titman, S. (2020). *Financial Management: Principles and Applications* (13th ed.). Essex Pearson.
- Wahyudi, I., & Fitriah, N. (2021). Pengaruh Aset Tidak Berwujud, Ukuran Perusahaan, Kepatuhan Perpajakan, dan Leverage Terhadap Transfer Pricing. *Jurnal Akuntansi*, 13(2), 388–401. <https://doi.org/10.28932/jam.v13i2.3885>
- Wernerfelt, B. (1984). A Resource-Based View of the Firm. *Strategic Management Journal*, 5(2), 171–180. <https://doi.org/10.1002/smj.4250050207>
- Yusmaniarti, Sauma, A., Khair, U., Marini, M., & Ratnawili, R. (2021). Pengaruh Pertumbuhan

Perusahaan, Solvabilitas, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Indonesia Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Ekombis Review: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 9(2), 145-160.
<https://doi.org/10.37676/ekombis.v9i2.1296>