

**PENGARUH RASIO SOLVABILITAS DAN PROFITABILITAS
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)
Program Studi Akuntansi*



Oleh:

NAMA : ARIF MAULANA
NPM 1805170171
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI
KONSENTRASI : AKUNTANSI MANAJEMEN

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. Kapt. Mochtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada Hari Kamis, Tanggal 25 Mei 2023, Pukul 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : ARIF MAULANA
N P M : 1805170171
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI MANAJEMEN
Judul Skripsi : PENGARUH RASIO SOLVABILITAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Dinyatakan : (B+) *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.*

TIM PENGUJI

Penguji I

(ELIZAR SINAMBELA, SE., M.Si)

Penguji II

(BAIHAQIAMMY, SE., M.Ak)

Pembimbing

(SUKMA LESMANA, SE., M.Si)

PANITIA UJIAN

Ketua

(Dr. H. Januri, S.E., M.M., M.Si)

Sekretaris



(Asoc. Prof. Dr. Ade Gunawan, S.E., M.Si)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

Nama : ARIF MAULANA
N PM : 1805170171
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI MANAJEMEN
Judul Skripsi : PENGARUH RASIO SOLVABILITAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan Skripsi.

Medan, Maret 2023

Pembimbing Skripsi

(Sukma Lesmana, SE., M.Si.)

Diketahui/Disetujui
Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

(Assoc. Prof. Dr. Zulia Hanum, S.E., M.Si.)

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

(H. Januri, S.E., M.M., M.Si.)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA
UTARA

UMSU FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Arif Maulana
NPM : 1805170171
Dosen Pembimbing : Sukma Lesmana, SE., M.Si
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Manajemen
Judul Penelitian : PENGARUH RASIO SOLVABILITAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPOERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Tanggal	Hasil Evaluasi	Tanggal	Paraf Dosen
Bab1			
Bab2			
Bab3			
Bab4	- Pembahasan di sampul sudah - Hasil penelitian di mulla	23/2-23 9/9-23	
Bab5	- Pembahasan di mulla		
Daftar Pustaka	menjelaskan solusi masalah		
Persetujuan Sidang Meja Hijau	dan selesai ditandatangani		

Diketahui oleh:
Ketua Program Studi

(Assoc. Prof. Dr. Zulia Hanam, SE., M.Si)

Medan, 2023

Ditetujui oleh:
Dosen Pembimbing

(Sukma Lesmana, SE., M.Si)

SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : Arif Maulana
NPM : 1805170171
Konsentrasi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis (Akuntansi)
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Menyatakan Bahwa,

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atas usaha saya sendiri, baik dalam hal penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhir penelitian/skripsi
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut
 - Menjiplak/plagiat hasil karya penelitian orang lain
 - Merekayasa data angket, wawancara, observasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti memalsukan stempel, kop surat, atau identitas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja hijau secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat "Penetapan Proyek Proposal / Makalah / Skripsi dan Penghunjukan Dosen Pembimbing" dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.

Demikianlah Pernyataan ini saya perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan, Maret 2022

Pembuat Pernyataan



Arif Maulana

NB :

- Surat Pernyataan asli diserahkan kepada Program Studi Pada saat Pengajuan Judul
- Foto Copy Surat pernyataan dilampirkan di proposal dan skripsi.

ABSTRAK

Pengaruh Rasio Solvabilitas dan Rasio Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

ARIF MAULANA

1805170171

Penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui Pengaruh Rasio Solvabilitas dan Rasio Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan sumber data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan yang diterbitkan di www.idx.co.id. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik *purposive sampling*, dengan jumlah objek 9 perusahaan dengan data selama 5 tahun sehingga memiliki jumlah sampel 45 data.

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi analisis statistik deskriptif, uji kualitas data, uji asumsi klasik (uji normalitas, multikolinearitas, dan heteroskedastisitas), analisis regresi linear berganda dan pengujian hipotesis dengan uji t serta uji koefisien determinasi (R^2). Software yang digunakan untuk melakukan penelitian ini adalah SPSS versi 22.

Berdasarkan hasil penelitian *Debt Asset Ratio* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI, *Return On Asset* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI dan *Debt Asset Ratio* dan *Return On Asset* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI

Kata Kunci : Nilai Perusahaan, Rasio Solvabilitas dan Rasio Profitabilitas

Kata Pengantar



Assalamua'laikum Warohmatullah Wabarakatuh

Alhamdulillahirobbil'alamin

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Rasio Solvabilitas dan Rasio Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”** dengan baik dan penuh dengan sukacita. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademis dalam menyelesaikan studi program sarjana S1 jurusan akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Shalawat dan salam atas junjungan Rasul Allah Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahilliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Di dalam penulisan skripsi ini penulis sadar akan keterbatasan dan kemampuan yang ada, namun walaupun demikian penulis sudah berusaha agar skripsi ini sesuai yang diharapkan dan penulis menyadari bahwa tanpa bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak yang terkait maka skripsi ini tidak dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan dukungan baik moril

maupun material serta doa restu yang sangat bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak H. Januri, S.E, M.M, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Assoc.Prof.Dr.Ade Gunawan, S.E., M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, S.E., M.Si selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Assoc. Prof.Dr.Zulia Hanum, S.E., M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
6. Bapak Riva Ubar Harahap S.E., M.Si., Ak., CA., CPA selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
7. Bapak Sukma Lesmana,SE,.M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan segala ilmu pengetahuan dan pengalaman kepada penulis, serta seluruh staff dan pegawai yang telah membantu penulis baik selama masa pendidikan maupun dalam penyusunan skripsi.

9. Kepada seluruh sahabat-sahabat penulis yang telah membantu dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak yang telah membaca skripsi ini demi perbaikan-perbaikan kedepannya dan untuk penyempurnaan skripsi ini dimasa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat menambah dan memperluas pengetahuan terutama bagi penulis dan pembaca lainnya.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya. Semoga Allah SWT memberikan balasan atas semua bantuan yang diberikan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Februari 2023

Penulis

Arif Maulana
NPM. 1805170171

DAFTAR ISI

ABSTRAK

DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Batasan dan Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	7
A. Uraian Teoritis	7
1. Rasio Profitabilitas	7
a. Pengertian Rasio Profitabilitas.....	7
b. Manfaat Rasio Profitabilitas	8
c. Jenis-jenis Rasio Profitabilitas	10
d. Pengertian <i>Return On Asset</i>	10
e. Keunggulan <i>Return On Asset</i>	11
f. Kelemahan <i>Return On Asset</i>	11
g. Pengukuran <i>Return On Asset</i>	11
B. Kerangka Konseptual.....	26
C. Hipotesis.....	27
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Pendekatan Penelitian	28
B. Definisi Operasional.....	28
1. Variabel Terikat (Dependent Variable).....	28
2. Variabel Bebas (Independent Variable).....	29
C. Tempat dan Waktu Penelitian	30
D. Populasi dan Sampel	31
E. Teknik Pengumpulan Data.....	33
F. Teknik Analisis Data.....	33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	40
1. Analisis Data.....	40
2. Analisis Regresi Linier Berganda	44
3. Pengujian Hipotesis	51
B. Pembahasan.....	54
1. Pengaruh Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	54
2. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan	55
3. Pengaruh Solvabilitas dan terhadap Nilai Perusahaan	56

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	57

DAFTAR PUSTAKA	59
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Nilai Perusahaan Property dan Real Estate	2
Tabel 1.2 Nilai Perusahaan Property dan Real Estate	3
Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel	22
Tabel 3.2 Waktu Penelitian	23
Tabel 3.3 Populasi Penelitian	24
Tabel 3.4 Sampel Penelitian	25
Tabel 4.1 Sampel Penelitian	40
Tabel 4.2 Nilai Perusahaan	40
Tabel 4.3 Return On Asset	42
Tabel 4.4 Debt Asset Ratio	43
Tabel 4.5 Statistik Deskriptif	44
Tabel 4.6 Analisis Regresi Linier Berganda	45
Tabel 4.7 Kolmogorov Smirnov	47
Tabel 4.8 Multikolinieritas	48
Tabel 4.9 Autokorelasi	50
Tabel 4.10 Uji t	51
Tabel 4.11 Uji F	52
Tabel 4.12 Uji Determinasi	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	20
Gambar 4.1 Uji Normalitas	47
Gambar 4.2 Scatter Plot	49

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi nilai pemegang saham apabila peningkatan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Menurut (Rahmawati, 2015) nilai perusahaan dapat dilihat dari perkembangan harga saham perusahaan di pasar saham. Harga saham yang tinggi berdampak positif terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang baik menjadi prospek perusahaan yang positif di masa depan. Menurut (Dewi, Handayani, & Nuzula, 2014) berpendapat bahwa bagi perusahaan yang belum go public nilai perusahaan merupakan sejumlah biaya yang bersedia dikeluarkan oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual, sedangkan bagi perusahaan yang sudah go public nilai perusahaannya dapat dilihat dari besarnya nilai saham yang ada di pasar modal.

Nilai perusahaan terlihat pada harga saham perusahaan, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi nilai perusahaan (Sudana, 2015). Nilai perusahaan dapat memakmurkan pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Semakin tinggi harga saham perusahaan maka semakin tinggi kemakmuran pemegang saham. Dimana pengukuran atas nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan *Price Book Value* (PBV).

Menurut (Darmayanti & Yadnya, 2014) *Price Book Value* (PBV) merupakan perbandingan antara harga pasar dan nilai buku saham. Semakin tinggi

rasio PBV semakin tinggi perusahaan dinilai dari para pemodal relatif dibandingkan dengan dana yang ditanamkan oleh perusahaan. Jadi, *price book value* adalah Perbandingan dengan harga saham dengan nilai buku saham (Hemastuti & Hermanto, 2014). Adapun faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya adalah solvabilitas dan profitabilitas.

Rasio Solvabilitas atau Struktur modal adalah proporsi dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan, dimana dana yang diperoleh menggunakan kombinasi atau panduan sumber yang berasal dari dana jangka panjang yang terdiri dari dua sumber utama, yakni yang berasal dari dalam dan luar perusahaan. Menurut (Rodoni, Casadei, Concellón, Chaves Alicia, & Vicente, 2010) semakin tinggi persentase utang dalam struktur modal, maka utang tersebut makin berisiko, sehingga makin tinggi tingkat bunga yang akan dikenakan oleh pihak pemberi pinjaman. Didalam struktur modal terdapat ekuitas dan utang yang merupakan sumber dana yang diperoleh oleh perusahaan, semakin tingginya tingkat utang yang diperoleh akan dapat mempengaruhi tingkat laba yang akan mengalami penurunan itu disebabkan oleh besarnya biaya-biaya seperti tingkat bunga dan pajak perusahaan yang diakibatkan oleh utang perusahaan tersebut, namun demikian seharusnya dengan tingkat utang yang mengalami kenaikan ini merupakan salah satu penambah sumber modal untuk meningkatkan laba, tetapi laba yang diperoleh tidak mengalami peningkatan sehingga dampaknya oleh perusahaan, investor tidak percaya menanamkan modalnya kepada perusahaan yang disebabkan oleh laba yang menurun, oleh karena itu perusahaan untuk menambah sumber dananya dengan melakukan pinjaman utang, (Brigham & Houston, 2010)

Dalam hal ini solvabilitas dapat diukur dengan menggunakan Debt to Asset Ratio (DAR) merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva (Kasmir, 2015)

Selain solvabilitas, adapun yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan (Saragih, 2018). Pentingnya profitabilitas dapat dilihat dengan mempertimbangkan dampak yang berasal dari ketidak mampuan perusahaan mendapatkan laba yang maksimal untuk mendukung kegiatan operasionalnya (Siregar & Lufriansyah, 2018). Rasio profitabilitas memiliki tujuan tidak hanya bagi pemilik usaha atau manajemen saja, tetapi juga bagi pihak diluar perusahaan terutama pihak-pihak yang memiliki hubungan atau kepentingan dengan perusahaan .

Salah satu alat untuk mengukur kekuatan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan (profitabilitas) adalah Return On Assets. Secara umum Return On Assets adalah salah satu alat ukur profitabilitas untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan laba selama suatu periode. Return On Assets merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Return On Assets dapat

dihitung dengan cara membagi laba bersih perusahaan dengan total aset nya dan ditampilkan dalam bentuk persentase (%).

