

**PENGARUH *RETURN ON ASSETS (ROA)* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)* TERHADAP *PRICE BOOK VALUE (PBV)* PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2014-2018**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (S.M)  
Program Studi Manajemen*



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**Oleh:**

**NAMA : FANDY SETIAWAN  
NPM : 1505160014  
PROGRAM STUDI : MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**



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

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 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 Selasa, 08 Oktober 2019, pukul 14.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, dan seterusnya.

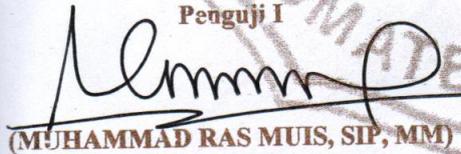
**MEMUTUSKAN**

Nama : M. FANDY SETIAWAN  
NPM : 1505160014  
Program Studi : MANAJEMEN  
Judul Skripsi : **PENGARUH RETURN ON ASSET (ROA) DAN DEBT TO EQUITY RATIO (DER) TERHADAP PRICE BOOK VALUE (PBV) PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2018**

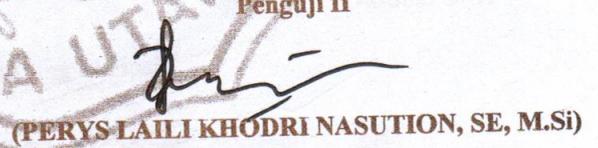
Dinyatakan : ( B ) *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*

**Tim Penguji**

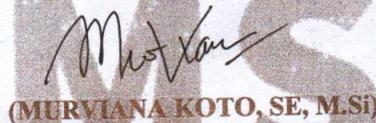
Penguji I

  
(MUHAMMAD RAS MUIS, SIP, MM)

Penguji II

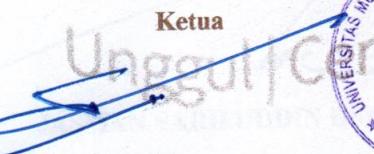
  
(PERYS LAILI KHODRI NASUTION, SE, M.Si)

**Pembimbing**

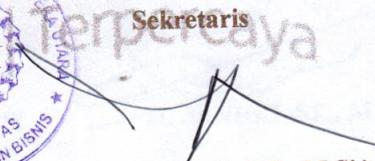
  
(MURVIANA KOTO, SE, M.Si)

**Panitia Ujian**

**Ketua**

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

**Sekretaris**

  
(ADE GUNAWAN, S.E., M.Si)





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh :

Nama : M. FANDY SETIAWAN  
N.P.M : 1505160014  
Program Studi : MANAJEMEN  
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN  
Judul Skripsi : PENGARUH *RETURN ON ASSETS (ROA)* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)* TERHADAP *PRICE BOOK VALUE (PBV)* PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2014-2018

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, Oktober 2019

Pembimbing Skripsi

MURVIANA KOTO, SE, M.Si

Disetujui Oleh :

Ketua Program Studi Manajemen

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

JASMAN SARIFUDDIN HSB, SE., M.Si

H. JANURI, SE., MM., M.Si.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : M. FANDY SETIAWAN  
N.P.M : 1505160014  
Program Studi : MANAJEMEN  
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN  
Judul Skripsi : PENGARUH *RETURN ON ASSETS (ROA)* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)* TERHADAP *PRICE BOOK VALUE (PBV)* PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2014-2018

Tanggal	Deskripsi Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
9 sept - 2019	- Diskusi hasil seminar proposal		
12 sept - 2019	- Revisi hasil sesuai hasil seminar proposal		
16 sept - 2019	- Revisi Bab - 3 dan 4		
19 sept - 2019	- Revisi hasil penelitian		
23 sept - 2019	- Revisi bab 4 dan bab 5		
27 sept - 2019	- Revisi sistematika penulisan		
2/10 - 2019	- ACC sidang meja hijau		

Pembimbing Skripsi

MURVIANA KOTO, SE, M.Si

Medan, September 2019  
Diketahui /Disetujui  
Ketua Program Studi Manajemen

JASMAN SARIPUDDIN HSB, SE, M.Si

## SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : M. FANDY SCFAWAN  
NPM : 1505160014  
Konsentrasi : Keuangan  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis (Akuntansi/Perpajakan/Manajemen/Ekonomi  
Pembangunan  
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, obeservasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti mamalsukan stempel, kop surat, atau identintas 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 saat perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan, 26-08-2019

Pembuat Pernyataan



B :

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

## ABSTRAK

**Fandy Setiawan, NPM. 1505160014. Pengaruh *Return On Assets* (ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018. Skripsi. 2019.**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Return On Assets* (ROA) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), untuk mengetahui bagaimana pengaruh pengaruh *Return On Assets* (ROA) dan *Debt Equity Ratio* (DER) secara bersama sama terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI). Berdasarkan karakteristik penarikan sampel di atas, maka diperoleh sampel penelitian sebanyak 18 perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate*. Berikut 18 nama-nama perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang menjadi objek dalam penelitian ini. Hasil penelitian secara parsial menunjukkan bahwa *return on asset* tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Rasio yang menurun menunjukkan bahwa kinerja manajemen meurun dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Secara Parsial hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini dapat dilihat dari indikator total aset yang memberikan pengaruh lebih kuat dibandingkan dengan penjualan terhadap nilai perusahaan. Secara umum, semakin besar ukuran perusahaan, maka nilai perusahaan semakin meningkat. Secara Simultan diketahui bahwa *Return on Asset Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini dapat dilihat dari hasil uji  $F_{hitung}$  bahwa nilai  $F_{hitung}$  Lebih besar dari  $F_{tabel}$ . Semakin besar nilai *Return on Asset Debt to Equity Ratio*, maka kinerja perusahaan semakin baik. Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Perusahaan yang memiliki profitabilitas (*profitability*) besar setiap tahunnya, cenderung diminati oleh banyak investor. Para investor beranggapan bahwa perusahaan yang mempunyai profit besar akan menghasilkan return yang besar pula.

**Kata Kunci:** *Return On Assets* (ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV)

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji syukur penulis ucapkan ke hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang senantiasa menganugerahkan rahmat dan karunia-Nya berupa kesehatan, keselamatan, dan kelapangan waktu sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad Sallallahu Alaihi Wasallam keluarga dan para sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Penulis menyusun skripsi ini untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi, pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini berjudul **“Pengaruh *Return On Assets (ROA)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Price Book Value (PBV)* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018”**.

Dalam menulis skripsi ini, penulis banyak mengalami kesulitan karena keterbatasan pengetahuan, pengalaman dan buku-buku serta sumber informasi yang relevan. Namun, berkat bantuan dan motivasi baik dosen, teman-teman, serta keluarga sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebaik mungkin, oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya terutama kepada kedua orang tuaku tersayang Ayah **Muslim** dan Ibu **Ida Mazleni** yang paling hebat yang telah mendidik dan membimbing penulis dengan

kasih sayang serta memberikan dorongan moril, materi, dan spiritual. Terima kasih atas perhatian dan kasih sayang yang diberikan kepada penulis.

Tidak lupa juga penulis ucapkan terima kasih kepada nama-nama di bawah ini:

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak H. Januri, SE, MM, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Ade Gunawan, SE, M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, SE, M.Si selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Jasman Saripuddin Hsb, SE, M.Si selaku Ketua Program Studi Manajemen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Jufrizen, SE, M.Si selaku Sekretaris Program Studi Manajemen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Murviana Koto, SE, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, saran, dan bimbingan, bantuan dan petunjuk dalam perkuliahan serta menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Manajemen, terima kasih atas motivasi yang diberikan selama ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen beserta seluruh staf pegawai biro Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

10. Buat seluruh keluarga yang telah banyak memberikan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

11. Buat seluruh teman-teman seperjuangan Kelas A Pagi Manajemen yang telah banyak memberikan bantuan menyelesaikan penulisan skripsi.

Akhir kata semoga kiranya skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Atas perhatian yang telah diberikan kepada semua pihak penulis ucapkan banyak terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, Oktober 2019

Penulis

**M. FANDY SETIAWAN**  
**1505160014**

## DAFTAR ISI

<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
	A. Latar Belakang Masalah.....	1
	B. Identifikasi Masalah.....	12
	C. Batasan dan Rumusan Masalah.....	14
	D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	14
<b>BAB II</b>	<b>LANDASAN TEORI.....</b>	<b>17</b>
	A. Uraian Teori.....	17
	1. <i>Price to Book Value</i> (PBV).....	17
	a. Pengertian <i>Price to Book Value</i> (PBV).....	17
	b. Tujuan dan Manfaat <i>Price to Book Value</i> (PBV) .....	18
	c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi <i>Price to Book Value</i> (PBV).....	19
	d. Pengukuran <i>Price to Book Value</i> (PBV).....	20
	2. Return On Assets (ROA).....	20
	a. Pengertian Return On Assets (ROA).....	20
	b. Manfaat Return On Assets (ROA) .....	22
	c. Faktor yang Mempengaruhi Return On Assets (ROA) .....	23
	d. Alat Ukur Return On Asset (ROA).....	24
	3. <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER).....	24
	a. Pengertian <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER).....	24
	b. Tujuan dan Manfaat <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER).....	26
	c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi <i>Debt to Equity</i>	

<i>Ratio</i> (DER) .....	28
d. Pengukuran <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER).....	30
B. Kerangka Konseptual .....	31
C. Hipotesis .....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
A. Pendekatan Penelitian.....	36
B. Definisi Operasional Variabel .....	36
C. Tempat dan Waktu Penelitian .....	37
D. Populasi dan Sampel .....	38
E. Teknik Pengumpulan Data .....	40
F. Teknik Analisis Data .....	41

## **DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Harga Perlembar Saham Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).....	4
Tabel 1.2	Nilai Buku Saham Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).....	4
Tabel 1.3	Laba Bersih Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).....	5
Tabel 1.4	Total Aktiva Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).....	8
Tabel 1.5	Total Utang Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).....	9
Tabel 1.6	Total Modal Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).....	11
Tabel 3.1	Jadwal Rencana Kegiatan Penelitian.....	38
Tabel 3.2	Sampel perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar pada BEI.....	40

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Pengaruh ROA terhadap PBV .....	32
Gambar 2.2	Pengaruh DER terhadap PBV .....	32
Gambar 2.3	Kerangka Konseptual Penelitian .....	34
Gambar 3.1	Kriteria Pengujian Hipotesis (uji t).....	45
Gambar 3.2	Kriteria Pengujian Hipotesis (Uji F) .....	46

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Globalisasi mendorong munculnya persaingan usaha yang semakin ketat. Oleh karena itu, perusahaan berupaya terus-menerus meningkatkan kinerja yang tercermin dalam nilai perusahaan. Nilai penting bagi perusahaan sebagai tujuan utama adalah meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri, Siti Meilani Wandini Putri, (2014, hal. 71). Persaingan dalam industri manufaktur membuat setiap perusahaan manufaktur semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Salah satu tujuan perusahaan adalah untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui memaksimalkan nilai perusahaannya. Sartono, (2010, hal. 8). Nilai perusahaan menggambarkan seberapa baik atau buruk manajemen mengelola kekayaannya, hal ini bisa dilihat dari pengukuran kinerja keuangan yang diperoleh. Suatu perusahaan akan berusaha untuk memaksimalkan nilai perusahaannya. Peningkatan nilai perusahaan biasanya ditandai dengan naiknya harga saham di pasar, Rahayu (2010, hal. 148). Ketika nilai perusahaan semakin tinggi, maka kemakmuran yang dirasakan oleh pemegang saham juga semakin tinggi. Bagi perusahaan yang memperjual belikan sahamnya di bursa, maka harga saham merupakan indikator dari nilai perusahaan, Suryandari, (2009, hal. 41).

