

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI
NILAI PERUSAHAAN DENGAN
PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL
MEDIASI**

(Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang
Terdaftar di BEI Periode 2022 – 2024)



TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Sarjana Terapan pada Program Sarjana Terapan Sekolah Vokasi
Universitas Diponegoro

Disusun oleh:

Desy Nur Aini
40011422650027

**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
AKUNTANSI PERPAJAKAN
DEPARTEMEN BISNIS DAN KEUANGAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2026**

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Nama Penyusun : Desy Nur Aini
Nomor Induk Mahasiswa : 40011422650027
Fakultas : Sekolah Vokasi
Program Studi : D4 Akuntansi Perpajakan
Judul Tugas Akhir/Skripsi : FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI
NILAI PERUSAHAAN DENGAN
PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL
MEDIASI (Studi pada Perusahaan Sektor Properti
dan Real Estate yang Terdaftar di BEI
Periode 2022 – 2024)

Semarang, 13 Maret 2026

Dosen Pembimbing



Prof. Dr. Indra Januarti, S.E., M.Si.

NIP. 196401011992022001

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Desy Nur Aini
Nomor Induk Mahasiswa : 40011422650027
Fakultas : Sekolah Vokasi
Program Studi : D4 Akuntansi Perpajakan
Judul Tugas Akhir/Skripsi : FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI
NILAI PERUSAHAAN DENGAN
PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL
MEDIASI (Studi pada Perusahaan Sektor Properti
dan Real Estate yang Terdaftar di BEI
Periode 2022 – 2024)

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 8 Juni 2026.

Tim Penguji

1. Prof. Dr. Indira Januarti, S.E., M.Si. 
2. Raden Roro Diana Atika Ghozali, S.E., M.Ak. 
3. Hetika, S.Pd., M.Si. 

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Desy Nur Aini, menyatakan bahwa tugas akhir dengan judul **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NILAI PERUSAHAAN DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL MEDIASI (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2022 – 2024)”** yang disusun untuk melengkapi persyaratan menjadi Sarjana Terapan Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro adalah hasil tulisan saya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam tugas akhir ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik tugas akhir yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 13 Maret 2026

Yang membuat pernyataan,



Desy Nur Aini

NIM. 40011422650027

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan dengan profitabilitas sebagai variabel mediasi pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2024. Variabel independen yang digunakan meliputi ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, perputaran aset, *leverage*, dan likuiditas. Nilai perusahaan diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV) dan profitabilitas diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA). Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* dan diperoleh 176 data observasi. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda dan uji sobel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan aset, *leverage*, dan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif. Perputaran aset dan likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, dan perputaran aset berpengaruh positif terhadap profitabilitas, sedangkan *leverage* berpengaruh negatif dan likuiditas tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Profitabilitas berhasil memediasi pengaruh ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, perputaran aset, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan, namun tidak memediasi pengaruh likuiditas. Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan teori sinyal dan memberikan implikasi praktis bagi manajemen dan investor dalam memahami peran profitabilitas sebagai mekanisme peningkatan nilai perusahaan.

Kata kunci: Nilai Perusahaan, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Aset, Perputaran Aset, *Leverage*, Likuiditas.

ABSTRACT

This study aims to analyze factors influencing firm value with profitability as a mediating variable in property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2022–2024 period. The independent variables include firm size, asset growth, total asset turnover, leverage, and liquidity. Firm value is proxied by Price to Book Value (PBV) and profitability is proxied by Return on Asset (ROA). The sampling technique used purposive sampling, obtaining 176 observation data. Data analysis employed multiple linear regression analysis and Sobel test. The results show that asset growth, leverage, and profitability have a positive effect on firm value, while firm size has a negative effect. Asset turnover and liquidity have no effect on firm value. Firm size, asset growth, and asset turnover have a positive effect on profitability, while leverage has a negative effect and liquidity has no effect on profitability. Profitability successfully mediates the effect of firm size, asset growth, asset turnover, and leverage on firm value, but does not mediate the effect of liquidity. This research contributes to signaling theory development and provides practical implications for management and investors in understanding profitability's role as a mechanism for enhancing firm value.

Keywords: *Firm Value, Profitability, Firm Size, Asset Growth, Asset Turnover, Leverage, Liquidity.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala atas rahmat dan karunia-Nya yang melimpah, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NILAI PERUSAHAAN DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL MEDIASI (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2022 – 2024)”** dengan baik dan lancar.

Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Diploma IV (Sarjana Terapan) pada Program Studi Diploma IV (Sarjana Terapan) Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro.

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis mendapat banyak bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. Ir. Budiyono, M.Si., selaku Dekan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro beserta jajarannya.
3. Apip, S.E., M.Si., selaku Ketua Program Studi Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro.
4. Dian Kusuma Wardhani, S.A., M.A., selaku Dosen Wali.
5. Prof. Dr. Indira Januarti, S.E., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang dengan sabar dan teliti telah memberikan bimbingan, masukan, arahan, serta saran yang sangat berharga selama proses penyusunan tugas akhir ini.