Perusahaan Property dan Real Estate adalah satu perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan. Perusahaan Property dan Real Estate adalah perusahaan yang menyediakan berbagai keperluan konsumen berupa rumah atau properti lainnya. Perusahaan ini membantu konsumen yang tengah membutuhkan sebuah hunian atau apapun yang berhubungan dengan properti lainnya. Di Indonesia perusahaan Property dan Real Estate berkembang pesat, hal ini disebabkan tingginya pertumbuhan jumlah penduduk dan peningkatan perekonomian penduduk.

Nilai perusahaan adalah sebuah nilai untuk mengukur tingkat kualitas perusahaan dan sebuah nilai yang menerangkan seberapa besar tingkat kepentingan dalam sebuah perusahaan. Data keuangan yang dihitung dengan menggunakan nilai perusahaan perusahaan real estate yang terdaftar di BEI adalah:

Tabel 1.1. Nilai Perusahaan Property dan Real Estate

No	Nama	Nilai Perusahaan				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	PT Agung Podomoro Land Tbk	0.75	0.45	0.40	0.25	0.31
2	PT Alam Sytera Realty Tbk	1.02	0.94	0.82	0.67	0.76
3	PT Bekasi Fajar Industrial Tbk	0.93	0.74	0.63	0.51	0.65
4	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	0.95	0.36	0.31	0.38	0.35
5	PT Bukit Darmo Property Tbk	1.15	0.93	1.06	0.88	0.91
6	PT Bumi Serpong Damai Tbk	1.57	1.44	1.12	0.81	0.85
7	PT Cowell Development Tbk	1.73	1.48	1.20	0.89	0.89
8	PT Intiland Development Tbk	1.06	1.05	0.61	0.50	0.52
9	PT Sentul City Tbk	0.31	0.47	0.75	0.59	0.66

Sumber : Laporan Keuangan (2022)

Berdasarkan data di atas dapat dilihat bahwa nilai perusahaan mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun, penurunan nilai perusahaan paling banyak terjadi di tahun 2020, dimana hampir seluruh perusahaan mengalami penurunan nilai

perusahaan. Menurut Hery (2017) *Price Book Value* (PBV) adalah Rasio perbandingan harga saham dan nilai buku ekuitas perusahaan, yang mengukur nilai yang diberikan pasar kepada manajemen dan organisasi sebagai sebuah perusahaan yang terus tumbuh, *Price Book Value* sering digunakan sebagai acuan dalam menentukan nilai suatu saham relative terhadap harga saham pasarnya. Semakin tinggi nilai perusahaan maka menunjukkan pertumbuhan perusahaan yang baik, demikian juga sebaliknya.

Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset*, dimana *Return On Asset* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas pengelolaan total asset perusahaan dalam menciptakan laba bersih. Data keuangan yang dihitung dengan menggunakan *Return On Asset* real estate yang terdaftar di BEI adalah :

Tabel 1.2. Return On Asset Property dan Real Estate

No	Nama	Return On Asset				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	PT Agung Podomoro Land Tbk	0.19	0.16	0.27	0.04	0.03
2	PT Alam Sytera Realty Tbk	0.25	0.19	0.35	0.47	0.29
3	PT Bekasi Fajar Industrial Tbk	0.31	0.41	0.48	0.44	0.40
4	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	1.12	0.24	0.29	-0.60	-0.03
5	PT Bukit Darma Property Tbk	0.47	0.55	1.00	-1.02	-0.88
6	PT Bumi Serpong Damai Tbk	0.38	0.31	0.50	0.26	0.44
7	PT Cowell Development Tbk	0.40	0.42	0.38	1.00	0.52
8	PT Intiland Development Tbk	0.19	0.13	0.12	0.08	0.16
9	PT Sentul City Tbk	0.07	0.05	0.35	0.36	0.07

Sumber : Laporan Keuangan (2022)

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwasannya *Return On Asset* pada perusahaan property dan real estate mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun, pada perusahaan Agung podomoro tahun 2021 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, bahkan pada perusahaan Bhuwanatala dan Bukit darma memiliki nilai ROA yang negative pada tahun 2020 dan 2021. Menurut Brigham & Houston (2014) “Rasio laba bersih terhadap total asset mengukur pengembalian atas total asset (ROA) setelah bunga dan pajak.” Semakin besar Return On asset

(ROA), berarti semakin efisien penggunaan aktiva perusahaan atau dengan kata lain dengan jumlah aktiva yang sama bisa dihasilkan laba yang lebih besar, dan sebaliknya, ketika ROA perusahaan kecil atau negatif mengidentifikasikan bahwa terjadi masalah keuangan pada perusahaan tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Rasio Solvabilitas dan Rasio Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah penelitian sebagai berikut :

1. Nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate rata-rata mengalami penurunan ditahun 2020, kemudian Agung podomoro tahun 2021 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, bahkan pada perusahaan Bhuwanatala dan Bukit darmo memiliki nilai ROA yang negative pada tahun 2020 dan 2021
2. *Return on asset* mengalami penurunan yang mengindikasikan kemampuan dalam memanfaatkan total aktiva yang belum efektif dalam menghasilkan laba

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Apakah ada pengaruh rasio solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah ada pengaruh rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah ada pengaruh rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh rasio solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

2. Manfaat Penelitian

a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan bagi peneliti mengenai solvabilitas dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

b. Bagi Perusahaan dan Investor

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai bahan pertimbangan bagi para investor yang akan melakukan pengelolaan keuangannya dalam melakukan pertimbangan aktivitas investasi dan memberikan masukan dalam pemecahan masalah bagi perusahaan terkait dengan kinerja keuangan perusahaan.

c. Bagi Penelitian Selanjutnya

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi penelitian selanjutnya sebagai bahan referensi, pedoman dan memberikan tambahan pengetahuan untuk dijadikan bahan penelitian terkait dengan profitabilitas.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teoritis

1. Nilai Perusahaan

a. Pengertian Nilai Perusahaan

Salah satu tujuan utama suatu perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan, nilai perusahaan yang digunakan sebagai pengukur keberhasilan suatu perusahaan karena dengan meningkatnya nilai perusahaan berarti meningkatnya kemakmuran pemilik perusahaan atau pemegang saham. Nilai perusahaan dapat dilihat dari nilai saham perusahaan yang bersangkutan (Putry & Erawati, 2013) Nilai perusahaan adalah gambaran mengenai kondisi perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki, tercermin dalam harga saham perusahaan.

Menurut (Sartono, 2012) nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai berikut: “Tujuan memaksimalkan kemakmuran pemegang saham dapat ditempuh dengan memaksimalkan nilai sekarang present value semua keuntungan pemegang saham akan meningkat apabila harga saham yang dimiliki meningkat.” Nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi nilai pemegang saham apabila peningkatan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Menurut (Brigham & Houston, 2010) : “Nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan, nilai

perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi” Nilai perusahaan pada dasarnya dapat diukur melalui beberapa aspek, salah satunya adalah dengan harga pasar saham perusahaan karena harga pasar saham perusahaan mencerminkan penilaian investor secara keseluruhan atas setiap ekuitas yang dimiliki.

Menurut (Fahmi, 2011): “Nilai perusahaan adalah memberikan informasi seberapa besar masyarakat menghargai perusahaan, sehingga mereka mau membeli saham perusahaan dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai buku saham”. Memaksimalkan nilai perusahaan sama dengan memaksimalkan harga saham dan itu juga yang diinginkan pemilik perusahaan karena nilai perusahaan yang tinggi mengindikasikan kemakmuran pemegang saham yang tinggi.

Menurut (Darmayanti & Yadnya, 2014) nilai perusahaan adalah sebagai berikut: “Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual. Semakin tinggi nilai perusahaan semakin besar kemakmuran yang diterima oleh pemilik perusahaan. Nilai perusahaan adalah sebuah nilai untuk mengukur tingkat kualitas perusahaan dan sebuah nilai yang menerangkan seberapa besar tingkat kepentingan dalam sebuah perusahaan. Sedangkan menurut (Alpi & Batubara, 2021) bahwa: “Secara normatif tujuan keputusan keuangan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan. Bagi perusahaan yang menerbitkan saham dipasar

modal, harga saham yang diperjualbelikan di bursa merupakan indikator nilai perusahaan.

b. Tujuan memaksimalkan Nilai Perusahaan

Menurut (Sudana, 2015) teori-teori dibidang keuangan memiliki satu fokus, yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham atau pemilik perusahaan (*wealth of the shareholders*). Tujuan normatif ini dapat diwujudkan dengan memaksimalkan nilai pasar perusahaan (*market value of firm*). Bagi perusahaan yang sudah go public, memaksimalkan nilai perusahaan sama dengan memaksimalkan harga pasar saham. Memaksimalkan nilai perusahaan dinilai lebih tepat sebagai tujuan perusahaan karena:

1. Memaksimalkan nilai perusahaan berarti memaksimalkan nilai sekarang dari semua keuntungan yang akan diterima oleh pemegang saham dimasa yang akan datang atau berorientasi jangka panjang
2. Mempertimbangkan faktor risiko
3. Memaksimalkan nilai perusahaan lebih menekankan pada arus kas dari pada sekedar laba menurut pengertian akuntansi
4. Memaksimalkan nilai perusahaan tidak mengabaikan tanggung jawab sosial.

c. Metode Pengukuran Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan dapat diukur dengan suatu rasio yang disebut rasio penilaian. Menurut (Sutrisno, 2001) mendefinisikan rasio penilaian adalah suatu rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai pada masyarakat (investor) atau pada para pemegang saham. Rasio ini memberikan

pemahaman bagi pihak manajemen perusahaan terhadap kondisi penerapan 16 yang akan dilaksanakan dan dampaknya pada masa yang akan datang. Adapun jenis-jenis pengukuran rasio ini menurut Fahmi (2014) adalah sebagai berikut:

1) Earning per share (EPS)

Earning Per Share dapat menjadi proporsi derajat kemenangan administrasi dalam mencapai manfaat bagi pemegang saham”. *Earning Per Share* menggambarkan jumlah rupiah yang diperoleh untuk setiap lembar saham biasa atau upah bersih per lembar saham biasa. Proporsi laba per saham dapat didefinisikan sebagai berikut ini:

$$\text{Earning Per Share} = \frac{\text{Income After Tax}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

2) Price Earning Ratio (PER) atau Rasio Harga Laba

Price earning ratio yang tinggi mengindikasikan investor mengharapkan pertumbuhan laba bersih yang tinggi dari perusahaan. Price earning ratio yang tinggi pada saham dapat diinterpretasikan sebagai saham yang mahal jika pada periode waktu mendatang perusahaan tidak mampu meraih laba bersih yang lebih tinggi. Tingginya rendahnya price earning ratio ditentukan dengan membandingkannya dengan price earning ratio saham lain atau price earning sektor/pasar yang sesuai untuk dijadikan perbandingan. Perusahaan yang merugi tidak memiliki price earning ratio.

$$\text{PER} = \frac{\text{Closing Price}}{\text{EPS}}$$

3) Price Book Value (PBV)

Menurut Sahar (2012) tujuan *Price Book Value* (PBV) adalah :Tujuan memaksimalkan nilai perusahaan ternyata dapat

memaksimalkan manfaat bagi pihak yang berkepentingan yaitu pihak manajemen, pemegang saham, kreditor, pemerintah, konsumen, *supplier*, dan masyarakat lingkungan serta calon investor. Dengan kata lain tujuan utamanya memberi manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dengan perusahaan. Saham yang memiliki rasio *Price Book Value* yang besar bisa dikatakan memiliki valuasi yang tinggi (*over value*) sedangkan saham yang memiliki *Price Book Value* dibawah 1 memiliki valuasi yang rendah alias *undervalue*.

Menurut Hani (2014) alat ukur nilai perusahaan yaitu :

$$\text{Price Book Value} = \frac{\text{Price Per Share}}{\text{Book Value Per Share}}$$

d. Pengertian *Price Book Value* (PBV)

Price Book Value (PBV) merupakan salah satu indikator untuk menilai perusahaan. *Price Book Value* (PBV) menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. *Price Book Value* (PBV) merupakan perbandingan suatu harga saham dengan nilai buku. *Price Book Value* menunjukkan seberapa jauh sebuah perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relative dengan jumlah modal yang diinvestasikan. Sehingga semakin tinggi rasio *Price Book Value* menunjukkan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham.

Menurut (Hery, 2015) *Price Book Value* (PBV) adalah Rasio perbandingan harga saham dan nilai buku ekuitas perusahaan, yang mengukur nilai yang diberikan pasar kepada manajemen dan organisasi sebagai sebuah perusahaan yang terus tumbuh, *Price Book Value* sering digunakan sebagai acuan dalam menentukan nilai suatu saham relative terhadap harga saham pasarnya.