Suatu perusahaan dikatakan mempunyai nilai yang baik jika kinerja perusahaan juga baik. Nilai perusahaan dapat diukur dengan beberapa rasio, salah satunya adalah menggunakan rasio *Price to Book Value* (PBV). Rasio ini

merupakan rasio yang membandingkan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Menurut Brigham dan Houston (2010, hal. 151) *Rasio Price to Book Value* (PBV) memberikan gambaran berapa kali kita membayar sebuah saham dengan nilai buku perusahaan. Nilai perusahaan menggambarkan keuntungan pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi kekayaan pemegang saham.

Harga saham ditentukan oleh kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Apabila laba yang diperoleh perusahaan relatif tinggi maka sangat dimungkinkan bahwa *dividen* yang dibayar juga relatif tinggi. Apabila *dividen* yang dibayarkan tinggi, maka berpengaruh positif terhadap harga saham dan investor akan tertarik untuk membelinya. Akibatnya permintaan akan saham menjadi meningkat, pada akhirnya harga saham juga meningkat. Peningkatan harga saham ini akan menimbulkan keuntungan pada para pemegang saham. Menurut Brigham dan Houston (2010, hal. 11) menyatakan “Harga saham adalah nilai saham berdasarkan informasi yang diperkirakan, tetapi memiliki kemungkinan salah, seperti yang dilihat oleh investor”.

*Return On Assets* (ROA) adalah rasio yang mengukur kemampuan manajemen dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan aset yang dimiliki perusahaan. Rasio ini berpengaruh positif terhadap harga saham, dimana semakin tinggi angka rasio ini maka menunjukkan semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam mendatangkan laba dengan menggunakan aset yang dimiliki perusahaan dan akan diikuti dengan besarnya *dividen* yang akan diterima investor. Hal ini akan berpengaruh meningkatnya nilai harga saham perusahaan tersebut.

Rasio ini merupakan rasio yang terpenting diantara rasio profitabilitas lainnya. Semakin besar rasio *Return On Assets* menunjukkan kinerja yang baik, dan akan ditunjukkan dengan tingkat pengembalian yang besar.

Menurut Kasmir (2012, hal. 157) menyatakan bahwa "*Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas (modal sendiri). Rasio ini dicari dengan membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan ekuitas. Rasio ini berfungsi untuk mengetahui seberapa besar hutang–hutang perusahaan dijamin oleh modal". Penggunaan hutang terlalu tinggi cenderung akan membahayakan perusahaan karena perusahaan dapat mengalami kesulitan untuk melepas beban hutang tersebut.

Harga saham yang tinggi dianggap mampu mencerminkan kondisi nilai perusahaan. Salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kemampuan perusahaan membayar dividen, Martono dan Harjito (2011, hal. 3). Selain itu, nilai perusahaan dapat dinilai dari kemampuan perusahaan membayar dividen. Apabila dividen yang dibayarkan besar maka harga saham semakin tinggi, demikian pula sebaliknya. Oleh karena itu, dengan dividen yang besar akan meningkatkan nilai perusahaan, Martono (2011, hal. 3). Berbagai kebijakan akan diambil oleh manajemen dalam upaya untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan kemakmuran pemilik dan pemegang saham yang tercermin dalam harga saham.

Berikut ini adalah data nilai perusahaan yang diukur dengan rasio *price to book value* (PBV) yaitu rasio yang mengukur nilai perusahaan dengan membandingkan harga perlembar saham dengan nilai buku saham biasa.

**Tabel 1.1**  
**Harga Perlembar Saham Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang**  
**Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

No	Nama Emiten	Tahun					Rata-rata
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	APLN	47.99	54.47	45.84	97.22	25.01	<b>54.10</b>
2	ASRI	59.90	34.82	25.97	70.50	32.51	<b>44.74</b>
3	BAPA	7.82	5.19	19.11	12.77	33.56	<b>15.69</b>
4	BCIP	21.34	3.75	34.57	37.44	34.24	<b>26.26</b>
5	BEST	40.57	21.97	34.86	50.11	15.91	<b>32.68</b>
6	BIPP	6.48	36.41	5.83	6.65	6.70	<b>12.41</b>
7	BKDP	1.05	4.13	4.24	6.32	3.91	<b>3.93</b>
8	BKSL	1.30	1.79	16.28	13.57	1.25	<b>6.83</b>
9	COWL	33.95	-36.68	-4.81	-14.17	-42.14	<b>-12.77</b>
10	DILD	41.72	40.43	28.69	26.20	11.19	<b>29.64</b>
11	EMDE	13.44	18.29	19.54	31.71	1.42	<b>16.88</b>
12	FMII	0.89	58.62	101.77	3.21	-20.68	<b>28.76</b>
13	GMTD	1,181.83	1,167.00	855.98	671.97	456.06	<b>866.56</b>
14	GPRA	21.42	17.04	10.99	8.73	6.72	<b>12.98</b>
15	KIJA	19.47	16.38	21.08	7.40	-19.10	<b>9.04</b>
16	RODA	38.08	35.29	4.50	2.99	0.03	<b>16.17</b>
17	SMRA	96.18	73.76	41.94	36.91	27.19	<b>55.19</b>
18	TARA	0.17	0.19	0.29	0.13	0.06	<b>0.16</b>
<b>Rata-rata</b>		<b>90.75</b>	<b>86.26</b>	<b>70.37</b>	<b>59.42</b>	<b>31.88</b>	<b>67.74</b>

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data yang diperoleh dari perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) diketahui fenomena permasalahan bahwa nilai rata-rata harga saham perlembar mengalami penurunan pada tahun 2015 yaitu sebesar 86,26, pada tahun 2016 juga mengalami penurunan sebesar 70,37, pada tahun 2017 menurun menjadi 59,42 dan pada tahun 2018 juga mengalami penurunan yaitu sebesar 31,88. Banyak yang menyebabkan menurunnya harga saham, namun pada umumnya menurunnya harga saham dikarenakan perkiraan terhadap performa/kinerja perusahaan menurun, sehingga menjadi salah satu yang turut memengaruhi fluktuasi harga saham. Sebab

performa perusahaan dijadikan acuan bagi para investor maupun analisis fundamental dalam melakukan pengkajian terhadap saham perusahaan.

Berikut ini adalah nilai buku saham perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018 sebagai berikut:

**Tabel 1.2**  
**Nilai Buku Saham Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

No	Nama Emiten	Tahun					Rata-rata
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	APLN	412.81	442.55	486.36	593.71	611.39	<b>509.36</b>
2	ASRI	324.24	336.01	365.8	436.28	469.08	<b>386.28</b>
3	BAPA	104.62	89.79	109.17	95.56	62.95	<b>92.41</b>
4	BCIP	174.99	178.41	213.55	251.89	286.13	<b>220.99</b>
5	BEST	295.42	315.34	351.48	398.89	404.96	<b>353.21</b>
6	BIPP	149.32	344.99	257.8	259.95	234.02	<b>249.21</b>
7	BKDP	87.52	83.85	79.92	73.16	69.25	<b>78.74</b>
8	BKSL	197.82	189.65	207.32	287.88	297.9	<b>236.11</b>
9	COWL	276.72	241.04	246.37	231.53	189.4	<b>237.01</b>
10	DILD	431.24	460.24	487.9	608.78	620.6	<b>521.75</b>
11	EMDE	179.99	197	205.37	234.9	236.32	<b>210.71</b>
12	FMII	105.04	163.64	247.23	250.6	130.77	<b>179.45</b>
13	GMTD	6,562.54	5,458.62	6,290.84	6,931.76	7,371.82	<b>6523.11</b>
14	GPRA	208.1	221.49	236.21	241.62	247.34	<b>230.95</b>
15	KIJA	230.38	245.99	278.65	291.58	275.27	<b>264.37</b>
16	RODA	154.81	184.52	203.52	201.24	200.37	<b>188.89</b>
17	SMRA	415.38	521.93	566	579.04	602.83	<b>537.03</b>
18	TARA	103.88	104.11	104.54	104.65	104.71	<b>104.37</b>
<b>Rata-rata</b>		<b>578.61</b>	<b>543.28</b>	<b>607.66</b>	<b>670.72</b>	<b>689.72</b>	<b>618.07</b>

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data yang diperoleh dari perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) diketahui fenomena permasalahan bahwa nilai rata-rata nilai buku saham mengalami penurunan pada tahun 2015 yaitu sebesar 543,28, dan pada 2016 mengalami kenaikan sebesar 607,66 dan 2017 juga mengalami kenaikan sebesar 670,72. Pada tahun 2018

mengalami kenaikan sebesar 689,72. Jika harga nilai buku saham nya lebih rendah maka dapat dikatakan harga sahamnya termasuk cukup murah walaupun harga pasarnya mahal. PBV sendiri adalah perbandingan antara harga saham dengan nilai bukunya (*Book Value*). *Book Value* juga disebut sebagai modal bersih perusahaan yang telah dibagi dengan jumlah saham yang diedarkannya. Saham yang nilainya tinggi juga bisa tidak mengindikasikan bahwa sahamnya *overvalue* karena bisa saja perusahaan tersebut memiliki prospek dan kinerja yang bagus, serta laba yang cemerlang. Sehingga dari itu semua membuat harga sahamnya memiliki valuasi yang premium dibandingkan dengan saham yang lebih rendah.

Selain dengan modal, perusahaan juga memiliki laba yang dapat digunakan untuk melakukan pendanaan perusahaan. Berikut laba bersih yang ada di perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia(BEI).