6. Seluruh Dosen Departemen Bisnis dan Keuangan yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, atas ilmu dan pengetahuan yang diberikan selama perkuliahan.
7. Kedua orang tua tercinta, Bapak Nurhasim dan Ibu Wartinah, serta kakak-kakak tersayang, Ukta Nur Muflikh, Isnan Nur Alim, Lina Kurniawati, dan Erlina Putwisari, atas doa, kasih sayang, dukungan, dan motivasi tanpa henti yang menjadi kekuatan terbesar penulis.
8. Seluruh penghuni Kos Pleburan Raya No. 24, yang telah menjadi "rumah" dan saksi bisu perjuangan akademik penulis selama menempuh studi di Semarang. Secara khusus, penulis berterima kasih kepada Ibu Yati atas segala kebaikan yang diberikan.
9. Saudari Dwi Hidayati, sahabat sejati yang selalu hadir tanpa pamrih dalam setiap momen, memberikan dukungan tanpa henti, dan menjadi pendengar yang setia dalam suka maupun duka. Terima kasih atas segala kenangan dan kebaikan yang tak terhingga.
10. Saudari Dita, Istanti, Nanda, dan Caca, sebagai rekan satu kos yang senantiasa berbagi suka dan duka, memberikan bantuan, serta dukungan yang tak ternilai.
11. Saudari Syifa Devi Nur Latisha dan Saudari Restya Ayu Margasiwi, atas persahabatan dan dorongan semangatnya dari kejauhan.
12. Sahabat-sahabat tercinta "Geng Setan", "Kita Semua Teman", dan "Jatim Oke", yang selalu menjadi tempat berbagi cerita serta sumber semangat di saat-saat penuh tantangan.

13. Seluruh anggota KKN-T IDBU Tim 42, yang telah menjadi keluarga selama menjalani pengabdian masyarakat di Kabupaten Sragen. Kebersamaan dan kerja samanya merupakan kenangan yang tidak terlupakan.
14. Seluruh mahasiswa Kelas A D-IV Akuntansi Perpajakan, sebagai teman seperjuangan yang telah memberikan warna, dukungan, dan energi positif sepanjang perjalanan perkuliahan.
15. Seluruh teman-teman Program Studi D-IV Akuntansi Perpajakan angkatan 2022 yang mengisi kehidupan perkuliahan menjadi menyenangkan, selamat lulus teman-temanku.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah berkontribusi dalam penyusunan tugas akhir ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan penelitian ini di masa yang akan datang. Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Demikian Tugas Akhir ini disusun. Atas perhatian dan segala bantuan yang telah diberikan, penulis mengucapkan terima kasih.

Semarang, 13 Maret 2026

Penulis,

Desy Nur Aini

NIM. 40011422650027

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN TUGAS AKHIR/SKRIPSI	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR/SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	12
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	12
1.3.2 Kegunaan Penelitian.....	13
1.4 Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Landasan Teori	16
2.1.1 Teori Sinyal (<i>Signaling Theory</i>)	16

2.1.2 Nilai Perusahaan.....	18
2.1.3 Ukuran Perusahaan.....	20
2.1.4 Pertumbuhan aset	21
2.1.5 Perputaran Aset	22
2.1.6 <i>Leverage</i>	23
2.1.7 Likuiditas.....	24
2.1.8 Profitabilitas	26
2.2 Penelitian Terdahulu	28
2.3 Kerangka Konseptual.....	32
2.4 Hipotesis	33
2.4.1 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.....	34
2.4.2 Pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap Nilai Perusahaan	35
2.4.3 Pengaruh Perputaran Aset terhadap Nilai Perusahaan	36
2.4.4 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan.....	37
2.4.5 Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.....	39
2.4.6 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas	40
2.4.7 Pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap Profitabilitas.....	41
2.4.8 Pengaruh Perputaran Aset terhadap Profitabilitas.....	42
2.4.9 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Profitabilitas	44
2.4.10 Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas.....	45
2.4.11 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	46
2.4.12 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi.....	47

2.4.13 Pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi.....	49
2.4.14 Pengaruh Perputaran Aset terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi.....	51
2.4.15 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi	53
2.4.16 Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi	54
BAB III METODE PENELITIAN	56
3.1 Populasi dan Sampel.....	56
3.1.1 Populasi.....	56
3.1.2 Sampel.....	56
3.2 Definisi Operasional Variabel.....	57
3.2.1 Variabel Terikat (<i>Dependent Variable</i>).....	57
3.2.2 Variabel Bebas (<i>Independent Variable</i>).....	58
3.2.3 Variabel Mediasi.....	60
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	61
3.3.1 Jenis Data	61
3.3.2 Sumber Data.....	61
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	61
3.5 Teknik Analisis Data	61
3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif	62
3.5.2 Uji Asumsi Klasik	62