Dari beberapa teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa *Price Book Value* merupakan salah satu indikator utama untuk melihat apakah suatusaha tinggi atau rendah melalui *Price Book Value* kita dapat mengetahui nilai perusahaan tersebut dikarenakan nilai perusahaan tercermin dari nilai buku, namun *Price Book Value* tidak menjadi acuan yang utama untuk melihat harga sahamnya, kita juga harus melihat rasio-rasio lainnya yang berhubungan dengan harga saham.

e. Pengukuran *Price Book Value*

Tujuan utama perusahaan sebenarnya tidak lagi hanya untuk memaksimalkan profit atau keuntungan, tujuan lain yang ingin dimaksimalkan oleh perusahaan yaitu memakmurkan para pemegang saham dengan memaksimalkan nilai perusahaannya. Jadi konsep utama *Price Book Value* adalah kapitalisasi pasar dibagi oleh nilai buku. Nilai buku dapat dengan basis seluruh perusahaan atau per sahamnya saja. Rasio ini jelas membandingkan nilai pasar terhadap nilai perusahaan berdasarkan laporan keuangan (financial statements).

Menurut Sahar (2012) tujuan *Price Book Value* (PBV) adalah : Tujuan memaksimalkan nilai perusahaan ternyata dapat memaksimalkan manfaat bagi pihak yang berkepentingan yaitu pihak manajemen, pemegang saham, kreditor, pemerintah, konsumen, *supplier*, dan masyarakat lingkungan serta calon investor. Dengan kata lain tujuan ini ternyata memberi manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dengan perusahaan. Saham yang memiliki rasio *Price Book Value* yang besar bisa dikatakan memiliki valuasi yang tinggi (*over value*) sedangkan

saham yang memiliki Price Book Value dibawah 1 memiliki valuasi yang rendah alias *undervalue*.

Menurut (Hani, 2015) alat ukur nilai perusahaan yaitu :

$$Price\ Book\ Value = \frac{Price\ Per\ Share}{Book\ Value\ Per\ Share}$$

2. Profitabilitas

a. Pengertian Profitabilitas

Dalam manajemen perusahaan dikenal dengan istilah profitabilitas. Profitabilitas sendiri memegang banyak manfaat dalam memperhitungkan kinerja perusahaan, mulai dari mengetahui jumlah keuntungan yang mampu dihasilkan oleh badan usaha hingga digunakan seperti tolak ukur dalam menilai apakah saham perusahaan tersebut layak beli atau tidak.(Nainggolan & Parinduri, 2021)

Pada umumnya profitabilitas dapat diartikan sebagai rasio yang digunakan untuk membandingkan kemampuan perusahaan untuk menyisihkan laba dari pendapatan. Jenis rasio yang tunggal ini dengan maksud lain digunakan untuk mengukur kemampuan dalam menghasilkan seluruh laba dari kegiatan produksi yang dilakukan (Hanafi & Halim, 2014).

Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk menilai keuntungan perusahaan dalam mengetahui suatu keuntungan. Rasio ini memberikan ukuran tingkat keefektifan manajemen suatu perusahaan yang ditunjukkan dengan laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan (Hanum, 2015).

b. Tujuan dan Manfaat Rasio Profitabilitas

Berikut ini berbagai tujuan dari penerapan perhitungan profitabilitas :

1. Menghitung kemampuan perusahaan untuk mengembangkan modal yang digunakan, baik berasal dari modal pinjaman maupun modal sendiri.
2. Menghitung keuntungan bersih yang didapatkan oleh perusahaan setelah dikurangi oleh pajak dengan modal sendiri.
3. Menilai posisi keuntungan yang didapatkan oleh perusahaan dengan yang didapatkan pada masa sebelumnya. (Lubis & Abdullah, 2021)

Itulah berbagai tujuan dari profitabilitas yang perhitungannya dilakukan oleh perusahaan. Berikut ini berbagai manfaat dari profitabilitas :

1. Mengetahui dengan ketentuan laba atau keuntungan dari sebuah perusahaan dalam masa tertentu.
2. Menjadi tolak ukur dalam penilaian yang dilakukan bank/pemilik modal kepada perusahaan.
3. Memahami keefisienan dari sebuah bisnis
4. Bagi manajer perusahaan, rasio profitabilitas bisa berperan sebagai pegangan yang mengevaluasi kinerja dalam perusahaan.
5. Menjadi tolak ukur dalam trader saham dalam menilai apakah saham suatu perusahaan layak dibeli.

c. Jenis-jenis Rasio Profitabilitas

Menurut Kasmir (2016), berikut adalah beberapa rasio yang digunakan untuk mengukur profitabilitas adalah sebagai berikut :

1) Return On Asset

Return On Asset (ROA) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan perusahaan dengan seluruh modal yang ada didalamnya untuk menghasilkan keuntungan (Ammy & Putri, 2021). Semakin besar return on asset suatu perusahaan, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai perusahaan tersebut dan semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan assetnya. (Siregar & Lufriansyah, 2018)

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

2) *Gross Profit Margin*

Rasio *Gross Profit Margin* atau margin keuntungan kotor berguna untuk mengetahui keuntungan kotor perusahaan dari setiap barang yang dijual. *Gross Profit Margin* sangat dipengaruhi oleh harga pokok penjualan. Apabila harga pokok penjualan meningkat maka *gross profit margin* akan menurun, begitu pula sebaliknya. Dengan kata lain, rasio ini mengukur efisiensi pengendalian harga pokok atau biaya produksinya, mengindikasikan kemampuan perusahaan untuk memproduksi secara efisien.

$$GPM = \frac{\text{Penjualan} - \text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Penjualan}} \times 100\%$$

3) *Net Profit Margin*

Net profit margin merupakan rasio laba bersih yaitu penjualan sesudah dikurangi dengan seluruh expenses termasuk pajak dibandingkan dengan penjualan.

$$NPM = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Penjualan}} \times 100\%$$

4) *Return On Equity*

Hasil pengembalian ekuitas atau *return on equity* atau rentabilitas modal sendiri merupakan rasio untuk mengukur laba bersih dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini, maka akan semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya.

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Modal Sendiri}} \times 100\%$$

3. Rasio Solvabilitas

a. Pengertian Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas adalah masalah penting dalam pengambilan keputusan mengenai pembelanjaan perusahaan. Rasio Solvabilitas tersebut tercermin pada utang jangka panjang dan unsur-unsur modal sendiri.

Menurut Sjahrial (2008) Rasio Solvabilitas merupakan perimbangan antara penggunaan modal pinjaman yang terdiri dari utang jangka pendek yang bersifat permanen, utang jangka panjang dengan modal sendiri yang terdiri dari saham preferen dan saham biasa. Sementara itu struktur keuangan adalah perimbangan antara total utang dengan modal sendiri. Dengan kata lain Rasio Solvabilitas merupakan dari struktur keuangan.

Menurut Riyanto (2010) “Rasio Solvabilitas adalah pembelanjaan permanen dimana mencerminkan perimbangan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri“. Sedangkan menurut Harmono (2011) menyatakan bahwa “Rasio Solvabilitas adalah variasi perubahan komposisi Rasio Solvabilitas yang dapat

mengubah besarnya rata-rata dibandingkan biaya modal yang berpengaruh terhadap penilaian perusahaan“.

Dalam menghadapi masalah keuangan atau pendanaan, pimpinan perusahaan atau manajer keuangan harus dapat mencari bauran pendanaan yang tepat agar tercapai Rasio Solvabilitas yang optimal dan secara langsung akan mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut (Lubis & Abdullah, 2021) Teori “Rasio Solvabilitas menjelaskan adanya pengaruh Rasio Solvabilitas terhadap nilai perusahaan, apabila keputusan investasi dan kebijakan deviden yang di pegang konstan. Dengan kata lain, jika perubahan Rasio Solvabilitas tidak mengubah nilai perusahaan maka tidak ada Rasio Solvabilitas yang terbaik“.

Semua Rasio Solvabilitas adalah baik, tetapi jika mengubah Rasio Solvabilitas ternyata membuat nilai perusahaan berubah, maka akan diperoleh Rasio Solvabilitas yang baik. Rasio Solvabilitas yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan adalah Rasio Solvabilitas yang terbaik.

Dari beberapa teori diatas dapat diambil kesimpulan bahwa Rasio Solvabilitas yang optimal merupakan keputusan keuangan yang penting karena mempengaruhi kinerja dan nilai perusahaan. Rasio Solvabilitas menunjukkan proporsi atas penggunaan utang untuk membiayai investasinya, sehingga dengan mengetahui Rasio Solvabilitas, investor dapat mengetahui keseimbangan antara resiko dan tingkat pengembalian investasinya. Selain itu bila perusahaan mengalami kesulitan keuangan sehingga laba operasi tidak mencukupi untuk menutupi beban bunga maka pemegang sahamnya yang harus menutupi kekurang itu.

b. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Rasio Solvabilitas

Sebagai mana diuraikan diatas, Rasio Solvabilitas adalah perimbangan antara modal jangka panjang atau utang dengan modal sendiri. Masalah Rasio Solvabilitas merupakan masalah yang sangat penting bagi perusahaan, karena baik buruknya Rasio Solvabilitas akan mempengaruhi efek langsung terhadap posisi finansial perusahaan. Suatu perusahaan yang mempunyai Rasio Solvabilitas yang tidak baik, dimana mempunyai hutang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat kepada perusahaan yang bersangkutan.

Rasio Solvabilitas merupakan cerminan dari kebijakan perusahaan dalam menentukan jenis sekuritas yang dikeluarkan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, masalah Rasio Solvabilitas sangat erat hubungannya dengan masalah kapitalisasi, dimana susunan dari jenis-jenis fungsi yang membentuk kapitalisasi adalah merupakan Rasio Solvabilitasnya.

Menurut (Wahyuni & Hafiz, 2018) terlepas dari pendekatan mana yang akan diambil untuk menentukan Rasio Solvabilitas yang optimal. Rasio Solvabilitas dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu :

- 1) Tingkat penjualan
- 2) Struktur aktiva
- 3) Tingkat pertumbuhan perusahaan
- 4) Kemampuan menghasilkan laba
- 5) Variabilitas laba
- 6) Skala perusahaan
- 7) Kondisi intern perusahaan dan ekonomi makro

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi Rasio Solvabilitas tersebut, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Tingkat penjualan

Perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil berarti memiliki aliran kas yang relatif stabil pula, maka dapat menggunakan utang lebih besar dari pada perusahaan dengan penjualan yang tidak stabil. Sebagai contoh yaitu perusahaan yang bergerak di bidang agribisnis, dimana harga produknya sangat berfluktuasi, maka aliran kasnya tidak stabil. Oleh sebab itu, sebaiknya tidak dibiayai dengan utang dalam jumlah yang besar.

2) Struktur aktiva

Perusahaan yang memiliki aktiva tetap dalam jumlah besar dapat menggunakan utang dalam jumlah besar dan hal ini disebabkan karena dari skalanya, perusahaan besar akan lebih mudah mendapatkan akses ke sumber dana dibandingkan dengan perusahaan yang kecil, sebab perusahaan besar aktiva tetapnya dapat digunakan sebagai penjamin atau koleteral utang perusahaan.

3) Tingkat pertumbuhan perusahaan

Semakin cepat pertumbuhan perusahaan maka semakin besar kebutuhan dana untuk pembiayaan ekspansi. Semakin besar kebutuhan untuk pembiayaan mendatang maka semakin besar keinginan perusahaan untuk menahan laba. Jadi perusahaan yang sedang tumbuh sebaiknya tidak membagikan laba sebagai deviden tetapi lebih baik digunakan untuk pembiayaan investasi. Potensi pertumbuhan ini dapat diukur dari besarnya biaya penelitian dan pengembangan. Semakin besar biaya penelitian dan

pengembangannya berarti semakin menjamin prospek pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang.

4) Kemampuan menghasilkan laba

Dengan laba ditahan yang besar, perusahaan akan lebih senang menggunakan laba ditahan sebelum menggunakan utang atau menerbitkan saham baru. Meskipun secara teoritis sumber modal yang biayanya paling murah adalah utang kemudian saham preferen, sedangkan yang paling mahal adalah saham biasa dan laba ditahan.

5) Variabilitas laba dan perlindungan pajak

Perusahaan dengan variabilitas laba yang kecil akan memiliki kemampuan yang lebih besar untuk menanggung beban tetap yang berasal dari utang. Ada kecenderungan bahwa penggunaan utang akan memberikan manfaat berupa perlindungan pajak.