**Tabel 1.3**  
**Laba Bersih Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

No	Emiten	Laba bersih Tahun					Rata-rata
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	APLN	983.875.368	1.118.073.171	961.076.999	1.871.892.833	248.210.474	1,036,625,769
2	ASRI	1.176.955.123	686.484.951	520.649.362	1.377.949.750	978.665.528	948,140,943
3	BAPA	2.231.597.261	3.047.797.142	4.174.122.081	12.930.270.663	7.741.759.914	6,025,109,412
4	BCIP	23.649.666.836	8.729.755.765	49.427.928.492	53.529.632.889	2.118.879.787	27,491,172,754
5	BEST	471,996,725,864	211,935,909,297	336,287,878,603	83,386,493,311	93,501,896,139	239,421,780,643
6	BIPP	34.705.881.853	42.766.582.156	38.249.414.914	43.194.564.276	46.466.201.975	41,076,529,035
7	BKDP	53.199.245.974	15.441.555.297	15.441.555.297	46.181.960.770	36.303.870.571	33,313,637,582
8	BKSL	180.984.643.056	240.574.112.322	656.995.801.142	21.811.566.933	158.305.761.774	251,734,377,045
9	COWL	155.458.314.606	- 174.809.293.323	- 20.923.852.067	-72.261.173.404	-209.534.100.984	-64,414,021,034
10	DILD	432.778.419.324	419.044.195.464	297.350.554.988	271.536.513.369	194.106.659.340	322,963,268,497
11	EMDE	45.095.563.191	61.268.278.934	65.470.178.568	106.211.882.512	16.095.009.620	58,828,182,565
12	FMII	2.471.058.532	1.59.505.139.120	276.909.152.732	8.731.194.357	5.908.257.104	112,763,435,828
13	GMTD	120.000.195.583	118.494.551.000	86.914.558.516	68.230.259.472	61.443.212.441	91,016,555,402
14	GPRA	92.228.024.751	76.023.089.818	46.995.769.773	37.316.086.438	50.425.199.916	60,597,634,139

No	Emiten	Laba bersih Tahun					Rata-rata
		2014	2015	2016	2017	2018	
15	KIJA	331.442.663.161	398.826.621.307	426.542.322.505	149.840.578.536	67.100.402.943	274,750,517,690
16	RODA	517.435.577.464	479.642.073.280	61.152.185.891	40,697,612,329	102,088,999	219,805,907,593
17	SMRA	1.617.479.556	1.064.079.939	1.064.079.939	532.437.613	690.623.630	993,740,135
18	TARA	1.727.096.673	1.880.505.508	2.875.111.978	1.276.478.284	952.117.451	1,742,261,979
Rata-rata		145,100,701,508	114,735,528,397	130,356,027,206	48,688,677,830	29,608,595,368	93,338,603,110

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data yang diperoleh dari perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) fenomena yang terjadi diketahui bahwa rata-rata laba yang dihasilkan perusahaan pada tahun 2015 mengalami penurunan yaitu sebesar Rp. 114,735,528,397, pada tahun 2017 juga mengalami penurunan sebesar Rp. 48,688,677,830. Begitu juga pada tahun 2018 penurunan rata-rata laba perusahaan sebesar Rp. 29,608,595,368. Jika dilihat dari kenaikan laba yang dihasilkan perusahaan selama periode 2014 sampai dengan 2018, dapat disimpulkan bahwa perusahaan belum mampu menghasilkan laba yang baik.

Peningkatan laba yang terjadi di beberapa perusahaan tersebut tidak mampu untuk meningkatkan ketersediaan sumber dana dalam bentuk modal, sehingga perusahaan masih tetap menggunakan sumber dana dari utang. Hal ini tentunya menunjukkan kurang maksimalnya pemanfaatan laba yang dihasilkan oleh perusahaan.

Diharapkan dengan penambahan modal yang maksimal, akan mempengaruhi tingkat laba dimasa akan datang sehingga dengan begitu perusahaan akan mampu dalam menghasilkan laba yang maksimal melalui struktur modal yang baik. Peningkatan laba juga dapat ditentukan oleh aktiva yang dimiliki perusahaan. Aktiva yang harus mampu dimanfaatkan dengan efisien agar perolehan laba yang diinginkan pun tercapai. Berikut tabel total aktiva yang

ada di Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

**Tabel 1.4**  
**Total Aktiva Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

No	Nama Emiten	Tahun					Rata-rata
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	APLN	23.686.158.211	24.559.174.988	25.711.953.382	28.790.116.014	29.583.829.904	26,466,246,500
2	ASRI	16.924.366.954	18.709.870.126	20.186.130.682	20.728.430.487	20.890.925.564	19,487,944,763
3	BAPA	176.171.620.663	175.402.399.175	179.260.878.116	179.035.974.052	172.313.437.729	176,436,861,947
4	BCIP	590.329.940.916	653.320.763.007	789.137.743.984	843.447.229.256	872.499.506.420	749,747,036,717
5	BEST	3,652,993,439,542	4,631,315,439,422	5,205,373,116,830	5,719,000,999,540	5,830,427,694,784	5,007,822,138,024
6	BIPP	617.584.221.361	1.324.396.226.004	1.648.021.678.720	1.748.640.897.106	2.063.247.282.902	1,480,378,061,219
7	BKDP	829.193.043.343	791.161.825.436	785.095.652.150	783.494.758.697	763.537.440.279	790,496,543,981
8	BKSL	9.796.065.262.250	11.145.896.809.593	11.359.506.311.011	14.977.041.120.833	15.231.842.330.183	12,502,070,366,774
9	COWL	3.682.393.492.170	3.540.585.749.217	3.493.055.380.115	3.578.766.164.667	3.733.012.257.460	3,605,562,608,726
10	DILD	9.007.692.918.375	10.288.572.076.886	10.288.572.076.882	13.097.184.984.411	14.215.535.191.206	11,379,511,449,552
11	EMDE	1.179.018.690.672	1.196.040.969.781	1.363.641.661.657	1.868.623.723.806	1.868.623.723.806	1,495,189,753,944
12	FMII	4.59.446.166.179	584.000.536.156	771.547.611.433	801.479.951.527	940.955.391.343	774,495,872,615
13	GMTD	1.524.317.216.546	1.273.990.253.786	1.229.172.450.340	1.242.714.753.944	1.252.862.156.022	1,304,611,366,128
14	GPRA	1.517.576.344.888	1.574.174.572.164	1.569.319.030.878	1.499.462.028.211	1.536.453.590.418	1,539,397,113,312
15	KIJA	8.508.937.032.120	9.740.694.660.705	7.458.654.240.223	11.266.320.312.348	11.783.772.244.027	9,751,675,697,885
16	RODA	3.067.758.337.733	3.232.242.644.731	3.428.743.677.749	3.857.234.679.308	3.980.849.234.878	3,513,365,714,880
17	SMRA	15.872.671.877	18.758.262.022	20.810.319.657	21.662.950.720	23.299.242.068	20,080,689,269
18	TARA	1.317.074.896.137	1.294.372.965.059	1.218.023.176.513	1.234.608.879.825	1.122.279.225.842	1,237,271,828,675
	<b>Rata-rata</b>	<b>2,677,858,214,927</b>	<b>2,861,566,399,903</b>	<b>2,825,212,949,462</b>	<b>3,487,124,330,820</b>	<b>3,635,665,816,935</b>	<b>3,076,337,071,939</b>

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data yang diperoleh dari perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) diketahui fenomena permasalahan bahwa rata-rata total aktiva yang dimiliki perusahaan pada tahun 2016 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp. 2,825,212,949,462, penurunan rata-rata total aktiva pada tahun 2018 juga mengalami penurunan dari tahun sebelumnya sebesar Rp3,635,665,816,935.

Dengan menggunakan setiap aktiva yang dimiliki perusahaan secara efisien, maka perusahaan dapat meningkatkan operasional perusahaan guna memperoleh laba yang maksimal. Aktiva yang dimiliki menjadi modal perusahaan

untuk menambah perolehan laba. Aktiva yang ada juga dapat digunakan sebagai jaminan bagi perusahaan dalam menambah modal dalam bentuk utang. Semakin efisien perusahaan dalam mengatur penggunaan aktiva, maka semakin baik pula keadaan perusahaan dimata kreditor dan investor. Perusahaan yang baik akan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya dengan sebaik mungkin. Dengan mengefisiensikan penggunaan aktiva, berarti perusahaan mampu untuk memaksimalkan penggunaan modal yang ada di perusahaan.

Berikut tabel mengenai total utang yang dimiliki perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

**Tabel 1.5**  
**Total Utang Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

No	Nama Emiten	Tahun					Rata-rata
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	APLN	15,223,273,846	15,486,506,060	15,741,190,673	17,293,138,465	17,376,276,425	16,224,077,094
2	ASRI	10,553,173,020	12,107,460,464	12,998,285,601	12,155,738,907	11,339,568,456	11,830,845,290
3	BAPA	76,625,843,194	74,812,450,750	75,558,160,029	58,885,428,727	44,423,132,493	71,470,470,675
4	BCIP	340,102,223,768	394,363,290,095	483,773,183,280	483,271,261,150	510,204,658,524	442,342,923,363
5	BEST	803,492,240,778	1,589,160,166,683	1,814,537,354,523	1,870,815,438,091	1,888,740,237,196	1,593,349,087,454
6	BIPP	164,803,358,823	247,411,164,002	444,202,117,934	534,787,535,126	932,018,121,876	464,644,459,552
7	BKDP	231,347,145,941	218,404,283,896	239,151,281,393	283,731,887,459	300,149,514,430	254,556,822,624
8	BKSL	3,585,237,676,023	4,596,177,463,580	4,199,257,402,891	5,034,486,488,719	5,162,466,405,638	4,515,525,087,370
9	COWL	2,333,445,012,053	2,366,446,562,423	2,292,924,704,109	16,754,337,385,933	21,814,594,254,302	9,112,349,583,764
10	DILD	4,539,173,147,215	5,517,743,939,322	6,782,581,912,231	6,786,634,657,165	7,699,882,620,129	6,265,203,255,212
11	EMDE	577,002,853,189	536,106,853,364	675,649,658,921	1,081,693,156,648	1,292,022,707,779	832,495,045,980
12	FMII	174,341,397,586	138,730,216,120	98,838,157,454	119,588,203,666	265,462,614,782	155,654,798,006
13	GMTD	857,970,061,541	719,732,960,562	590,413,630,191	538,877,693,247	488,790,826,773	639,157,034,463
14	GPRA	637,036,768,704	626,943,804,650	559,139,315,183	466,150,356,014	454,440,028,598	548,742,054,630
15	KIJA	3,864,235,183,317	4,762,940,390,118	5,095,107,624,314	5,366,080,073,786	5,731,263,365,834	4,963,925,327,474
16	RODA	962,516,183,040	724,267,889,718	662,456,964,876	1,123,580,529,314	1,254,879,640,372	945,540,241,464
17	SMRA	9,456,215,921	11,228,512,108	12,644,764,172	13,309,208,657	14,238,537,503	12,175,447,672
18	TARA	248,630,928,094	277,248,531,814	165,757,986,444	180,826,802,233	69,255,452,233	188,343,940,164
	Rata-rata	1,132,755,958,145	1,268,295,135,874	1,345,596,316,346	2,262,583,610,184	2,818,066,166,521	1,724,085,027,903

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan data yang diperoleh dari perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), rata-rata total hutang perusahaan meningkat setiap tahunnya. Pada tahun 2015 meningkat sebesar Rp. 1,268,295,135,874, pada tahun 2016 meningkat sebesar 1,345,596,316,346, pada tahun 2017 mengalami kenaikan menjadi Rp. 12,262,583,610,184. Begitu juga pada tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp. 2,818,066,166,521. Komposisi total hutang (jangka pendek dan jangka panjang) semakin besar dibanding dengan total modal sendiri, sehingga berdampak semakin besar beban perusahaan terhadap pihak luar (kreditur). Meningkatnya beban terhadap kreditur menunjukkan sumber modal perusahaan sangat tergantung dengan pihak luar. Selain itu besarnya beban hutang yang ditanggung perusahaan dapat mengurangi jumlah laba yang diterima perusahaan.