3.5.3 Uji Hipotesis.....	64
3.5.4 Uji Pengaruh Mediasi.....	67
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	69
4.1 Gambaran Umum.....	69
4.2 Statistika Deskriptif	70
4.2.1 Analisis Statistik Deskriptif	70
4.3 Hasil Analisis Data.....	73
4.3.1 Pengujian Persamaan Regresi Satu	73
4.3.2 Pengujian Persamaan Regresi Dua.....	81
4.3.3 Uji Pengaruh Mediasi.....	87
4.4 Interpretasi Hasil dan Pembahasan	90
4.4.1 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.....	91
4.4.2 Pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap Nilai Perusahaan	93
4.4.3 Pengaruh Perputaran Aset terhadap Nilai Perusahaan	94
4.4.4 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan.....	95
4.4.5 Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan.....	97
4.4.6 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas	98
4.4.7 Pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap Profitabilitas.....	100
4.4.8 Pengaruh Perputaran Aset terhadap Profitabilitas.....	101
4.4.9 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Profitabilitas	102
4.4.10 Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas.....	103
4.4.11 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	105

4.4.12 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi.....	107
4.4.13 Pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi.....	108
4.4.14 Pengaruh Perputaran Aset terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi.....	109
4.4.15 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi	111
4.4.16 Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Mediasi	113
BAB V PENUTUP	115
5.1 Kesimpulan	115
5.2 Keterbatasan.....	117
5.3 Saran	118
DAFTAR PUSTAKA.....	119
LAMPIRAN.....	125

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan <i>Price to Book Value</i> (PBV) Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Periode 2022 – 2024	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	28
Tabel 3.1 Tabel Uji <i>Durbin Watson</i>	64
Tabel 4.1 Hasil Seleksi Sampel Berdasarkan <i>Purposive Sampling</i>	69
Tabel 4.2 Hasil Analisis Statistik Deskriptif	70
Tabel 4.3 Hasil Uji <i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>	74
Tabel 4.4 Hasil Uji <i>Monte Carlo</i>	74
Tabel 4.5 Hasil Uji Multikolinearitas	75
Tabel 4.6 Hasil Uji Glejser.....	75
Tabel 4.7 Hasil Uji <i>Spearman's Rho</i>	76
Tabel 4.8 Hasil Uji <i>Durbin-Watson</i>	77
Tabel 4.9 Hasil Uji <i>Cochrane-Orcutt</i>	77
Tabel 4.10 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	78
Tabel 4.11 Hasil Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik-F).....	79
Tabel 4.12 Hasil Uji Signifikansi Parsial (Uji Statistik-t).....	79
Tabel 4.13 Hasil Uji <i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>	81
Tabel 4.14 Hasil Uji <i>Monte Carlo</i>	81
Tabel 4.15 Hasil Uji Multikolinearitas.....	82
Tabel 4.16 Hasil Uji Glejser.....	83
Tabel 4.17 Hasil Uji <i>Spearman's Rho</i>	83

Tabel 4.18 Hasil Uji <i>Durbin-Watson</i>	84
Tabel 4.19 Hasil Uji <i>Cochrane-Orcutt</i>	84
Tabel 4.20 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	85
Tabel 4.21 Hasil Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik-F).....	85
Tabel 4.22 Hasil Uji Signifikansi Parsial (Uji Statistik-t).....	86
Tabel 4.23 Ringkasan Uji Hipotesis.....	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pergerakan Saham dan Kontributor Utama Indeks IDXPROPERT (Desember 2024).....	3
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	33
Gambar 4.1 Hasil Uji Sobel Pengaruh Size terhadap PBV melalui ROA sebagai Variabel Mediasi.....	88
Gambar 4.2 Hasil Uji Sobel Pengaruh TAG terhadap PBV melalui ROA sebagai Variabel Mediasi.....	88
Gambar 4.3 Hasil Uji Sobel Pengaruh TATO terhadap PBV melalui ROA sebagai Variabel Mediasi.....	89
Gambar 4.4 Hasil Uji Sobel Pengaruh DER terhadap PBV melalui ROA sebagai Variabel Mediasi.....	89
Gambar 4.5 Hasil Uji Sobel Pengaruh CR terhadap PBV melalui ROA sebagai Variabel Mediasi.....	90

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Sampel Perusahaan	125
Lampiran 2 Analisis Statistik Deskriptif.....	127
Lampiran 3 Uji Normalitas Persamaan Satu.....	127
Lampiran 4 Uji Multikolinearitas Persamaan Satu	128
Lampiran 5 Uji Heteroskedastisitas Persamaan Satu	128
Lampiran 6 Uji Autokorelasi Persamaan Satu	129
Lampiran 7 Uji Hipotesis Persamaan Satu.....	129
Lampiran 8 Uji Normalitas Persamaan Dua	130
Lampiran 9 Uji Multikolinearitas Persamaan Dua.....	130
Lampiran 10 Uji Heteroskedastisitas Persamaan Dua.....	131
Lampiran 11 Uji Autokorelasi Persamaan Dua.....	131
Lampiran 12 Uji Hipotesis Persamaan Dua	132