6) Skala perusahaan

Perusahaan besar yang sudah mapan akan lebih mudah memperoleh modal di pasar modal dibanding dengan perusahaan kecil. Karena kemudahan akses tersebut berarti perusahaan besar memiliki fleksibilitas yang lebih besar pula dibandingkan perusahaan kecil.

7) Kondisi intern perusahaan dan ekonomi makro

Perusahaan perlu melihat saat yang tepat untuk menjual saham dan obligasi. Secara umum kondisi yang paling tepat untuk menjual obligasi adalah pada saat tingkat bunga pasar sedang rendah. Suatu perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil berarti akan memiliki aliran kas yang

relatif stabil pula. Dengan begitu maka perusahaan dapat menggunakan utang lebih besar dari pada perusahaan dengan penjualan yang tidak stabil.

c. Tujuan dan Manfaat Rasio Solvabilitas

Berikut adalah beberapa tujuan perusahaan dengan menggunakan Rasio Solvabilitas menurut (Kasmir, 2016) menyatakan:

- 1) Untuk mengetahui posisi perusahaan terhadap kewajiban kepada pihak lainnya (kreditor).
- 2) Untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang bersifat tetap.
- 3) Untuk menilai keseimbangan antara utang dengan modal pribadi perusahaan.
- 4) Untuk menilai seberapa besar modal perusahaan mampu menjamin utang.
- 5) Untuk menilai seberapa besar pengaruh utang perusahaan terhadap pengelolaan modal.
- 6) Untuk menilai berapa dana pinjaman yang segera akan ditagih, terdapat sekian kalinya modal sendiri yang dimiliki.

Sementara itu manfaat Rasio Solvabilitas menurut (Kasmir, 2016) yaitu:

- 1) Untuk menganalisis posisi perusahaan terhadap kewajiban kepada pihak lain (kreditor).
- 2) Untuk menganalisis kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang bersifat tetap.
- 3) Untuk menganalisis keseimbangan antar nilai utang dengan modal perusahaan.
- 4) Untuk menganalisis seberapa besar modal mampu menjamin utang.

- 5) Untuk menganalisis seberapa besar pengaruh utang perusahaan terhadap pengelolaan aktiva.
- 6) Untuk menganalisis berapa dana pinjaman yang segera akan ditagih, terdapat sekian kalinya modal sendiri yang dimiliki.

Jadi dapat disimpulkan bahwa tujuan dan manfaat Rasio Solvabilitas (*Debt to Equity Ratio*) untuk perusahaan yaitu guna mengetahui seberapa besar modal yang berasal dari *intern* atau modal sendiri dari perusahaan mampu menjamin seluruh utang perusahaan guna membiayai operasional perusahaan.

d. Pengukuran Rasio Solvabilitas

Perusahaan yang memanfaatkan hubungan antar pihak yang berkepentingan ini dapat dibangun melalui hubungan fungsi Rasio Solvabilitas yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan, untuk mengetahui tentang ukuran Rasio Solvabilitas perusahaan.

Menurut Harmono (2011) adapun ukuran variabel Rasio Solvabilitas yaitu sebagai berikut :

1) *Debt to Assets Ratio* (DAR)

Dimana *Debt to Assets Ratio* (DAR) adalah pembagian antara total utang dengan total aktiva, yaitu :

$$\text{Debt to Assets Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Assets}}$$

2) *Debt to Equity Ratio* (DER)

Dimana *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah pembagian antara total utang dengan total modal, yaitu :

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Equity}}$$

3) *Long Term Debt to Equity Ratio*

Dimana *Long Term Debt to Equity Ratio* adalah pembagian antara utang jangka panjang dengan modal sendiri, yaitu :

$$\text{Long Term Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Long Term Debt}}{\text{Total Equity}}$$

Rasio keuangan yang digunakan dalam pengukuran Rasio Solvabilitas adalah *Debt to Asset Ratio* (DAR) yaitu salah satu rasio *leverage* yang bertujuan untuk mengukur sejauh mana total asset sendiri mampu menjamin seluruh utang perusahaan. Menurut Hani (2014, hal 76) *Debt to Asset Ratio* merupakan bagian dari setiap rupiah total asset sendiri yang dijadikan jaminan untuk keseluruhan utangnya. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin tinggi pula jumlah dana dari luar yang harus dijamin dengan jumlah modal sendiri.

Jadi dapat disimpulkan bahwa *Debt to Asset Ratio* menggambarkan pengukuran perbandingan seluruh utang terhadap total asset sendiri yang digunakan oleh perusahaan dalam kegiatan operasional usahanya. Menurut Kasmir (2010) rumus untuk mencari *Debt to Asset Ratio* adalah sebagai berikut :

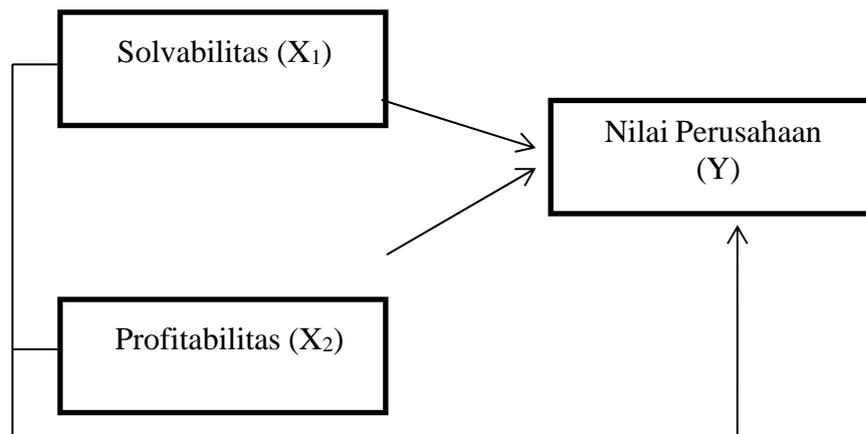
$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Asset}}$$

Debt to Asset Ratio adalah rasio yang menunjukkan posisi antara kewajiban perusahaan terhadap asset sendiri. Dari hasil pengukuran, dapat diketahui bahwa apabila rasio utang tinggi artinya pendanaan dengan utang semakin banyak, maka semakin sulit bagi perusahaan untuk memperoleh tambahan pinjaman karena dikhawatirkan perusahaan tidak mampu menutupi utang-utangnya dengan asset yang dimilikinya. Dan sebaliknya apabila rasionya semakin rendah, maka semakin kecil perusahaan dibiayai dengan utang.

B. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah model atau gambar konseptual yang digunakan untuk menjelaskan hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya. Oleh karena itu, kerangka berfikir ini sebaiknya diimplementasikan dalam bentuk diagram atau pola untuk membantu memahami beberapa variabel data yang akan diteliti nanti. Kerangka konseptual ini juga dapat didefinisikan sebagai pertanyaan masalah yang didasarkan pada proses deduktif untuk membuat berbagai konsep dan kalimat yang dapat digunakan untuk membantu peneliti dalam memperjelas hipotesis penelitiannya.

Hubungan tersebut digambarkan sebagai berikut :



Gambar II.1
Kerangka Konseptual

C. Hipotesis Penelitian

Dari uraian teori dan penelitian terdahulu di atas, adapun hipotesis dalam penelitian ini yaitu

1. Ada pengaruh rasio solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI.
2. Ada pengaruh rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI
3. Ada pengaruh rasio solvabilitas dan rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian ini adalah kuantitatif, yaitu metode pengukuran data kuantitatif dan statistika objektif melalui perhitungan ilmiah berasal dari sampel. Dan pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan asosiatif, yaitu penelitian yang menghubungkan antara dua variabel atau lebih. Penelitian ini memiliki tingkat level paling tinggi dibandingkan deskriptif dan komparatif karena melalui penelitian ini teori dapat dibentuk menjelaskan, memprediksi, dan mengendalikan gejala. (Juliandi, Irfan, & Manurung, 2015)

B. Definisi Operasional

Definisi operasional variabel merupakan dimensi yang diberikan kepada variabel dengan memberikan makna atau menspesifikasikan aktivitas atau membenarkan operasi yang diperlukan untuk mengukur variabel tersebut (Juliandi et al., 2015). Data yang diteliti adalah perusahaan Properti dan Real Estate dengan periode tahun 2018 sampai dengan 2021 yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

a. Variabel Terikat/*Dependent Variable* (Y)

Variabel dependent dapat disebut dengan variabel terikat. Variabel dependen adalah variabel yang dipengaruhi, terikat, tergantung dengan variabel lain yaitu variabel bebas (Azwar, Irfan, & Saprinal, 2015). Maka variabel dependen yang digunakan untuk penelitian ini adalah Profitabilitas dari

perusahaan sub sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang akan dipilih sebagai sampel penelitian.

Nilai Perusahaan (Y)

Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual. Semakin tinggi nilai perusahaan semakin besar kemakmuran yang diterima oleh pemilik perusahaan. Nilai perusahaan adalah sebuah nilai untuk mengukur tingkat kualitas perusahaan dan sebuah nilai yang menerangkan seberapa besar tingkat kepentingan dalam sebuah perusahaan. Dengan rumus sebagai berikut :

$$Price\ Book\ Value = \frac{Price\ Per\ Share}{Book\ Value\ Per\ Share}$$

b. Variabel Bebas/*Independent Variable* (X)

Variabel bebas biasa disebut dengan variabel independen. Variabel bebas adalah untuk mempengaruhi atau menjadi variabel yang menyatakan bahwa variabel dependen telah berubah atau variabel dependen telah muncul. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah :

1. Solvabilitas (X₁)

Merupakan perimbangan antara penggunaan modal pinjaman yang terdiri dari utang jangka pendek yang bersifat permanen, utang jangka panjang dengan Total asset sendiri. Untuk menghitung rasio solvabilitas bisa menggunakan rumus sebagai berikut:

$$Debt\ to\ Asset\ Ratio = \frac{Total\ Debt}{Total\ Asset}$$

2. Rasio Profitabilitas (X₂)

Merupakan Dasar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan semua harta yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Untuk menghitung rasio profitabilitas bisa menggunakan rumus sebagai berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Asset}}$$

Tabel 3.1. Defenisi Operasional Variabel

Variabel	Defenisi	Indikator	Skala
Nilai Perusahaan	Harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual. Semakin tinggi nilai perusahaan semakin besar kemakmuran yang diterima oleh pemilik perusah	$PBV = \frac{\text{Price Per Share}}{\text{Book Value Per Share}}$	Rasio
Solvabilitas (X ₁)	Pengukuran perbandingan seluruh utang terhadap Total asset sendiri yang digunakan oleh perusahaan dalam kegiatan operasional usahanya	$DAR = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Asset}}$	Rasio
Profitabilitas (X ₂)	Dasar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan semua harta yang dimiliki oleh suatu perusahaan	$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Asset}}$	Rasio

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian dimulai dari bulan September 2022 sampai dengan Februari 2023 :

Tabel. 3.2 Rencana Waktu Penelitian

Jenis Kegiatan	Waktu Penelitian					
	2022-2023					
	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb
Pengajuan judul	■	■				
Penyusunan Proposal		■				
Bimbingan Proposal		■				
Seminar Proposal			■			
Penyusunan Skripsi				■		
Sidang Meja Hijau					■	■

D. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari wilayah penelitian. (Sugiyono, 2017) mengatakan populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek/jek yang mempunyai kualitas dan karakteristik yang ditentukan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Adapun populasi penelitian ini adalah data laporan keuangan dari perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang berjumlah 65 (enam puluh lima) perusahaan.

2. Sampel Penelitian

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2017). Penulis menggunakan teknik pengambilan

sampel *purposive sampling*. Model dalam penulisan ini pilih berdasarkan ketentuan peneliti. Sampel dari penelitian ini adalah Laporan keuangan perusahaan property, Properti dan Real Estate dan konstruksi bangunan yang konsisten serta secara berturut-turut dari tahun 2018 hingga 2021. Adapun kriteria yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan yang memiliki data laporan keuangan yang diperlukan dalam penelitian pada periode 2018-2021.
2. Perusahaan yang update menerbitkan laporan keuangan setiap tahunnya.
3. Perusahaan yang dimana laporan keuangan memiliki data yang disajikan dalam satuan rupiah

Berdasarkan kriteria diatas, terdapat populasi yang menjadi sampel sebanyak 9 (sembilan) perusahaan. Adapun perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini dijabarkan dalam tabel 3.3 (tabel sampel penelitian).