Perusahaan yang memiliki utang yang tinggi akan mengalami kesulitan dalam meningkatkan laba perusahaan karena perusahaan berkewajiban untuk membayar utang yang dimiliki perusahaan dengan menggunakan modal yang ada di perusahaan. Hal ini tentunya sangat tidak baik bagi perusahaan. Perusahaan harus dapat memaksimalkan penggunaan utang agar modal yang diperoleh dari utang tersebut dapat menjadi sumber pendanaan yang tepat bagi perusahaan dan perusahaan dapat meningkatkan perolehan laba yang diinginkan. Tentunya peran para manager dalam mengambil keputusan yang tepat sangat diperlukan. Manager harus dapat menentukan penggunaan modal yang sesuai untuk aktivitas pendanaan perusahaan.

Tingginya tingkat utang yang dimiliki perusahaan, akan sangat mempengaruhi operasional perusahaan. Hal ini dapat berdampak positif maupun

negatif. Jika utang yang dimiliki digunakan untuk menambah aktiva perusahaan, baik lancar maupun tetap, maka utang yang dimiliki tersebut membantu operasional perusahaan dalam meningkatkan laba perusahaan. Namun sebaliknya, jika utang yang dimiliki digunakan untuk hal non-operasional seperti membayarkan utang, maka perusahaan harus mempertimbangkan penggunaan utang dengan efektif.

Selain dengan menggunakan utang, dalam pendanaan aktivitas perusahaan juga dapat menggunakan modal. Modal ini bisa berasal dari modal sendiri maupun modal dari investor. Berikut tabel total modal yang ada di Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

**Tabel 1.6**  
**Total Modal Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

No	Nama Emiten	Tahun					Rata-rata
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	APLN	8,462,884,365	9,072,668,928	9,970,762,709	11,496,977,549	12,207,553,479	10,686,990,666
2	ASRI	6,371,193,934	6,602,409,662	7,187,845,081	8,572,691,580	9,551,357,108	7,657,099,473
3	BAPA	99,545,777,469	100,931,150,917	103,026,636,762	120,150,545,325	127,890,305,236	110,308,883,142
4	BCIP	250,227,717,147	258,957,472,913	305,364,560,705	360,175,968,109	362,294,847,896	307,404,113,354
5	BEST	2,849,501,198,764	3,042,155,272,739	3,390,835,762,307	3,848,185,561,449	3,941,687,457,588	3,414,473,050,569
6	BIPP	617,584,221,361	1,076,985,062,002	1,203,819,560,786	1,213,853,361,980	1,131,229,161,026	1,048,694,273,431
7	BKDP	597,845,897,402	572,757,541,540	545,944,370,757	783,494,758,697	763,537,440,279	652,716,001,735
8	BKSL	6,210,827,586,227	6,549,719,346,013	7,160,248,908,120	9,942,554,632,114	10,069,375,924,545	8,345,751,762,752
9	COWL	1,348,948,480,117	1,174,139,186,794	1,200,130,676,006	1,174,139,186,794	1,200,130,676,006	1,219,497,641,143
10	DILD	4,468,519,771,160	4,770,828,683,560	5,057,478,024,211	6,310,550,327,246	6,515,652,571,077	5,424,605,875,451
11	EMDE	602,015,837,483	1,196,040,969,781	687,992,002,736	1,868,623,723,806	2,096,614,260,152	1,290,257,358,792
12	FMII	2,851,047,768,594	445,270,320,036	672,709,453,979	681,891,747,861	675,492,776,561	618,841,074,609
13	GMTD	666,347,155,005	554,257,293,224	638,758,820,149	703,837,060,697	764,071,329,249	665,454,331,665
14	GPRA	880,539,576,184	947,230,767,514	1,010,179,715,695	1,033,311,672,197	1,082,013,561,820	990,655,058,682
15	KIJA	4,644,701,848,803	4,977,754,270,587	5,638,490,580,801	5,900,240,238,562	6,052,508,878,193	5,442,739,163,389
16	RODA	2,105,242,154,693	2,507,974,755,013	2,766,286,712,873	2,733,654,149,994	2,725,969,594,506	2,567,825,473,416
17	SMRA	6,416,455,956	7,529,749,914	8,165,555,485	8,353,742,063	9,060,704,565	7,905,241,597
18	TARA	1,039,826,364,323	1,045,742,036,965	1,052,265,190,069	1,053,782,077,380	1,053,023,773,609	1,048,927,888,469
	Rata-rata	1,649,653,827,252	1,334,954,683,064	1,747,714,174,402	2,097,603,801,300	2,144,017,342,939	1,843,022,293,463

*Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)*

Berdasarkan data yang diperoleh dari perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), rata-rata perhitungan total modal pada tahun 2015 mengalami penurunan sebesar Rp. 1,334,954,683,064 dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 mengalami peningkatan rata-rata modal kerja perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Berdasarkan data di atas modal yang dimiliki perusahaan belum mampu untuk menjadi sumber dari pendanaan perusahaan. Hal itu terbukti dengan masih tingginya tingkat utang yang dimiliki perusahaan. Meningkatnya modal yang dimiliki perusahaan belum mampu menyeimbangkan pendanaan dari segi utang. Masih tingginya tingkat utang yang dimiliki perusahaan terlihat bahwa perusahaan masih melakukan pendanaan dari segi utang. Padahal, jika utang yang dimiliki perusahaan mengalami kenaikan, maka perusahaan akan sulit meningkatkan kemampuan menghasilkan labanya. Tentunya hal tersebut sangat tidak baik untuk perkembangan perusahaan.

Adanya modal kerja yang cukup sangat penting bagi suatu perusahaan karena dengan modal kerja yang cukup itu memungkinkan suatu perusahaan untuk beroperasi dengan seekonomis mungkin dan perusahaan tidak mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya-yang mungkin timbul karena adanya krisis keuangan jangka pendek khususnya.

Berdasarkan hasil observasi dalam penelitian ini terjadinya penurunan harga saham perlembar pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015, 2016, 2017 dan 2018, terjadinya penurunan nilai buku saham pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014, terjadinya penurunan laba bersih perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015, 2017 dan 2018, terjadinya penurunan

total aktiva perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016, terjadinya kenaikan total hutang perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015, 2016, 2017 dan 2018, terjadinya penurunan modal kerja perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015.

Dari permasalahan dan data–data pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ini, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul **“Pengaruh *Return On Assets (ROA)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap *Price Book Value (PBV)* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2018”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah yang ada yaitu :

1. Terjadinya penurunan harga saham perlembar pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015, 2016, 2017 dan 2018
2. Terjadinya penurunan nilai buku saham pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014.
3. Terjadinya penurunan laba bersih perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015, 2017 dan 2018
4. Terjadinya penurunan total aktiva perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016

5. Terjadinya kenaikan total hutang perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015, 2016, 2017 dan 2018
6. Terjadinya penurunan modal kerja perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015.

### C. Batasan dan Rumusan Masalah

#### 1. Batasan Masalah

Di dalam penelitian pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), peneliti membatasi pada pembahasan pada *Return On Assets* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Price Book Value* (PBV)

#### 2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

- a. Apakah ada pengaruh rasio *Return On Assets* (ROA) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
- b. Apakah ada pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
- c. Apakah ada pengaruh rasio *Return On Assets* (ROA) dan *Debt Equity Ratio* (DER) secara bersama sama terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI)?

## D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Return On Assets* (ROA) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
- b. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
- c. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh pengaruh *Return On Assets* (ROA) dan *Debt Equity Ratio* (DER) secara bersama sama terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI)

### 2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat dilihat dari dua segi, yakni segi teoritis dan segi praktis.

- a. Manfaat teoritis; hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan memberikan sumbangan berupa pengembangan ilmu yang berkaitan dengan ekonomi khususnya tentang pengaruh ROA dan DER terhadap PBV pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- b. Manfaat praktis; penelitian ini bermanfaat bagi pembaca dan para investor. Manfaat bagi pembaca dapat memberikan gambaran tentang kinerja keuangan dari segi *Return On Asset* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price Book Value* pada perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian Teori**

##### **1. *Price to Book Value (PBV)***

###### **a. Pengertian *Price to Book Value (PBV)***

Dalam mempermudah pemahaman tentang kondisi keuangan suatu perusahaan, penganalisa melakukan analisis rasio keuangan. Salah satu alat analisa keuangan yang paling populer dan banyak digunakan yaitu analisis rasio keuangan. Analisa rasio keuangan biasanya digunakan untuk mengetahui kelemahan dan kelebihan suatu perusahaan. Menurut Hery (2017, hal. 140) “Analisis rasio keuangan pada umumnya digunakan oleh tiga kelompok utama pemakai laporan keuangan yaitu manajer perusahaan, analis kredit, dan analis saham”. Pada umumnya ada beberapa kelompok analisis rasio keuangan yang digunakan dalam menilai kondisi keuangan perusahaan, salah satunya adalah rasio nilai pasar.

Menurut Suad (2015, hal. 84) “Rasio *Price to Book Value* ini mengukur bagaimana pasar modal (para pemodal) menilai suatu perusahaan. Bisa terjadi dua perusahaan menghasilkan laba setelah pajak yang sama, tetapi pasar menilai mereka tidak sama. Demikian juga bisa terjadi dua perusahaan mempunyai nilai buku ekuitas yang sama, tetapi pasar memberikan nilai pasar yang berbeda”.

Rasio pasar biasanya digunakan untuk perusahaan-perusahaan terbuka (*go public*). Ada beberapa rasio yang sering dihitung dalam rasio nilai pasar

salah satunya adalah *Price to Book Value (PBV)*. *Price to Book Value (PBV)* menjelaskan tentang berapakah seorang investor bersedia untuk membayar sebuah saham dengan *book value* per sahamnya. *Price to book value* dapat digunakan untuk membandingkan apakah saham suatu perusahaan tersebut lebih mahal atau bahkan lebih murah dibandingkan dengan saham perusahaan lainnya.

Menurut Suad (2015, hal. 84) *Market to Book Value Ratio (MBV)*, di Bursa Efek Indonesia (BEI) rasio ini disebut sebagai *Price to Book Value (PBV)*. Rasio membandingkan antara harga saham per lembar dengan nilai buku ekuitas per lembar.

Menurut Said (2015, hal. 32) Nilai buku saham adalah nilai yang tertera pada neraca, cara ini dikenal juga sebagai *PBV (Price to Book Value)*.

Selanjutnya menurut Sihombing (2008, hal. 95) *Price to Book Value (PBV)* merupakan suatu nilai yang dapat digunakan untuk membandingkan apakah sebuah saham lebih mahal atau lebih murah dibandingkan dengan saham lainnya. Untuk membandingkannya, kedua perusahaan harus dari kelompok usaha yang memiliki sifat bisnis yang sama.

Dari teori diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa *Price to Book Value (PBV)* merupakan rasio yang di gunakan untuk mengukur nilai pasar.

#### **b. Tujuan dan Manfaat *Price to Book Value (PBV)***

Menurut Trifano (2009, hal. 147) menyatakan bahwa "*Price To Book Value* digunakan untuk untuk mengetahui langsung sudah berapa kali market value suatu saham dihargai oleh book valuenya".