Tabel 3.3 Sampel Penelitian

No.	Nama Perusahaan	Kode saham
1	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN
2	PT Alam Sytera Realty Tbk	ASRI
3	PT Bekasi Fajar Industrial Tbk	BEST
4	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP
5	PT Bukit Darmo Property Tbk	BKDP
6	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
7	PT Cowell Development Tbk	COWL
8	PT Intiland Development Tbk	DILD
9	PT Sentul City Tbk	BKSL

Dari kriteria pengambilan sampel di atas, maka yang menjadi sampel adalah data laporan keuangan dari 9 (sembilan) perusahaan yang menjadi sampel penelitian dalam penelitian ini selama 4 tahun, sehingga data sampel sebanyak 36 data.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu metode dalam mengumpulkan data dengan cara yang telah digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang akan diteliti (Azwar et al., 2015)

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi mengumpulkan data, dari Bursa Efek Indonesia periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2021 yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media internet yang diambil langsung dari website Bursa Efek Indonesia www.idx.co.id . Data-data yang diperlukan pada penelitian ini merupakan data laporan keuangan selama 4 tahun berjalan yang berhubungan dengan variabel penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif, yaitu menguji dan menganalisis data dengan perhitungan angka – angka yang kemudian ditarik sebuah kesimpulan dari pengujian tersebut. Dan menggunakan aplikasi software IBM SPSS 21 dalam menganalisis datanya. Berikut beberapa teknik analisis data yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Statistik Deskriptif

Dalam melakukan analisis data, penulis menggunakan statistik deskriptif. Konsep ini digunakan untuk memudahkan pendeskripsian hasil penelitian. Menurut Juliandi (2013) Analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran (deskripsi) tentang suatu data, seperti rata – rata (*mean*), jumlah (*sum*), simpangan baku (*standard deviation*), varian (*variance*), rentang (*range*), nilai minimum dan maximum, dan sebagainya.

a. Uji Asumsi Klasik

Sebelum melakukan analisis regresi berganda terlebih dahulu dilakukan uji asumsi klasik terhadap model yang telah di formulasikan yang mencakup pengujian sebagai berikut :

1) Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah sebaran data pada sebuah kelompok data berdistribusi normal ataukah tidak. Cara mengujinya yaitu dengan melihat grafik histogram yang membandingkan data observasi dengan distribusi normal. Uji normalitas yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara analisis grafik. Normalitas dapat dideteksi dengan melihat histogram dari residualnya : jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal (menyerupai lonceng), regresi memenuhi asumsi normalitas. Jika data menyebar jauh dari garis diagonal dan atau tidak mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogram tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas. Uji normalitas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan :

1) Uji Kolmogorov Smirnov

Uji ini bertujuan untuk agar dalam penelitian dapat mengetahui distribusi normal atau tidak antara variabel bebas dengan variabel terikat.

Maka ketentuan untuk uji Kolmogorov Smirnov ini adalah :

- a) *Asymp. Sig (2-tailed)* > 0,05 ($\alpha = 5\%$, tingkat signifikan) maka data distribusi normal.

- b) Asymp. Sig (*2-tailed*) < 0,05 ($\alpha = 5\%$, tingkat signifikan) maka data berdistribusi tidak normal.

2) Grafik Histogram

Histogram adalah grafik batang yang berfungsi untuk menguji apakah sebuah data berdistribusi normal atau tidak. Jika data berdistribusi normal, maka data akan memberntuk semacam lonceng. Apabila garfik terlihat jauh dari bentuk lonceng maka data tidak berdistribusi normal.

3) Uji Normal P-P *Plot of Regression Standarized Residual*

Uji ini digunakan untuk melihat model regresi normal atau tidaknya dengan syarat, apabila data mengikuti garis diagonal dan menyebar disekitar garis diagonal tersebut.

- a) Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.
- b) Jika data menyebar jauh dari diagonal dan tidak mengikuti arah garis diagonal maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas.

2) Uji Multikolineritas

Uji multikolineritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi mempunyai kolerasi antara variabel bebas. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi kolerasi diantara variabel independen. Adanya Multikolineritas dapat dilihat dari tolerance atau nilai *variance inflation factor* (VIF). Jika nilai VIF tidak melebihi 4 atau 5 atau nilai *tolerance* melebihi 5 ditemukan adanya korelasi yang kuat antara variabel independen. Pendeteksian terhadap Multikolineritas dapat

dilakukan dengan melihat *Variance Inflating Factor* (VIF) dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Bila $VIF > 5$ maka terdapat masalah Multikolinieritas yang serius.
- b) Bila $VIF < 5$ maka tidak terdapat masalah Multikolinieritas yang serius.

3) Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain dalam sebuah regresi. Pengujian dilakukan untuk melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik Scatterplot. Adapun dasar analisisnya adalah :

- 1) Jika ada pola tertentu (titik – titik) yang membentuk suatu pola tertentu yang teratur, maka telah terjadi heterokedastisitas.
- 2) Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik – titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heterodestisitas.

4) Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah ada korelasi anggota serangkaian data observasi yang diuraikan menurut waktu (time series). Uji autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan uji *statistic Durbin-Watson*.

Kriteria pengujiannya adalah :

- 1) Jika nilai D-W dibawah -2 berarti ada autokorelasi positif
- 2) Jika nilai D-W diantara -2 sampai dengan +2 berarti tidak ada autokorelasi
- 3) Jika nilai D-W diatas +2 berarti ada autokorelasi negative

2. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi adalah salah satu metode untuk menentukan sebab-akibat antara satu variabel dengan variabel yang lain. Tujuan dari analisis regresi adalah untuk membuat estimasi rata – rata dan nilai variabel terikat akibat pengaruh dari nilai variabel bebas. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan regresi berganda untuk menentukan sebab-akibat antara variabel bebas (X1- Profitabilitas) terhadap variabel terikat (Y- Nilai Perusahaan) dan variabel bebas (X2-Keputusan Investasi) terhadap variabel terikat (Y- Nilai Perusahaan) dengan rumus :

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \varepsilon$$

Keterangan :

$Y = \text{Return On Asset}$

$\alpha = \text{Nilai } Y \text{ bila } X_1, X_2 = 0$

$\beta_1, \beta_2 = \text{Angka arah Koefisien regres}$

$X_1 = \text{Current Ratio}$

$X_2 = \text{Debt Equity Ratio}$

$X_3 = \text{TATO}$

$\varepsilon = \text{Standar error}$

3. Pengujian Hipotesis

a. Uji Parsial (Uji t)

Uji statistik t dilakukan bertujuan untuk menguji apakah variabel bebas secara individual mempunyai hubungan yang signifikan atau tidak terhadap variabel terikat. Adapun rumus statistik sebagai berikut :

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{(1-r^2)}}$$

Sumber : Sugiyono (2013)

Di mana:

r : koefisien korelasi

n : jumlah data

- 1) Kriteria Pengambilan Keputusan berdasarkan nilai signifikansi (Sig.)
 - a. Jika tabel *Coefficient* memiliki nilai signifikansi (Sig.) < probabilitas 0,05, maka ada pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) atau hipotesis diterima.
 - b. Jika tabel *Coefficient* memiliki nilai signifikansi (Sig.) > probabilitas 0,05, maka tidak ada pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) atau hipotesis ditolak.

b. Uji secara Simultan (Uji – F)

Uji statistik F dilakukan untuk mengetahui apakah variabel independen secara bersama – sama berpengaruh secara signifikan atau tidak terhadap variabel dependen. Adapun rumus statistik sebagai berikut :

$$F_n = \frac{R^2/k}{(1-R^2)/(n-k-1)}$$

Sumber : Sugiyono (2013)

Di mana:

R : Koefisien korelasi berganda

n : Jumlah sampel

k : Banyaknya komponen variabel bebas

- 1) Kriteria Pengambilan Keputusan Berdasarkan Nilai Signifikansi (Sig.)
 1. Jika nilai Signifikansi (Sig.) < 0,05, maka hipotesis diterima.

2. Jika nilai Signifikansi (Sig.) > 0.05, maka hipotesis ditolak.

4. Koefisien Determinasi (*R-Square*)

Nilai *R-Square* digunakan untuk melihat bagaimana variasi nilai variabel terikat dipengaruhi oleh nilai variabel bebas. Variabel bebas koefisien determinasi (*R-Square*) berfungsi untuk melihat sejauh mana keseluruhan variabel dependen. Nilai *R-Square* adalah antara 0 – 1, apabila angka koefisien determinasinya semakin kuat, berarti variabel – variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen, sedangkan nilai koefisien determinasi (*adjust R2*) yang kecil berarti kemampuan variabel – variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen adalah terbatas.

$$D = R^2 \times 100\%$$

Keterangan :

D = Determinasi

R = Nilai Korelasi Berganda

100% = Persentase Kontribusi

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Analisis Data

a. Statistik Data

Data dalam penelitian ini adalah data sekunder dimana data ini dibagi atas variabel independen dan variabel dependen. Data tersebut di peroleh dari laporan keuangan perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI yang menjadi sampel, yaitu sebanyak 9 (Sembilan) perusahaan.

Tabel 4.1 Sampel Penelitian

No.	Nama Perusahaan	Kode saham
1	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN
2	PT Alam Sytera Realty Tbk	ASRI
3	PT Bekasi Fajar Industrial Tbk	BEST
4	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP
5	PT Bukit Darmo Property Tbk	BKDP
6	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
7	PT Cowell Development Tbk	COWL
8	PT Intiland Development Tbk	DILD
9	PT Sentul City Tbk	BKSL

1) Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah sebuah nilai untuk mengukur tingkat kualitas perusahaan dan sebuah nilai yang menerangkan seberapa besar tingkat kepentingan dalam sebuah perusahaan. Data keuangan yang dihitung dengan menggunakan nilai perusahaan perusahaan real estate yang terdaftar di BEI adalah:

Tabel 4.2. Nilai Perusahaan Property dan Real Estate

	Nama	Nilai Perusahaan				
		2017	2018	2019	2020	2021
	PT Agung Podomoro Land Tbk	0.75	0.45	0.40	0.25	0.31
	PT Alam Sytera Realty Tbk	1.02	0.94	0.82	0.67	0.76
	PT Bekasi Fajar Industrial Tbk	0.93	0.74	0.63	0.51	0.65
	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	0.95	0.36	0.31	0.38	0.35
	PT Bukit Darma Property Tbk	1.15	0.93	1.06	0.88	0.91
	PT Bumi Serpong Damai Tbk	1.57	1.44	1.12	0.81	0.85
	PT Cowell Development Tbk	1.73	1.48	1.20	0.89	0.89
	PT Intiland Development Tbk	1.06	1.05	0.61	0.50	0.52
	PT Sentul City Tbk	0.31	0.47	0.75	0.59	0.66

Sumber : Laporan Keuangan (2023)

Berdasarkan data di atas dapat dilihat bahwa nilai perusahaan mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun, penurunan nilai perusahaan paling banyak terjadi di tahun 2020, dimana hampir seluruh perusahaan mengalami penurunan nilai perusahaan. adapun perusahaan dengan nilai perusahaan tertinggi berada pada perusahaan Cowell Development yaitu sebesar 1,73 di tahun 2017, dan perusahaan dengan nilai perusahaan terendah berada pada perusahaan Agung Podomoro land di tahun 2020 yaitu sebesar 0,25.

2) Profitabilitas

Profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset*, dimana *Return On Asset* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas pengelolaan total asset perusahaan dalam menciptakan laba bersih. Data keuangan yang dihitung dengan menggunakan *Return On Asset* real estate yang terdaftar di BEI adalah :

Tabel 4.3. Return On Asset Property dan Real Estate

	Nama	Return On Asset				
		2017	2018	2019	2020	2021
	PT Agung Podomoro Land Tbk	0.19	0.16	0.27	0.04	0.03
	PT Alam Sytera Realty Tbk	0.25	0.19	0.35	0.47	0.29
	PT Bekasi Fajar Industrial Tbk	0.31	0.41	0.48	0.44	0.40
	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	1.12	0.24	0.29	-0.60	-0.03
	PT Bukit Darma Property Tbk	0.47	0.55	1.00	-1.02	-0.88
	PT Bumi Serpong Damai Tbk	0.38	0.31	0.50	0.26	0.44
	PT Cowell Development Tbk	0.40	0.42	0.38	1.00	0.52
	PT Intiland Development Tbk	0.19	0.13	0.12	0.08	0.16
	PT Sentul City Tbk	0.07	0.05	0.35	0.36	0.07

Sumber : Laporan Keuangan (2023)

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwasannya *Return On Asset* pada perusahaan property dan real estate mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun, pada perusahaan Agung podomoro tahun 2021 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, bahkan pada perusahaan Bhuwanatala dan Bukit darma memiliki nilai ROA yang negative pada tahun 2020 dan 2021. adapun perusahaan dengan nilai ROA tertinggi berada pada perusahaan Bhuwanta indah permai yaitu sebesar 1,12 di tahun 2017, dan perusahaan dengan nilai ROA terendah berada pada perusahaan Bukit Darma Property di tahun 2020 yaitu sebesar -1,02.

3) Solvabilitas

Rasio Solvabilitas yang optimal merupakan keputusan keuangan yang penting karena mempengaruhi kinerja dan nilai perusahaan. Rasio Solvabilitas menunjukkan proporsi atas penggunaan utang untuk membiayai investasinya, sehingga dengan mengetahui Rasio Solvabilitas, investor dapat mengetahui keseimbangan antara resiko dan tingkat pengembalian investasinya. Selain itu bila perusahaan mengalami kesulitan keuangan sehingga laba operasi tidak mencukupi untuk menutupi beban bunga maka pemegang sahamnya yang harus menutupi kekurang itu.

Tabel 4.4. Debt Asset Ratio Property dan Real Estate

	Nama	DAR				
		2017	2018	2019	2020	2021
	PT Agung Podomoro Land Tbk	0.32	0.35	0.64	0.62	0.56
	PT Alam Sutera Realty Tbk	0.37	0.37	0.36	0.36	0.34
	PT Bekasi Fajar Industrial Tbk	0.31	0.32	0.31	0.30	0.30
	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	0.39	0.39	0.41	0.43	0.43
	PT Bukit Darmo Property Tbk	0.39	0.41	0.43	0.42	0.42
	PT Bumi Serpong Damai Tbk	0.41	0.40	0.42	0.43	0.41
	PT Cowell Development Tbk	0.68	0.75	1.00	0.81	0.82
	PT Intiland Development Tbk	0.53	0.51	0.52	0.63	0.64
	PT Sentul City Tbk	0.39	0.41	0.38	0.44	0.37

Sumber : Laporan Keuangan (2023)

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwasannya *Debt Asset Ratio* pada perusahaan property dan real estate mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun, bahkan hampir semua perusahaan mengalami peningkatan DAR dari tahun ke tahun. Adapun perusahaan dengan nilai DAR tertinggi berada pada perusahaan Cowell Development yaitu sebesar 1,00 di tahun 2019, dan perusahaan dengan nilai DAR terendah berada pada perusahaan Bekasi Fajar di tahun 2020 yaitu sebesar 0,30.

b. Statistik Deskriptif

Menurut Imam Ghozali (2008), statistik deskriptif dapat mendeskriptifkan suatu data yang dilihat dari nilai rata-rata (mean), standar deviasi, varian, maksimum, minimum, sum, range, kurtosis, dan skewness. Pengujian statistik deskriptif merupakan proses analisis yang merupakan proses menyeleksi data sehingga data yang akan dianalisis memiliki distribusi normal. Deskripsi masing-masing variabel penelitian ini dapat dilihat pada tabel dibawah :

Tabel 4.5
Hasil Uji Statistik Deskriptif
Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Price Book Value	45	.25	1.73	.7913	.35318
Debt Asset Ratio	45	.30	1.00	.4644	.15614
Return On Asset	45	-1.02	1.12	.2580	.38370
Valid N (listwise)	45				

Sumber : Data diolah SPSS 2023

Dari hasil pengujian *statistic deskriptif* pada tabel di atas dapat diketahui :

Price Book Value memiliki nilai minimum sebesar 0,25, dan maksimum sebesar 1,73, mean sebesar 0,7913 dan standar deviation sebesar 0,353, kemudian *Debt Asset Ratio* memiliki nilai minimum sebesar 0,30, dan maksimum sebesar 1,00, mean sebesar 0,4644 dan standar deviation sebesar 0,156. Dan *Return On Asset* memiliki nilai minimum sebesar -1,02, dan maksimum sebesar 1,12, mean sebesar 0,2580 dan standar deviation sebesar 0,383.

2. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi berganda. Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) variabel independen, yaitu. Adapun rumus dari regresi linier berganda adalah sebagai berikut :

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

Tabel 4.6
Uji Analisis Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	.539	.163		3.314	.002
1 Debt Asset Ratio	.416	.332	.184	3.253	.000
Return On Asset	.232	.135	.252	3.716	.004

Sumber : Data diolah SPSS 2023

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan menggunakan SPSS 21.0 diatas akan didapat persamaan regresi berganda model regresi sebagai berikut :

$$\text{Nilai Perusahaan} = 0,539 + 0,416X_1 + 0,232X_2 + e$$

Analisis regresi dilakukan untuk melihat arah hubungan antar variabel independen terhadap variabel dependen, apakah hubungannya positif atau negatif, ketika nilainya negatif artinya arah hubungannya berlawanan dan jika nilainya positif maka arah hubungannya searah. Berdasarkan persamaan regresi tersebut dianalisis pengaruh DAR dan ROA terhadap nilai perusahaan yaitu :

1. PBV memiliki nilai konstanta sebesar 0,539, artinya jika DAR dan ROA dianggap nol maka PBV bernilai sebesar 0,539.
2. DAR memiliki nilai regresi positif yang artinya arah hubungan DAR terhadap PBV adalah positif atau searah. Sehingga ketika nilai DAR mengalami peningkatan maka PBV akan mengalami peningkatan.
3. ROA memiliki nilai regresi positif yang artinya arah hubungan ROA terhadap PBV adalah positif atau searah. Sehingga ketika nilai ROA mengalami peningkatan maka PBV akan mengalami peningkatan.

a. Uji Normalitas

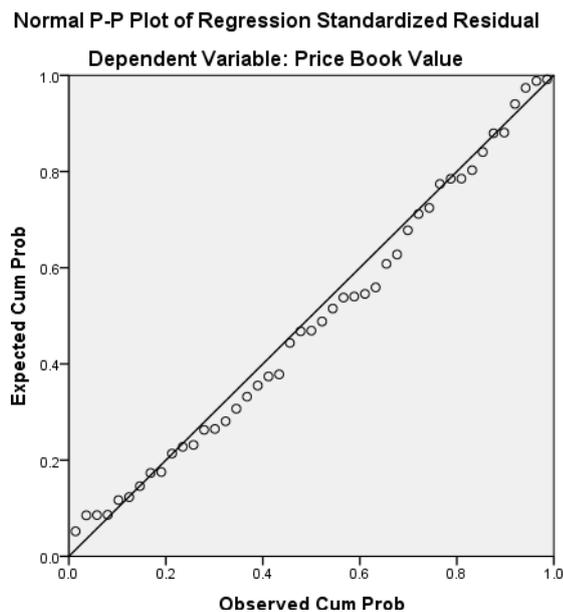
Tujuan dilakukannya uji normalitas tentu saja untuk mengetahui apakah suatu variabel normal atau tidak. Normal disini dalam arti mempunyai distribusi data yang normal. Normal atau tidaknya data berdasarkan patokan distribusi normal data dengan mean dan standar deviasi yang sama. Jadi uji normalitas pada dasarnya melakukan perbandingan antara data yang kita miliki dengan berdistribusi normal yang memiliki mean dan standar deviasi yang sama dengan data.

Untuk mengetahui apakah data penelitian ini memiliki normal atau tidak bisa melihat dari uji kolmogorov smirnov melalui SPSS apakah membentuk data yang normal atau tidak.

Tabel 4.7 Kolmogorov Smirnov
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Price Book Value	Debt Asset Ratio	Return On Asset
N		45	45	45
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.7913	.4644	.2580
	Std. Deviation	.35318	.15614	.38370
	Absolute	.082	.276	.187
Most Extreme Differences	Positive	.082	.276	.158
	Negative	-.064	-.146	-.187
Kolmogorov-Smirnov Z		.551	1.853	1.256
Asymp. Sig. (2-tailed)		.922	.052	.085

Uji normalitas dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan tabel kolmogorov-smirnov, dimana apabila Asym.Sig pada tabel tersebut lebih besar dari 0,05 maka data tersebut dinyatakan berdistribusi normal. Dari data diatas dapat dilihat nilai asymp. Sig seluruh variabel > 0,05 hal ini menunjukkan bahwa seluruh variabel berdistribusi normal.



Gambar 4.1 Uji Normalitas

Jika data menyebar jauh dari garis diagonal dan atau tidak mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogram tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas Hasil Pengolahan data tersebut, dapat diperoleh bahwa data dalam penelitian berdistribusi normal. Suatu data dikatakan terdistribusi secara normal apabila titik mengikuti garis diagonal pada grafik P-Plot.

b. Uji Multikolinearitas

Menurut Imam Ghozali (2008: 91),” uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen)”. Pada model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi antar variabel independen, karena korelasi yang tinggi antara variabel-variabel bebas dalam suatu model regresi linear berganda. Jika ada korelasi yang tinggi di antara variabel-variabel bebasnya, maka hubungan antara variabel bebas terhadap variabel terikatnya menjadi terganggu Pengujian multikolinearitas dilakukan

dengan melihat VIF antar variabel independen. Jika VIF menunjukkan angka lebih kecil dari 10 menandakan tidak terdapat gejala multikolinearitas. Disamping itu, suatu model dikatakan terdapat gejala multikolinearitas jika nilai VIF diantara variabel independen lebih besar dari 10.

Tabel 4.8 Hasil Uji Multikolinearitas
Coefficients^a

Model	Correlations			Collinearity Statistics	
	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
(Constant)					
1 Debt Asset Ratio	.210	.190	.183	.989	1.011
Return On Asset	.271	.256	.250	.989	1.011

Sumber : Data diolah SPSS 2023

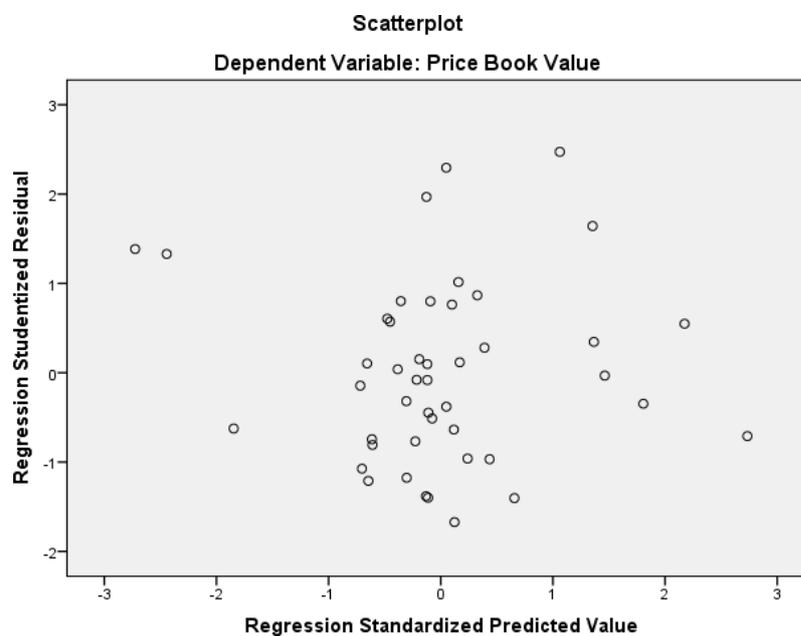
Dari data diatas setelah diolah menggunakan SPSS dapat diliha bahwa nilai VIF < 10 hal ini membuktikan bahwa nilai VIF setiap variabelnya bebas dari gejala multikolinearitas.

c. Uji Heteroskedastisitas

Menurut Imam Ghozali (2008:105) “uji heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain, karena karena untuk melihat apakah terdapat ketidaksamaan *varians* dari residual satu ke pengamatan ke pengamatan yang lain. Model regresi yang memenuhi persyaratan adalah di mana terdapat kesamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap atau disebut homoskedastisitas. Suatu model regresi yang baik adalah tidak terjadi heteroskedastisitas. Ada beberapa cara untuk menguji ada tidaknya situasi heteroskedastisitas dalam varian error terms untuk model regresi. Dalam

penelitian ini akan digunakan metode chart (Diagram Scatterplot), dengan dasar pemikiran bahwa :

- 1) Jika ada pola tertentu seperti titik-titik (poin-poin), yang ada membentuk suatu pola tertentu yang beraturan (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), maka terjadi heteroskedastisitas.
- 2) Jika ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar keatas dan dibawah 0 pada sumbu Y maka tidak terjadi heteroskedastisitas.