Sedangkan menurut Hery (2017, hal. 145) “Rasio Harga terhadap Nilai Buku digunakan untuk mengukur tingkat harga saham apakah *overvalued* atau *undervalued*”

**c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Price to Book Value* (PBV)**

Menurut Brigham & Houston (2010, hal. 8) menyatakan bahwa jika harga saham yang dimiliki perusahaan tinggi maka mencerminkan penilaian investor terhadap perusahaan karena perusahaan dianggap mampu memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Faktor-faktor yang mempengaruhi *price to book value* sebagai berikut:

1) Keputusan pendanaan

Keputusan pendanaan adalah keputusan manajemen keuangan dalam melakukan pertimbangan dan analisis perpaduan antara sumber-sumber dana yang paling ekonomis bagi perusahaan untuk mendanai kebutuhan investasi serta kegiatan operasional perusahaan.

2) Kebijakan Deviden

Kebijakan deviden adalah keputusan tentang seberapa banyak laba saat ini yang akan dibayarkan sebagai deviden daripada ditahan untuk diinvestasikan kembali dalam perusahaan.

3) Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah keputusan yang diambil oleh manajer keuangan dalam pengalokasian dana kedalam bentuk investasi yang dapat menghasilkan laba di masa yang akan datang.

4) Struktul Modal

Struktur modal adalah perbandingan antara nilai hutang dengan nilai modal sendiri yang tercermin pada laporan keuangan akhir tahun.

5) **Pertumbuhan Laba**

Pertumbuhan laba adalah peningkatan jumlah laba dari satu periode ke periode tertentu. Pertumbuhan laba dihitung dengan cara mengurangkan laba periode sekarang dengan laba periode sebelumnya kemudian dibagi dengan laba periode sebelumnya.

6) **Ukuran Perusahaan**

Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata total penjualan dan rata-rata total aktiva.

**d. Pengukuran *Price to Book Value* (PBV)**

Pengukuran *Price to Book Value* (PBV) dilakukan untuk mengetahui gambaran pergerakan saham suatu perusahaan. PBV sering digunakan sebagai tolak ukur bagi para investor untuk melakukan investasi. Menurut Suad (2015, hal. 84) rumus untuk mencari *Price to Book Value* (PBV) dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Market to Book Value (MBV)} = \frac{\text{Harga Saham Per Lembar}}{\text{Nilai Buku Ekuitas Per Lembar Saham}}$$

Jika nilai PBV perusahaan semakin tinggi tentunya akan memberikan harapan kepada para investor untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar.

**2. *Return On Assets* (ROA)**

**a. Pengertian *Return On Assets* (ROA)**

*Return On Assets* atau sering diterjemahkan kedalam bahasa indonesia sebagai rentabilitas ekonomi mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan

laba pada masa lalu. Analisis ini kemudian bisa di proyeksikan ke masa depan untuk mengukur kemampuan perusahaan pada msa-masa yang akan datang. Menurut Kasmir (2012, hal 201) “Hasil pengembalian investasi atau lebih dengan nama *Return On Investment* (ROI) atau *Return On Assets* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. ROI juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya”.

Menurut Munawir (2007, hal 89) “*Return On Investment* (ROI) merupakan salah satu bentuk dari ratio profitabilitas yang dimaksudkan untuk dapat mengukur kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan untuk operasinya perusahaan untuk menghasilkan keuntungan”. *Return On Assets* (ROA) juga merupakan kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan (Syafriada Hani, 2014. hal 75).

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa bagaimana kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan atas keseluruhan aset yang diinvestasikan perusahaan, maka untuk selanjutnya perusahaan dapat menjalankan aktivitas lain kedepannya.

Tingkat pengembalian investasi dan asset dapat diukur dengan menggunakan rumus:

$$\text{Market to Book Value (MBV)} = \frac{\text{Harga Saham Per Lembar}}{\text{Nilai Buku Ekuitas Per Lembar Saham}}$$

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

Dari rumus diatas dapat dijelaskan bahwa rentabilitas ekonomi merupakan pengukuran aktiva perusahaan didalam memperoleh laba operasi perusahaan.

#### **b. Manfaat *Return On Assets* (ROA)**

*Return On Investment* atau sering disebut juga dengan *Return On Assets* memiliki tujuan dan manfaat tidak hanya bagi pihak usaha atau manajemen saja, tetapi juga bagi pihak diluar perusahaan, terutama pihak-pihak yang memiliki hubungan atau kepentingan dengan perusahaan. Menurut Munawir (2007, hal. 91) kegunaan dari analisa ROI dikemukakan sebagai berikut :

1. Sebagai salah satu kegunaan yang prinsipil ialah sifatnya yang menyeluruh. Apabila perusahaan sudah menjalankan praktek akuntansi yang baik maka manajemen dengan menggunakan teknik analisa ROI dapat mengukur efisiensi penggunaan modal yang bekerja, efisiensi produksi dan efisiensi bagian penjualan.
2. Apabila perusahaan mempunyai data industri sehingga dapat diperoleh ratio industri, maka dengan analisa ROI dapat dibandingkan efisiensi penggunaan modal pada perusahaannya dengan perusahaan lain yang sejenis, sehingga dapat diketahui apakah perusahaannya berada di bawah, sama, atau diatas rata-ratanya. Dengan demikian akan dapat diketahui dimana kelemahannya dan apa yang sudah kuat pada perusahaan tersebut dibandingkan dengan perusahaan lain yang sejenis.
3. Analisa ROI juga dapat digunakan untuk mengukur efisiensi tindakan-tindakan yang dilakukan oleh divisi atau bagian, yaitu dengan mengalokasikan semua biaya dan modal kedalam bagian yang bersangkutan. Arti pentingnya mengukur *rate of return* pada tingkat bagian adalah untuk dapat membandingkan efisiensi suatu bagian dengan bagian yang lain didalam perusahaan yang bersangkutan.
4. Analisa ROI juga dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas dari masing-masing produk yang dihasilkan oleh perusahaan. Dengan menggunakan "*product cost system*" yang baik, modal dan biaya dapat dialokasikan kepada berbagai-bagai produk yang dihasilkan oleh perusahaan yang bersangkutan, sehingga dengan demikian akan dapat dihitung profitabilitas dari masing-masing produk.
5. ROI selain berguna untuk keperluan kontrol, juga berguna untuk keperluan perencanaan, misalnya ROI dapat digunakan pengembalian keputusan kalau perusahaan akan mengadakan ekspansi.

Sedangkan Menurut Kasmir (2012, hal 198) manfaat dari ROA adalah :

1. Mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode
2. Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang
3. Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu
4. Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri
5. Mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

### c. Faktor yang Mempengaruhi *Return On Assets* (ROA)

Analisa *Return On Asset* dalam analisa keuangan mempunyai suatu arti penting sebagai salah satu teknik analisa keuangan yang bersifat menyeluruh. Teknik analisa ini merupakan teknik yang digunakan untuk mengukur efektifitas operasional perusahaan.

Menurut Munawir (2007, hal. 89) besarnya ROA dipengaruhi oleh dua faktor yaitu :

1. Turnover dari *operating assets* (tingkat perputaran aktiva yang digunakan untuk operasi)
2. *Profit margin*, yaitu besarnya keuntungan operasi yang dinyatakan dalam persentase dan jumlah penjualan bersih. *Profit margin* ini mengukur tingkat keuntungan yang dapat dicapai oleh perusahaan dihubungkan dengan penjualannya.

Sedangkan menurut Riyanto (2008, hal 37) faktor-faktor yang mempengaruhi *Return On Assets* adalah sebagai berikut :

1. *Profit Margin*  
yaitu perbandingan antara *assets operating income* atau laba bersih usaha dibandingkan dengan *net sales* atau penjualan bersih dinyatakan dalam presentase.
2. *Turner of operating assets*  
Yaitu dengan jalan membandingkan antara net sales atau penjualan bersih dengan operating assets atau modal usaha.

Besarnya *Return On Assets* akan berubah kalau ada perubahan profit margin atau *asset turnover*, baik masing-masing atau keduanya. Usaha mempertinggi *Return On Assets* dengan turnover adalah kebijaksanaan investasi dana dalam berbagai aktiva, baik aktiva lancar maupun aktiva tetap.

#### **d. Alat Ukur Return On Asset (ROA)**

Ada beberapa jenis rasio profitabilitas yang dapat digunakan. Masing-masing jenis rasio profitabilitas digunakan untuk menilai serta mengukur posisi keuangan perusahaan dalam suatu periode tertentu atau untuk beberapa periode.

Menurut Kasmir (2012, hal. 201): “hasil pengembalian investasi atau lebih dengan nama *Return On Investment*(ROI) atau *Return On Assets* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan hasil (return) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. ROI juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya”.

Menurut Syafrida Hani (2014, hal. 75) “*Return On Assets* (ROA) merupakan kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan”. Alat ukur yang digunakan dalam mengukur *Return On Assets* adalah :

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

### 3. *Debt to Equity Ratio (DER)*

#### a. *Pengertian Debt to Equity Ratio (DER)*

Dalam menjalankan sebuah perusahaan tentu saja memiliki berbagai kebutuhan, terutama yang berhubungan dengan dana. Dana dibutuhkan untuk membiayai seluruh atau sebagian kegiatan operasional maupun aktivitas investasi perusahaan. Menurut Hery (2017, hal. 161) “Secara garis besar, sumber pembiayaan perusahaan dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu pembiayaan utang dan pembiayaan ekuitas”. Dari dua jenis pembiayaan yang disebutkan masing-masing memiliki kelebihan maupun kekurangan.

Peran manajer keuangan dalam menyiasati kebutuhan dana perusahaan sangat penting, dengan cara melakukan kombinasi dari masing-masing sumber dana. Besarnya penggunaa dari setiap sumber dana harus dipertimbangkan agar tidak membebani perusahaan. Manajer keuangan dapat melakukan kombinasi penggunaan dana melalui rasio solvabilitas. Rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai dengan utang. Dalam rasio sovabilitas terdapat beberapa jenis rasio yang dianggap perlu untuk diketahui, salah satunya dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio (DER)*.

Menurut Kasmir (2012, hal. 157) menyatakan bahwa “*Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas”. Menurut Hery (2017, hal. 168) “Rasio utang terhadap modal merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur besarnya proporsi utang terhadap modal. Rasio ini dihitung sebagai hasil bagi

antara total utang dengan total modal. Rasio ini berguna untuk mengetahui besarnya perbandingan antara jumlah dana yang disediakan oleh kreditor dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan”.

Dari beberapa teori diatas dapat disimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur apakah perusahaan tersebut dibelanjai dengan utang atau dengan modal sendiri dan sejauh mana modal perusahaan dapat menutupi utang-utang pihak luar. Menurut Said (2015, hal.24) menyatakan bahwa “DER sama dengan satu menunjukkan besaran utang jangka panjang sama besar dengan modal sendiri”. Semakin kecil nilai DER berarti menunjukkan bahwa modal yang dimiliki perusahaan lebih besar dari pada utang dengan pihak luar, sebaliknya semakin besar nilai DER perusahaan menunjukkan bahwa lebih besar utang dari pada modal sendiri.

#### **b. Tujuan dan Manfaat *Debt to Equity Ratio* (DER)**

Tujuan dilakukannya analisis *Debt to Equity Ratio* yaitu untuk mengetahui apakah kekayaan perusahaan mampu untuk mendukung jalannya kegiatan perusahaan tersebut.

Menurut Kasmir (2012, hal. 153) berikut adalah beberapa tujuan perusahaan dengan menggunakan rasio solvabilitas yaitu :

- 1) Untuk mengetahui posisi perusahaan terhadap kewajiban kepada pihak lainnya (kreditor).
- 2) Untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang bersifat tetap (seperti angsuran atau pinjaman termasuk bunga).