Gambar 4.2 Scater Plot

Dari gambar scater plot diatas dapat dilihat bahwa titik menyebar keatas dan dibawah sumbu 0 pada sumbu Y dan ini menunjukkan bahwa data penelitian ini tidak terjadi gejala heteroskedasitas.

d. Uji Autokorelasi

Menurut Imam Ghozali (2008 : 95) “Uji autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode $t-1$ (sebelumnya). Autokorelasi muncul karena observasi yang berurutan sepanjang tahun yang berkaitan satu dengan yang lainnya. Hal ini sering

ditemukan pada time series. Ada berbagai cara untuk menguji adanya autokorelasi, seperti metode grafik, uji LM, Uji Runs, Uji BG (Breusch Godfrey), dan DW (Durbin Watson). Pada penelitian ini, uji autokorelasi dilakukan dengan menggunakan uji Run. Jika nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* > 0,05 maka tidak ditemukan gejala autokorelasi, jika nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* < 0,05 maka ditemukan gejala autokorelasi.

**Tabel 4.9 Uji Autokorelasi
Model Summary^b**

Model	Change Statistics		Durbin-Watson
	df2	Sig. F Change	
1	42 ^a	.093	1.679

Sumber : Data diolah SPSS 2023

Dari tabel di atas memperlihatkan nilai statistik D-W sebesar Angka ini terletak di antara seperti kriteria yang dikemukakan oleh (Ghozali,2012)

- a) $1,65 < DW < 2,35$ maka tidak ada autokorelasi.
- b) $1,21 < DW < 1,65$ atau $2,35 < DW < 2,79$ maka tidak dapat disimpulkan.
- c) $DW < 1,21$ atau $DW > 2,79$ maka terjadi auto korelasi.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hasil diatas menunjukkan nilai Durbin Watson berada dalam kategori a yaitu tidak ada autokorelasi karena nilainya $1,65 < 1,67 < 2,35$.

3. Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis yang digunakan dalam penelitian diuji adalah dengan menggunakan analisis regresi berganda dianalisis dengan menggunakan model regresi linear untuk melihat pengaruh masing-masing variabel terhadap Harga Saham dengan menggunakan t-test dan f-test:

a. Uji signifikansi parsial (t-test)

Pengujian t-test digunakan untuk menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen terhadap variabel dependen.

Untuk menguji apakah dividen dan EPS berpengaruh signifikan terhadap harga saham, maka hipotesisnya :

$H_0 : \beta_1 = 0$ (tidak ada pengaruh dividen dan EPS terhadap harga saham)

$H_1 : \beta_1 \neq 0$ (ada pengaruh signifikan dividen dan EPS terhadap harga saham)

Terima H_1 jika nilai probabilitas $t_{hitung} \leq t_{tabel}$, dan nilai Sig $> 0,05$

Terima H_0 jika nilai probabilitas $t_{hitung} < t_{tabel}$, dan nilai Sig $< 0,05$

**Tabel 4.10 Uji t
Coefficients^a**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.539	.163		3.314	.002
Debt Asset Ratio	.416	.332	.184	3.253	.000
Return On Asset	.232	.135	.252	3.716	.004

Sumber : Data diolah SPSS 2023

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Dari hasil penelitian ini diperoleh nilai signifikansi DAR berdasarkan uji t_{sig} diperoleh sebesar 0.000 (Sig 0.000 $< \alpha 0.05$) dan $t_{hitung} > t_{tabel}$ (3,253 $> 1,67$) dengan demikian H_0 diterima dan H_a ditolak . kesimpulannya : ada pengaruh signifikan DAR terhadap PBV.

2. Dari hasil penelitian ini diperoleh nilai signifikansi ROA berdasarkan uji t diperoleh sebesar 0.004 (Sig 0.004 < α 0.05) $t_{hitung} > t_{tabel}$ (3,716 > 1,67) dengan demikian H_0 diterima dan H_a ditolak. kesimpulannya : ada pengaruh signifikan ROA terhadap PBV.

b. Uji signifikansi simultan (F-test)

Uji F digunakan untuk menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Uji ini dilakukan dengan membandingkan f_{sig} dengan tingkat signifikan 0.05.

Untuk menguji apakah PBV dan EPS berpengaruh signifikan terhadap harga saham, maka hipotesisnya :

- $H_0 : \beta_1 = 0$ (tidak ada pengaruh ROA dan Firm terhadap DER)
- $H_1 : \beta_1 \neq 0$ (ada pengaruh signifikan ROA dan Firm terhadap DER ham)

Kriteria penerimaan/penolakan hipotesis adalah sebagai berikut :

Terima H_1 jika nilai probabilitas $F <$ taraf signifikan sebesar 0.05 (Sig. $\leq \alpha_{0.05}$)

Terima H_0 jika nilai probabilitas $F >$ taraf signifikan sebesar 0.05 (Sig. $> \alpha_{0.05}$)

Terima H_1 jika nilai probabilitas $F_{hitung} \leq F_{tabel}$

Terima H_0 jika nilai probabilitas $F_{hitung} < F_{tabel}$

Tabel 4.11 Uji F (Anova)
ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.586	2	.293	3.509	.003 ^b
	Residual	4.903	42	.117		
	Total	5.489	44			

Berdasarkan hasil uji F diatas diperoleh nilai signifikan 0.003 (Sig. 0.003 < α 0.05), dan $F_{hitung} > F_{tabel}$ (3,509 > 2,418) dengan demikian H_1 diterima .
kesimpulannya : Ada pengaruh signifikan DAR dan ROA terhadap PBV.

c. Uji Determinasi (R^2)

Identifikasi koefisien determinasi ditunjukkan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan model dalam menerangkan variabel terikat. Jika koefisien determinasi (R^2) semakin besar atau mendekati 1, maka dapat dikatakan bahwa kemampuan variabel bebas (X) adalah besar terhadap variabel terikat (Y). hal ini berarti model yang digunakan semakinkuat untuk menerangkan pengaruh variabel bebas teliti dengan variabel terikat. Sebaliknya, jika koefisien determinasi (R^2) semakin kecil atau mendekati 0 maka dapat dikatakan bahwa kemampuan variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) semakin kecil.

Tabel 4.11
Uji Determinasi
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics		
					R Square Change	F Change	df1
1	.327 ^a	.307	.364	.34166	.307	2.509	2

Dari hasil uji Adjusted R Square dapat dilihat bahwa 0.364 dan hal ini menyatakan bahwa pengaruh DAR dan ROA terhadap PBV adalah sebesar 36,4%, yang artinya memiliki hubungan yang sedang, sedangkan sisanya 63,4 % PBV dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

B. Pembahasan

1. Pengaruh Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI

Hasil penelitian ini diperoleh nilai signifikansi DAR berdasarkan uji t_{sig} diperoleh sebesar 0.000 (Sig 0.000 < α 0.05) dan $t_{hitung} > t_{tabel}$ (3,253 > 1,67) dengan demikian H_a ditolak dan H_o diterima. kesimpulannya : ada pengaruh signifikan DAR terhadap PBV. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Petrus, 2016), (Putri,2017) dan (Zurriah,2021) yang menyatakan bahwa *Debt Asset Ratio* berpengaruh terhadap *Price Book Value*.

Solvabilitas ialah mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban finansialnya yang terdiri dari utang jangka panjang dan utang jangka pendek. Solvabilitas dalam penelitian ini diwakili Debt to Asset Ratio merupakan rasio utang yang dipakai dalam mengukur perbandingan antara total utang dan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva (Kasmir,2014). Pembiayaan dengan hutang mempunyai pengaruh di dalam perusahaan tersebut karena utang mempunyai beban yang bersifat tetap. Solvabilitas yang semakin tinggi dapat mencerminkan perusahaan tersebut akan memiliki masalah riil dalam jangka panjang dan akan menimbulkan financial distress sehingga akan mempengaruhi nilai perusahaan tersebut yang cenderung akan menurun.

2. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI

Hasil penelitian ini diperoleh nilai signifikansi ROA berdasarkan uji t diperoleh sebesar 0.004 ($\text{Sig } 0.004 < \alpha 0.05$) $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ ($3,716 > 1,67$) dengan demikian H_a ditolak dan H_o diterima. kesimpulannya : ada pengaruh signifikan ROA terhadap PBV. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Alfani, 2021), (Halimah, 2017) dan (Ayu,2017) yang menyatakan bahwa *Debt Asset Ratio* berpengaruh terhadap *Price Book Value*.

Profitabilitas akan memperlihatkan sejauh mana perusahaan dalam mengelola modalnya sendiri secara efektif, mengukur tingkat keuntungan dari setiap investasi yang dilakukan oleh pemilik modal itu sendiri atau pemegang saham. Profitabilitas juga digunakan untuk mengukur sampai sejauh mana keefektifan dari segi keseluruhan manajemen di dalam menciptakan keuntungan bagi perusahaan tersebut. Menurut Syamsuddin (2009) menyatakan profitabilitas yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang baik. Semakin tinggi besar tingkat kemakmuran yang diberikan oleh perusahaan tersebut akan menarik minat para calon investor, sehingga calon investor akan merespon sinyal positif serta memicu para calon investor untuk meningkatkan permintaan saham tersebut. Selanjutnya permintaan saham yang meningkat akan menyebabkan nilai perusahaan juga ikut meningkat.

3. Pengaruh Solvabilitas dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI

Hasil penelitian diperoleh nilai signifikan 0.003 (Sig. 0.003 < α 0.05), dan $F_{hitung} > F_{tabel}$ (3,509 > 2,418) dengan demikian H_a ditolak dan H_o diterima. kesimpulannya : Ada pengaruh signifikan DAR dan ROA terhadap PBV. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Itsaini,2017) dan (Rompas,2017), (Ammy & Ramadhan, 2021), yang menyatakan bahwa *Debt Asset Ratio* dan *Return On Asset* berpengaruh terhadap *Price Book Value*.

Menurut Sartono (2012) nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai berikut: “Tujuan memaksimalkan kemakmuran pemegang saham dapat ditempuh dengan memaksimalkan nilai sekarang present value semua keuntungan pemegang saham akan meningkat apabila harga saham yang dimiliki meningkat.” Nilai perusahaan yang meningkat akan mempengaruhi nilai pemegang saham apabila peningkatan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Menurut (Brigham & Houston, 2010) : “Nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan, nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi” Nilai perusahaan pada dasarnya dapat diukur melalui beberapa aspek, salah satunya adalah dengan harga pasar saham perusahaan karena harga pasar saham perusahaan mencerminkan penilaian investor secara keseluruhan atas setiap ekuitas yang dimiliki.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Hasil penelitian dilihat dari uji statistik dengan menggunakan uji regresi, uji hipotesis, dan uji determinasi yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. *Debt Asset Ratio* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI
2. *Return On Asset* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI
3. *Debt Asset Ratio* dan *Return On Asset* memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka saran-saran yang dapat diberikan pada penelitian selanjutnya antara lain:

1. Penelitian selanjutnya diharapkan untuk menggunakan periode penelitian yang lebih panjang sehingga diharapkan dapat memperoleh hasil yang lebih akurat dan dapat digeneralisasi
2. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat menambah variabel independen yang turut mempengaruhi nilai perusahaan

3. Penelitian selanjutnya diharapkan untuk menggunakan sampel yang lebih banyak dengan karakteristik yang lebih beragam dari berbagai sector sehingga hasilnya lebih baik lagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Alpi, M. F., & Batubara, S. S. (2021). Studi Profitabilitas: Antaseden dan Dampaknya Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis*, 22(1), 46–53.
- Ammy, B., & Putri, I. S. (2021). Pengaruh Total Asset Turn Over Dan Debt To Asset Ratio Terhadap Return On Asset Pada Perusahaan Perhotelan, Restoran Dan Pariwisata Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2014-2017. *Prosiding Seminar Nasional Kewirausahaan* (Vol. 2, pp. 726–738).
- Ammy, B., & Ramadhan, P. R. (2021). Determinan Nilai Perusahaan dengan Kepemilikan Institusional Sebagai Variabel Moderating. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis*, 22(1), 103–110.
- Azwar, J., Irfan, I., & Saprinal, M. (2015). *Metodelogi Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi*. Medan: UMSU Press.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2010). *Manajemen Keuangan. Buku 1 edisi 8*. Jakarta: Erlangga.
- Darmayanti, N. K. D., & Yadnya, I. P. (2014). Pengaruh perputaran kas, perputaran persediaan, dan perputaran piutang terhadap profitabilitas perusahaan. Udayana University.
- Dewi, I. R., Handayani, S. R., & Nuzula, N. F. (2014). Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, 17(1).
- Fahmi, I. (2011). *Analisis kinerja Keuangan*. Jakarta: Alfabeta.
- Hanafi, M., & Halim, A. (2014). *Analisis Laporan Keuangan. Edisi 3*. Jogjakarta: BPFE.
- Hani, S. (2015). *Teknik Analisa Laporan Keuangan*. (U. Press, Ed.). Medan: UMSU Press.
- Hanum, Z. (2015). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Modal Kerja Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis UMSU*, 11(2).
- Hemastuti, C. P., & Hermanto, S. B. (2014). Pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, kebijakan hutang, keputusan investasi dan kepemilikan insider terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*, 3(4), 1–15.
- Hery, H. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Juliandi, A., Irfan, I., & Manurung, S. (2015). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Medan: Umsu Press.