- 3) Untuk menilai keseimbangan antara nilai aktiva khususnya aktiva tetap dengan modal.
- 4) Untuk menilai seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang.
- 5) Untuk menilai seberapa besar pengaruh utang perusahaan terhadap pengelolaan aktiva.
- 6) Untuk menilai atau mengukur berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang jangka panjang.
- 7) Untuk menilai berapa dana pinjaman yang segera akan ditagih, terdapat kesekian kalinya modal sendiri yang dimiliki.

Menurut Kasmir (2012, hal. 154) manfaat rasio solvabilitas atau *leverage ratio* adalah :

- 1) Untuk menganalisis kemampuan posisi perusahaan terhadap kewajiban kepada pihak lainnya.
- 2) Untuk menganalisis kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban yang bersifat tetap (seperti angsuran pinjaman termasuk bunga)
- 3) Untuk menganalisis keseimbangan antara nilai aktiva khususnya aktiva tetap dengan modal.
- 4) Untuk menganalisis seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang.
- 5) Untuk menganalisis seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva.

- 6) Untuk menganalisis atau mengukur berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang jangka panjang.
- 7) Untuk menganalisis berapa dana pinjaman yang segera akan ditagih ada terdapat sekian kalinya modal sendiri.

**c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Debt to Equity Ratio* (DER)**

Salah satu tugas manajemen keuangan adalah memenuhi kebutuhan dana perusahaan. Manajer keuangan harus bisa mengambil keputusan mengenai komposisi dana dan sumber dari dana itu sendiri yang digunakan oleh perusahaan, seperti biaya-biaya yang akan ditanggung oleh perusahaan. Untuk itu perlu bagi para manajer keuangan untuk mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat mempengaruhi tingkat *debt to equity ratio* perusahaan.

Menurut Sartono (2016. hal. 248) faktor yang mempengaruhi *Debt to Equity Ratio* adalah sebagai berikut :

1) Tingkat Penjualan

Perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil berarti memiliki aliran kas relatif stabil pula. maka dapat menggunakan hutang lebih besar dari pada perusahaan dengan penjualan yang tidak stabil.

2) Struktur Asset

Perusahaan yang memiliki asset tetap dalam jumlah besar dapat menggunakan hutang dalam jumlah besar hal ini disebabkan karena dari skalanya perusahaan besar akan lebih mudah mendapatkan akses ke sumber dana dibandingkan dengan perusahaan kecil. Kemudian besarnya

aset tetap dapat digunakan sebagai jaminan atau kolerasi hutang perusahaan. Memang penggunaan hutang dalam jumlah besar akan meningkatkan finansial risk meningkat. sementara asset tetap dalam jumlah besar tentu akan memperbesar business risk dan pada akhirnya berarti total risk juga meningkat.

### 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.

### 4) Profitabilitas

Profitabilitas periode sebelumnya merupakan faktor penting dalam menentukan Kinerja Keuangan. Dengan laba ditahan yang besar. perusahaan akan lebih senang menggunakan laba ditahan sebelum menggunakan hutang. Meskipun secara teoritis sumber modal yang biayanya rendah adalah hutang. kemudian. saham preferen dan yang paling mahal adalah saham biasa serta laba ditahan. Pertimbangan lain adalah bahwa direct cost untuk pembiayaan eksternal lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan internal.

### 5) Variabel Laba dan Perlindungan Pajak

Variabel ini sangat erat kaitannya dengan stabilitas penjualan. Jika variabilitas atau volatilitas laba perusahaan kecil maka perusahaan

mempunyai kemampuan yang lebih besar untuk menanggung beban tetap dari hutang. Ada kecenderungan bahwa penggunaan hutangan memberikan manfaat berupa perlindungan pajak.

#### 6) Skala Perusahaan

Perusahaan besar yang sudah *well-established* akan lebih mudah memperoleh modal dipasar modal dibandingkan dengan perusahaan kecil. Karena kemudahan akses tersebut berarti perusahaan besar memiliki fleksibilitas yang lebih besarpula. Bukti empiris menyatakan bahwa skala perusahaan berhubungan positif dengan rasio antara hutang dengan nilai buku ekuitas atau *debt to book value of equity ratio*.

#### 7) Kondisi Intern Perusahaan dan Ekonomi Makro

Perusahaan perlu menanti saat yang tepat untuk menjual saham dan obligasi. Secara umum kondisi yang paling tepat untuk menjual obligasi atau saham adalah pada saat tingkat bunga pasar sedang rendah dan pasar sedang bullish. Tidak jarang perusahaan harus memberikan signal-signal dalam rangka memperkecil informasi yang tidak simetris agar pasar dapat menghargai perusahaan secara wajar.

#### d. Pengukuran *Debt to Equity Ratio* (DER)

*Debt to Equity Ratio* dalam setiap perusahaan tentu berbeda-beda, tergantung dari karakter bisnis dan keragaman arus kas nya.

Menurut Kasmir (2012, hal. 158) rumus untuk mencari *Debt to Equity Ratio* dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total Utang (Debt)}}{\text{Ekuitas (Equity)}}$$

Menurut Hery (2017, hal. 169) “Semakin tinggi *debt to equity ratio* maka berarti semakin kecil jumlah modal pemilik yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Ketentuan umumnya adalah bahwa debitor seharusnya memiliki *debt to equity ratio* kurang dari 0,5 namun perlu diingat juga bahwa ketentuan ini tentu saja dapat bervariasi tergantung pada masing-masing jenis industri”.

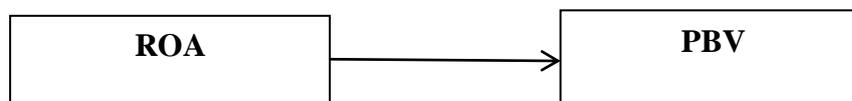
## **B. Kerangka Konseptual**

Pada landasan teori menjelaskan beberapa pengaruh variabel independen (profitabilitas, likuiditas dan aktivitas) terhadap variabel dependen (struktur modal). Untuk itu perlu dianalisis masing-masing pengaruh variabel *independen* terhadap variabel *dependen*.

### **1. Pengaruh Profitabilitas (ROA) terhadap *Price Book Value***

Menurut Nurhayati (2013, hal. 8) profit yang tinggi memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham. Permintaan saham yang menaik menyebabkan nilai perusahaan meningkat. Menurut Ayuningtias (2013, hal. 6), menyatakan bahwa profitabilitas yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang baik, sehingga investor akan merespon positif sinyal tersebut dan nilai perusahaan akan meningkat. Hal tersebut dapat dipahami karena perusahaan yang berhasil membukukan laba yang meningkat, mengindikasikan perusahaan tersebut mempunyai kinerja yang baik, sehingga dapat menciptakan sentiment positif para investor dan dapat membuat harga saham perusahaan meningkat. Meningkatnya harga saham di pasar, maka akan meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian ini didukung dengan hasil penelitian hasil penelitian Murviana Koto (2013).

Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan arah hubungan positif. Hasil penelitian Jufrijen (2019) bahwa *Return On Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV).



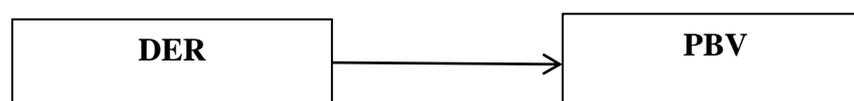
**Gambar II.1**  
**Pengaruh ROA terhadap PBV**

## 2. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price Book Value* (PBV)

Menurut Leli Amnah Rakhimsyah (2011, hal. 83) DER yang tinggi akan memperlihatkan nilai hutang yang besar, dengan hutang yang besar, dimana hutang itu dapat dijadikan modal untuk memutar kegiatan perusahaan untuk mendapatkan laba yang nantinya akan meningkatkan nilai perusahaan.

Kemudian menurut Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston (2011, hal. 7) bahwa setiap perusahaan memiliki struktur modal yang optimal, yang dinyatakan sebagai kombinasi antara utang, preferen, dan ekuitas biasanya menyebabkan harga sahamnya maksimal. Jadi, perusahaan yang ingin memaksimalkan nilai akan mengestimasi struktur modal optimalnya.

Penelitian ini didukung dengan hasil penelitian Lestari, dkk (2012) yang menyatakan bahwa kebijakan hutang yang diukur dengan DER berpengaruh signifikan terhadap PBV. Hasil penelitian Radiman (2018) menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh signifikan debt to equity ratio terhadap *price to book value*.



**Gambar II.2**  
**Pengaruh DER terhadap PBV**

**3. Pengaruh *Return on Asset* (ROA) dan *Price Book Value* (PBV) Terhadap *Debt to Equity Ratio* (DER)**

Berbagai rasio keuangan dapat dihitung dengan menggunakan laporan keuangan. Salah satu rasio yang digunakan ROA memiliki pengaruh terhadap *Price Book Value*) pada perusahaan. Besarnya profitabilitas akan mempengaruhi keputusan manajemen untuk melakukan keputusan manajemen menggunakan dana dalam operasionalnya.

Pada umumnya bentuk informasi yang digunakan oleh para calon investor dan para pemegang saham untuk mengevaluasi kinerja perusahaan dengan menggunakan neraca maupun laporan laba rugi. Harga saham selalu mengalami perubahan. Oleh karena itu, investor harus mampu memperhatikan faktor-faktor yang memengaruhi harga saham tersebut. Harga suatu saham dapat ditentukan menurut hukum permintaan dan penawaran. Makin banyak yang membeli suatu saham, maka harga saham cenderung bergerak naik.

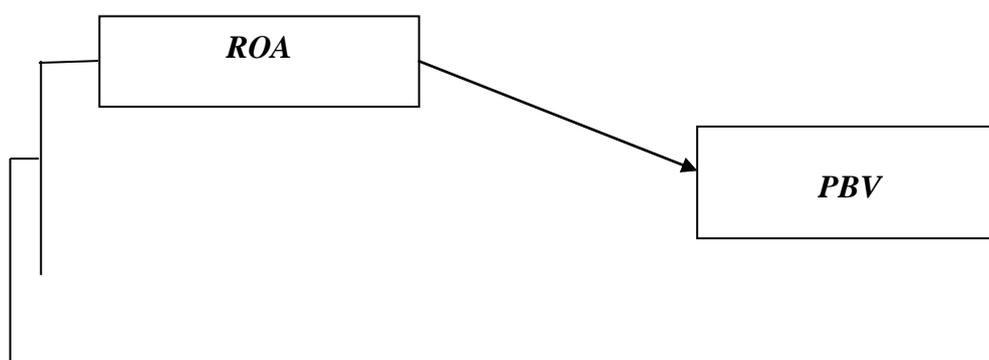
*Return On Assets* digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan di dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimiliki, Kusumawardani, (2010, hal. 125). ROA diperoleh dengan cara membandingkan antara net income after tax terhadap average total asset. Makin tinggi *Return On Assets* menunjukkan bahwa perusahaan makin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak.

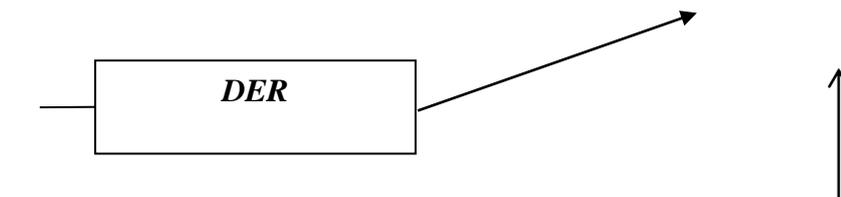
Menurut Robert Ang (2012, hal. 116) secara sederhana menyatakan bahwa Price to Book Value (PBV) merupakan rasio pasar (market ratio) yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya. *Price to Book Value* (PBV) ditunjukkan dengan perbandingan antara harga saham terhadap nilai buku dihitung sebagai hasil dari ekuitas pemegang saham dengan jumlah saham yang beredar.

PBV merupakan rasio antara harga pasar saham terhadap nilai bukunya. Pada umumnya perusahaan yang beroperasi dengan baik akan mempunyai rasio PBV lebih besar dari satu ( $>1$ ). Hal ini disebabkan karena PBV yang semakin besar menunjukkan harga dari saham tersebut semakin meningkat.

Semakin tinggi rasio PBV suatu perusahaan menunjukkan semakin tinggi pula penilaian investor terhadap perusahaan yang bersangkutan. Jika harga pasar saham semakin meningkat maka *capital gain (actual return)* dari saham tersebut juga meningkat. Hal ini disebabkan karena actual return merupakan selisih antara harga saham periode saat ini dengan harga saham sebelumnya.

Dari uraian di atas yang dikaitkan dengan pendapat para ahli mengenai dan penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi *Price Book Value*, maka penulis membuat gambar kerangka konseptual agar dapat lebih jelas pengaruh dari setiap variabel bebas terhadap variabel terikatnya secara teori. Berikut ini merupakan gambar skema penelitian :





**Gambar 2.3 Kerangka Konseptual Penelitian**

### C. Hipotesis

Jawaban yang diberikan dalam hipotesis masih berdasar pada teori yang relevan dan belum didasarkan pada faktor-faktor empiris melalui pengumpulan data. Hipotesis tersebut bisa tentang perilaku, fenomena atau keadaan tertentu yang telah terjadi atau akan terjadi. Berdasarkan rumusan masalah, kerangka konseptual serta tujuan dari penelitian ini, maka dapat di ambil hipotesis sebagai berikut :

1. Ada pengaruh positif dan signifikan *Return On Assets* (ROA) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Ada pengaruh negative dan signifikan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
3. Ada pengaruh positif dan signifikan *Return On Assets* (ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara bersama sama terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI)

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan asosiatif. Pendekatan asosiatif adalah pendekatan dengan menggunakan dua atau lebih variabel guna mengetahui hubungan atau pengaruh antar variabel yang satu dengan yang lainnya

Pendekatan penelitian menggunakan jenis data kuantitatif yang didasari oleh pengujian teori yang disusun dari berbagai variabel, pengukuran yang melibatkan angka-angka dan dianalisa dengan menggunakan prosedur statistik.

#### B. Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### 1. Variabel Terikat (*Dependent Variable*)

Variable terikat adalah *Price Book Value*. Pengukuran *Price to Book Value* (PBV) dilakukan untuk mengetahui gambaran pergerakan saham suatu perusahaan. PBV sering digunakan sebagai tolak ukur bagi para investor untuk melakukan investasi.

Rumus untuk mencari *Price to Book Value* (PBV) dapat digunakan sebagai berikut :

$$\text{Market to Book Value (MBV)} = \frac{\text{Harga Saham Per Lembar}}{\text{Nilai Buku Ekuitas Per Lembar Saham}}$$

## 2. Variabel bebas (*independent variable*)

Variabel bebas adalah tipe variabel yang menjelaskan atau mempengaruhi variabel lain. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah:

### a. *Return On Asset (ROA)*

Variabel bebas ( $X_1$ ) yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Asset (ROA)*, yakni rasio perbandingan antara laba setelah pajak dengan total asset yang diukur dalam satuan rasio (%).

Rumusnya :

$$ReturnonAsset = \frac{LabaBersihSetelahPajak}{TotalAsset}$$

### b. *Debt To Asset Ratio (ROA)*

Variabel terikat adalah tipe variabel yang dapat dijelaskan atau dipengaruhi oleh variabel lain. Variabel terikat (Y) yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio (DER)*, yakni rasio hasil perbandingan antara total utang dengan *Total Equity* yang di ukur dalam satuan rasio (%).

Rumusnya :

$$DebtOnEquity = \frac{TotalHutang}{TotalModal}$$

## C. Tempat dan Waktu Penelitian

### 1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan pada perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014-2018.



## 2. Sampel

Sampel adalah wakil dari populasi. Sedangkan cara pengambilan sampel menurut Juliandi (2013, hal. 54) dapat diambil melalui cara-cara tertentu, jelas, dan lengkap yang dianggap bisa mewakili populasi. Metode sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Purposive Sampling*.

Menurut Juliandi (2013, hal. 61) teknik penarikan sampel *purposive sampling* yaitu memilih sampel dari suatu populasi didasarkan pertimbangan tertentu, baik pertimbangan ahli maupun pertimbangan ilmiah. Jenis metode ini termasuk kedalam metode penarikan sampel *non probability sampling*, yaitu metode pengambilan sampel dimana tidak semua anggota populasi berpeluang sama untuk dijadikan populasi. Hanya elemen populasi yang memenuhi kriteria tertentu dari penelitian ini saja yang bisa menjadikan sampel penelitian.

Kriteria pengambilan sampel pada penelitian ini yaitu perusahaan yang mengeluarkan data keuangan mulai dari tahun 2014 sampai dengan 2018, aktif terdaftar di perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* pada *Bursa Efek Indonesia* (BEI). Karakteristik penarikan sampel tersebut antara lain :

1. Perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) yang berjumlah 45 perusahaan sektor *Property dan Real Estate*.
2. Perusahaan yang mempublikasikan laporan keuangan serta ringkasan laporan keuangan dalam periode tahun 2014 sampai dengan 2018.
3. Laporan keuangan disajikan dalam satuan rupiah

Berdasarkan karakteristik penarikan sampel di atas, maka diperoleh sampel penelitian sebanyak 18 perusahaan *Sektor Property dan Real Estate*.

Berikut 18 nama-nama perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* yang menjadi objek dalam penelitian ini yaitu :

**Tabel 3.2**  
**Sampel perusahaan *Sektor Property dan Real Estate* yang terdaftar pada BEI**

No	Kode Emiten	Nama Perusahaan
1	APLN	Agung Podomoro Land, Tbk.
2	ASRI	Alam Sutera Realty, Tbk.
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula, Tbk.
4	BCIP	Bumi Citra Permai, Tbk.
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial, Tbk.
6	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai, Tbk.
7	BKDP	Bukit Darmo <i>Property</i> Tbk.
8	BKSL	Sentul City Tbk.
9	COWL	Cowell Development Tbk
10	DILD	Intiland Development Tbk
11	EMDE	Megapolitan Developments
12	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
13	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk
14	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
15	KIJA	Jababeka Tbk
16	RODA	Pikko Land Development Tbk.
17	SMRA	Summarecon Agung
18	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber : *Bursa Efek Indonesia* (2019)

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik dokumentasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif yang bersumber dari data sekunder. Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder yang diperoleh dengan mengambil data-data yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) dari situs resminya, yaitu laporan keuangan perusahaan *Sektor Property dan Real Estate*.

## F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data ini merupakan jawaban dari rumusan masalah yang akan meneliti apakah masing-masing variabel bebas (*ReturnOn Asset*, *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover*) tersebut berpengaruh terhadap variabel terikat (*Debt to Equity Ratio*) baik secara parsial maupun simultan. Berikut adalah teknik analisis data yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

### 1. Persamaan Regresi Linear Berganda

Analisis regresi bertujuan untuk memprediksi perubahan nilai variabel terikat akibat pengaruh dari nilai variabel bebas.

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

Keterangan :

Y	=	<i>Price Book Value</i>
a	=	Nilai Y bila $X_1, X_2 = 0$
$\beta$	=	Angka Arah Koefisien Regresi
$X_1$	=	<i>ReturnOn Asset</i>
$X_2$	=	<i>Debt to Equity Ratio</i>
$\varepsilon$	=	<i>Standard Error</i>

Model regresi merupakan model regresi yang menghasilkan estimator linear tidak bias yang terbaik (*Best Linear Unbias Estimate/BLUE*). Metode analisis data yang digunakan adalah model analisis regresi linier berganda dengan bantuan *Software SPSS Versi16for Windows*.

Sebelum melakukan pengujian hipotesis yang diajukan dalam penelitian perlu dilakukan pengujian asumsi klasik yang meliputi; uji normalitas, uji

multikolinieritas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi. Ada beberapa kriteria persyaratan asumsi klasik yang harus dipenuhi untuk bisa menggunakan regresi berganda, yaitu sebagai berikut:

**a. Uji Normalitas**

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi, variabel terikat dan variabel bebas atau keduanya berdistribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik hendaknya berdistribusi data normal atau mendekati normal. Uji normalitas terdiri dari 2 (dua) pengujian yaitu :

**1) Uji *Kolmogrov Smirnov***

Untuk mengetahui apakah variabel *independen* dan variabel *dependen* atau keduanya berdistribusi normal atau tidak. Apabila hasil Uji Kolmogrov Smirnov yaitu  $Asymp (2-tailed) > 0,05$  ( $\alpha = 5\%$ , tingkat signifikan) maka data berdistribusi normal.

**2) Uji *normal P - P Plot of Regression Standardized Residual***

Selain menggunakan uji *kolmogrov smirnov* di atas, uji normalitas dapat dilakukan dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumber diagonal dari grafik *normal P - P Plot of Regression Standardized Residual*. Model regresi dikatakan berdistribusi normal, apabila data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti garis diagonal.

**b. Uji Multikolinieritas**

Uji ini bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (*independen*). Model regresi yang baik seharusnya bebas multikolinieritas atau tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Menurut Ghazali (2005, hal.91) : “Uji multikolinieritas dapat dilihat dari: nilai

*Tolerance* dan lawannya, dan *Variance Inflation Factor (VIF)*. Jika nilai *Tolerance* lebih besar dari 0,1 atau nilai VIF lebih kecil dari 10, maka dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinieritas pada data yang akan diolah.”

### **c. Uji Heterokedastisitas**

Uji heterokedastisitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Untuk mengetahui apakah terjadi atau tidak terjadi heterokedastisitas dalam model regresi penelitian ini, analisis yang dilakukan - yaitu dengan metode informal. Metode informal dalam pengujian heterokedastisitas yaitu metode grafik Scatterplot. Dasar Pengambilan keputusannya adalah tidak ada pola yang jelas. Titik - titik (poin - poin) menyebar di bawah dan di atas angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heterokedastisitas. Jadi, model regresi linear berganda yang didapat memenuhi asumsi homokedastisitas atau tidak terkena heterokedastisitas.