- Kasmir. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2016a). *Analisis Laporan Keuangan (Kesembilan.)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2016b). *Manajemen Sumber Daya Manusia (Teori dan Praktik)*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Lubis, A. W., & Abdullah, I. (2021). Pengaruh Tingkat Solvabilitas Dan Profitabilitas Terhadap Audit Delay Pada Perusahaan Dagang Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2019. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Kontemporer (JAKK)*, 4(1).
- Nainggolan, E. P., & Parinduri, F. N. (2021). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. UMSU.
- Putry, N. A. C., & Erawati, T. (2013). Pengaruh Current Ratio, Total Assets Turnover, Dan Net Profit Margin, Terhadap Return On Assets. *Jurnal Akuntansi*, 1(2), 22–34.
- Rahmawati, A. D. (2015). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal, Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti, Real Estate, Dan Building Construction Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Periode 2010-2013). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 23(2).
- Rodoni, L., Casadei, N., Concellón, A., Chaves Alicia, A. R., & Vicente, A. R. (2010). Effect of short-term ozone treatments on tomato (*Solanum lycopersicum* L.) fruit quality and cell wall degradation. *Journal of agricultural and food chemistry*, 58(1), 594–599. ACS Publications.
- Saragih, M. R. (2018). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Solvabilitas Dan Komite Audit Terhadap Audit Delay. *JABI (Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia)*, 1(3), 352–371.
- Sartono, A. (2012). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Jogjakarta: BPFE.
- Siregar, S. A., & Lufriansyah, L. (2018). Analisis Determinan Profitabilitas Di Bursa Efek Indonesia. *Kumpulan Penelitian dan Pengabdian Dosen*, 1(1).
- Sudana. (2015). *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori & Praktek*. Jakarta: Airlangga.
- Sugiyono, S. (2017). *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sutrisno. (2001). *Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi*. Yogyakarta: Ekonesia.
- Wahyuni, S. F., & Hafiz, M. S. (2018). Pengaruh CR, DER dan ROA terhadap DPR pada Perusahaan Manufaktur di BEI. *Jesya (Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah)*, 1(2), 25–42.

Descriptives

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Price Book Value	45	.25	1.73	.7913	.35318
Debt Asset Ratio	45	.30	1.00	.4644	.15614
Return On Asset	45	-1.02	1.12	.2580	.38370
Valid N (listwise)	45				

NPAR TESTS

/K-S(NORMAL)=PBV DAR ROA

/MISSING ANALYSIS.

NPar Tests

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Price Book Value	Debt Asset Ratio	Return On Asset
N		45	45	45
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.7913	.4644	.2580
	Std. Deviation	.35318	.15614	.38370
Most Extreme Differences	Absolute	.082	.276	.187
	Positive	.082	.276	.158

	Negative			
		-064	-146	-187
Kolmogorov-Smirnov Z		.551	1.853	1.256
Asymp. Sig. (2-tailed)		.922	.052	.085

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

REGRESSION

/DESCRIPTIVES MEAN STDDEV CORR SIG N

/MISSING LISTWISE

/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA COLLIN TOL CHANGE ZPP

/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)

/NOORIGIN

/DEPENDENT PBV

/METHOD=ENTER DAR ROA

/SCATTERPLOT=(*SRESID ,*ZPRED)

/RESIDUALS DURBIN HISTOGRAM(ZRESID) NORMPROB(ZRESID).

Regression

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N

Price Book Value	.7913	.35318	45
Debt Asset Ratio	.4644	.15614	45
Return On Asset	.2580	.38370	45

Correlations

		Price Book Value	Debt Asset Ratio	Return On Asset
Pearson Correlation	Price Book Value	1.000	.210	.271
	Debt Asset Ratio	.210	1.000	.105
	Return On Asset	.271	.105	1.000
Sig. (1-tailed)	Price Book Value	.	.083	.036
	Debt Asset Ratio	.083	.	.247
	Return On Asset	.036	.247	.
N	Price Book Value	45	45	45
	Debt Asset Ratio	45	45	45
	Return On Asset	45	45	45

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Return On Asset, Debt Asset Ratio ^b		Enter

a. Dependent Variable: Price Book Value

b. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics		
					R Square Change	F Change	df1
1	.327 ^a	.307	.364	.34166	.307	2.509	2

Model Summary^b

Model	Change Statistics		Durbin-Watson
	df2	Sig. F Change	
1	42 ^a	.093	1.679

a. Predictors: (Constant), Return On Asset, Debt Asset Ratio

b. Dependent Variable: Price Book Value

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.586	2	.293	3.509	.003 ^b
	Residual	4.903	42	.117		
	Total	5.489	44			

a. Dependent Variable: Price Book Value

b. Predictors: (Constant), Return On Asset, Debt Asset Ratio

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.539	.163		3.314	.002
	Debt Asset Ratio	.416	.332	.184	3.253	.000
	Return On Asset	.232	.135	.252	3.716	.004

Coefficients^a

Model		Correlations			Collinearity Statistics	
		Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)					
	Debt Asset Ratio	.210	.190	.183	.989	1.011
	Return On Asset	.271	.256	.250	.989	1.011

a. Dependent Variable: Price Book Value

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions		
				(Constant)	Debt Asset Ratio	Return On Asset
1	1	2.400	1.000	.02	.02	.07

2	.549	2.090	.02	.02	.93
3	.051	6.855	.96	.96	.00

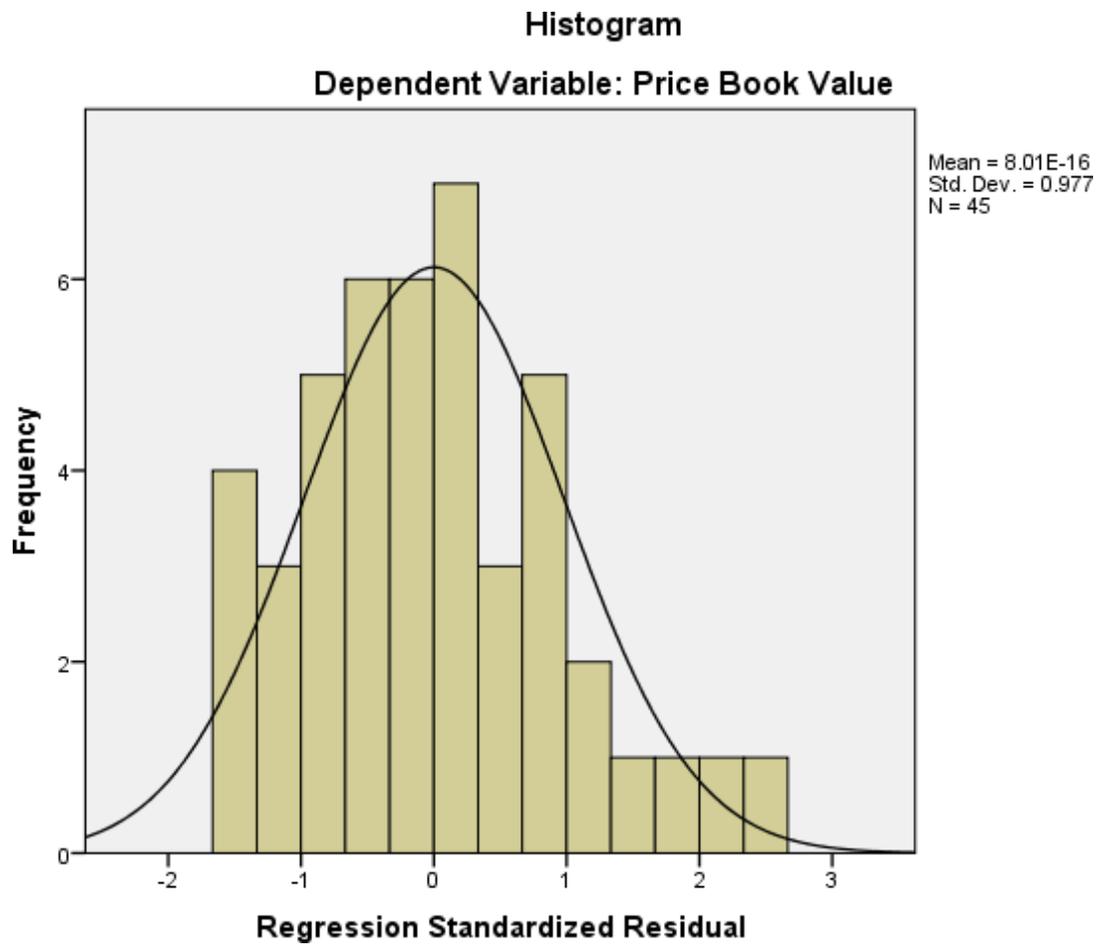
a. Dependent Variable: Price Book Value

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	.4769	1.1068	.7913	.11538	45
Std. Predicted Value	-2.725	2.734	.000	1.000	45
Standard Error of Predicted Value	.052	.184	.081	.034	45
Adjusted Predicted Value	.3244	1.1610	.7861	.13152	45
Residual	-.55549	.81620	.00000	.33380	45
Std. Residual	-1.626	2.389	.000	.977	45
Stud. Residual	-1.673	2.473	.007	1.011	45
Deleted Residual	-.58792	.87454	.00526	.35855	45
Stud. Deleted Residual	-1.711	2.643	.015	1.035	45
Mahal. Distance	.049	11.766	1.956	2.885	45
Cook's Distance	.000	.242	.026	.048	45
Centered Leverage Value	.001	.267	.044	.066	45

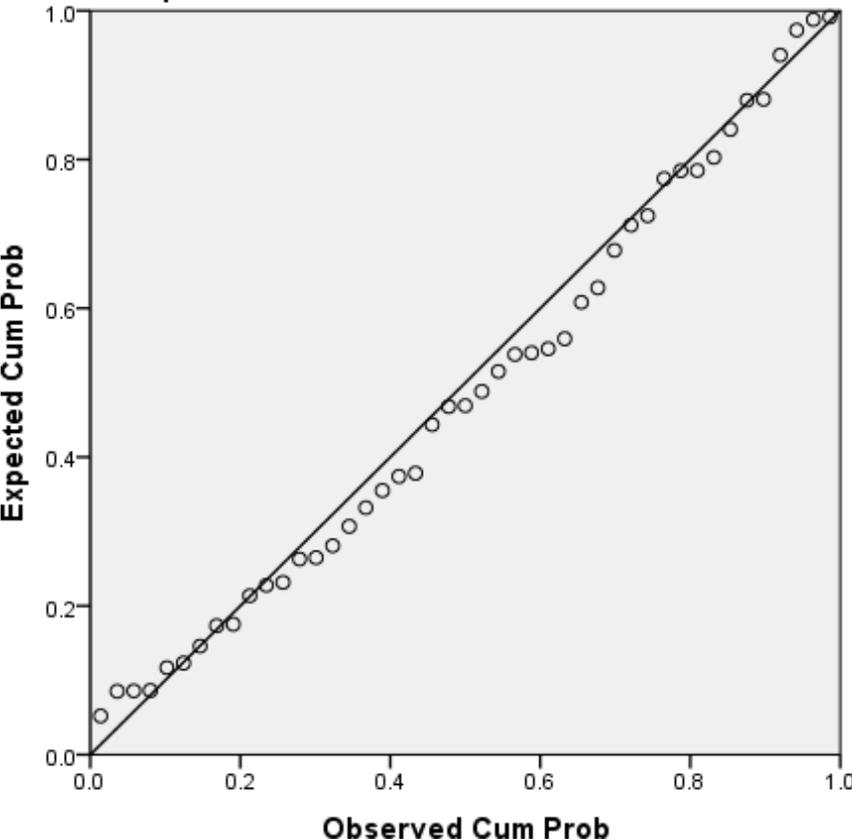
a. Dependent Variable: Price Book Value

Charts



Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

Dependent Variable: Price Book Value



Scatterplot

Dependent Variable: Price Book Value