### **d. Uji Autokorelasi**

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam sebuah model regresi linear ada korelasi antar kesalahan pengganggu pada periode ke  $t$  dengan kesalahan pada periode  $t-1$  (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi. Model regresi yang baik adalah bebas dari autokorelasi. Cara mengidentifikasi autokorelasi adalah dengan melihat nilai Durbin Watson (D-W), yaitu:

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

## 2. Uji Hipotesis

### a. Uji t

Uji statistic t dilakukan untuk menguji apakah variabel bebas (X) secara individual mempunyai hubungan yang signifikan atau tidak terhadap variabel terikat (Y). Untuk menguji signifikansi hubungan, digunakan rumus uji statistic t (Sugiyono, 2012, hal 250) sebagai berikut :

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

Dimana :

t = nilai t hitung

r = koefisien korelasi

n = banyaknya pasangan rank

Dengan ketentuan :

- 1) Bila  $t_{hitung} > t_{tabel}$  atau  $-t_{hitung} < -t_{tabel}$ , maka  $H_0$  ditolak karena adanya korelasi yang signifikan antara variabel x dan y.
- 2) Bila  $t_{hitung} \leq t_{tabel}$  atau  $-t_{hitung} \geq -t_{tabel}$ , maka  $H_0$  diterima karena tidak adanya korelasi yang signifikan antara variabel x dan y.

#### a) Bentuk Pengujian

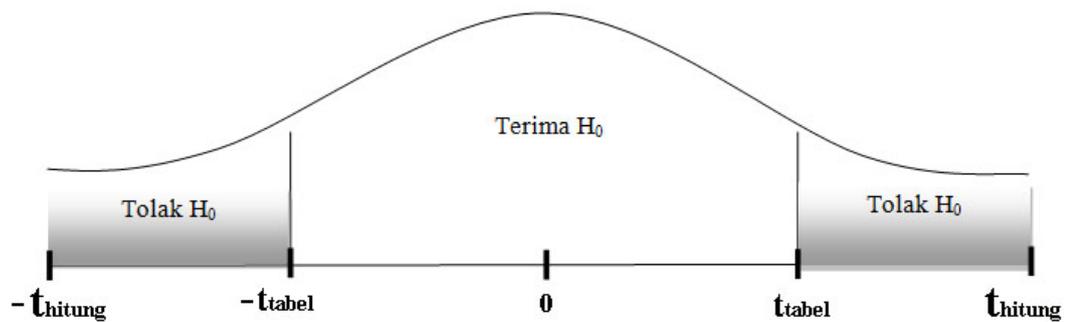
$H_0 : r_s = 0$ , artinya tidak terdapat hubungan signifikan variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y).

$H_0 : r_s \neq 0$ , artinya terdapat hubungan signifikan variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y).

#### b) Kriteria pengambilan keputusan

$H_0$  diterima jika  $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$ , pada  $\alpha = 5\%$ ,  $df = n-2$

$H_a$  diterima jika :  $t_{hitung} > t_{tabel}$  atau  $-t_{hitung} < -t_{tabel}$



**Gambar 3.1 Kriteria Pengujian Hipotesis**

**b. Uji F**

Uji F atau juga disebut dengan uji signifikansi serentak dimaksudkan untuk melihat kemampuan menyeluruh dari variabel bebas yaitu  $X_1$ , dan  $X_2$  untuk dapat atau mampu menjelaskan tingkah laku atau keragaman variabel tidak bebas Y. Uji F juga dimaksudkan untuk mengetahui apakah semua variabel memiliki koefisien regresi sama dengan nol. Nilai  $F_{hitung}$  menurut Sugiyono (2012, hal 257) ditentukan dengan rumus sebagai berikut

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

Keterangan :

$F_h$  = Nilai F hitung

R = Koefisien korelasi ganda

$k$  = Jumlah variabel *independen*

$n$  = Jumlah Anggota Sampel.

Ketentuan :

- 1) Bila  $F_{hitung} > F_{table}$  dan  $-F_{hitung} < -F_{table}$  maka  $H_0$  ditolak karena adanya korelasi yang signifikan antara variabel  $X_1$  dan  $X_2$  dengan Y.
- 2) Bila  $F_{hitung} \leq F_{table}$  dan  $-F_{hitung} \geq -F_{table}$  maka  $H_0$  diterima karena tidak adanya korelasi yang signifikan antara variabel  $X_1$  dan  $X_2$  dengan Y.

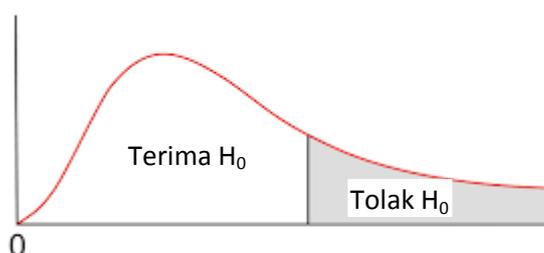
Taraf signifikan yang digunakan adalah 5%, uji dua pihak dan  $dk = n-k-1$

Bentuk Pengujiannya adalah :

$H_0$  = Tidak ada pengaruh *Return On Asset (ROA)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* secara simultan terhadap *Price Book Value (PBV)*.

$H_a$  = Ada pengaruh *Return On Asset (ROA)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* secara simultan terhadap *Price Book Value (PBV)*.

Pengujian Hipotesis :



**Gambar 3.2 Kriteria Pengujian Hipotesis (uji F)**

**Keterangan :**

$F_{hitung}$  = Hasil perhitungan korelasi *Return On Asset (ROA)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* secara simultan terhadap *Price Book Value (PBV)*

$F_{tabel}$  = Nilai F dalam tabel F berdasarkan  $n$ .

**Kriteria Pengujian :**

- a. Tolak  $H_0$  apabila  $F_{hitung} > F_{tabel}$  atau  $-F_{hitung} < -F_{tabel}$
- b. Terima  $H_0$  apabila  $F_{hitung} < F_{tabel}$  atau  $-F_{hitung} > -F_{tabel}$

### 3. Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi ini berfungsi untuk mengetahui persentase besarnya pengaruh variabel independen dan variabel dependen yaitu dengan

mengkuadratkan koefisien yang ditemukan. Dalam penggunaannya, koefisien determinasi ini dinyatakan dalam persentase (%) dengan rumus sebagai berikut:

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

Dimana :

D = Determinasi

R = Nilai Korelasi berganda

100% = Presentase Kontribusi

**BAB IV**  
**PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

**A. Hasil Penelitian**

**1. Diskriptip Variabel Penelitian**

**a. Nilai Perusahaan (*Price Book Value*)**

Variabel terikat (Y) dalam penelitian ini adalah *Price Book Value*.

*Price Book Value* merupakan suatu nilai yang dapat digunakan untuk membandingkan apakah sebuah saham lebih mahal atau lebih murah dibandingkan dengan saham lainnya.

Tabel data *Price Book Value* Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2014-2018 sebagai berikut:

**Tabel 4.1**  
***Price Book Value (PBV)* Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018**

No	Nama Emiten	Tahun				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	APLN	0.116	0.123	0.094	0.164	0.041
2	ASRI	0.185	0.104	0.071	0.162	0.069
3	BAPA	0.075	0.058	0.175	0.134	0.533
4	BCIP	0.122	0.021	0.162	0.149	0.12
5	BEST	0.137	0.07	0.099	0.126	0.039
6	BIPP	0.043	0.106	0.023	0.026	0.029
7	BKDP	0.012	0.049	0.053	0.086	0.056
8	BKSL	0.007	0.009	0.079	0.047	0.004
9	COWL	0.123	-0.15	-0.02	-0.06	-0.22
10	DILD	0.097	0.088	0.059	0.043	0.018
11	EMDE	0.075	0.093	0.095	0.135	0.006
12	FMII	0.008	0.358	0.412	0.013	-0.16
13	GMTD	0.18	0.214	0.136	0.097	0.062
14	GPRA	0.103	0.077	0.047	0.036	0.027
15	KIJA	0.085	0.067	0.076	0.025	-0.07
16	RODA	0.246	0.191	0.022	0.015	1.04
17	SMRA	0.232	0.141	0.074	0.064	0.045

No	Nama Emiten	Tahun				
		2014	2015	2016	2017	2018
18	TARA	0.002	0.002	0.003	0.001	1.04
<b>Rata-rata</b>		<b>0.103</b>	<b>0.09</b>	<b>0.092</b>	<b>0.07</b>	<b>0.033</b>

Pada tabel 4.1 nilai rata-rata *Price To Book Value* pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018 diketahui bahwa saham-saham dengan PBV yang rendah memberikan imbal hasil yang lebih tinggi dibandingkan dengan saham-saham dengan PBV yang tinggi. Kita dapat melihat bahwa saham-saham dengan PBV kurang dari 1 memberikan imbal hasil yang bagus. Kali ini, hasil pengamatan memberikan hasil yang selaras dengan anggapan umum tentang PBV. Yang perlu diwaspadai adalah bahwa terkadang PBV yang rendah bisa saja diakibatkan oleh penurunan ekuitas yang sangat mungkin merupakan indikasi perusahaan terus merugi. Sebagai pengingat, ekuitas akan bertambah jika Ada asupan modal baru (biasanya melalui rights issue), Ada laba ditahan (tidak dibagikan dalam bentuk dividen) yang jika terus terakumulasi akan meningkatkan nilai ekuitas. Menurut Gitman (2009, hal. 74) apabila perusahaan merugi maka nilai kerugiannya itu akan mengurangi nilai ekuitas sehingga PBV terlihat rendah. Jika terus-menerus merugi, bukan tidak mungkin ekuitas akan bernilai negatif sehingga PBV-nya pun negatif.

#### b. *Return on Asset (ROA)*

Variabel bebas (X2) dalam penelitian ini adalah *Return On Assets (ROA)* merupakan salah satu rasio profitabilitas. Dalam analisis laporan keuangan, rasio ini paling sering disoroti, karena mampu menunjukkan keberhasilan perusahaan

menghasilkan keuntungan. ROA mampu mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan.

Berikut ini profitabilitas Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018 yang diukur dengan *Return on Asset* sebagai berikut:

**Tabel 4.2**  
***Return on Asset* Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Daftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018**

No	Nama Emiten	Tahun				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	APLN	0.042	0.046	0.037	0.065	0.008
2	ASRI	0.07	0.037	0.026	0.066	0.047
3	BAPA	0.013	0.017	0.023	0.072	0.045
4	BCIP	0.04	0.013	0.063	0.063	0.002
5	BEST	0.129	0.046	0.065	0.015	0.016
6	BIPP	0.056	0.032	0.023	0.025	0.023
7	BKDP	0.064	0.02	0.02	0.059	0.048
8	BKSL	0.018	0.022	0.058	0.001	0.01
9	COWL	0.042	0.049	-0.01	-0.02	-0.06
10	DILD	0.048	0.041	0.029	0.021	0.014
11	EMDE	0.038	0.051	0.048	0.057	0.009
12	FMII	0.005	0.273	0.359	0.011	0.006
13	GMTD	0.079	0.093	0.071	0.055	0.049
14	GPRA	0.061	0.048	0.03	0.025	0.033
15	KIJA	0.039	0.041	0.057	0.013	0.006
16	RODA	0.169	0.148	0.018	0.011	1.05
17	SMRA	0.102	0.057	0.051	0.025	0.03
18	TARA	0.001	0.001	0.002	0.001	1.04
<b>Rata-rata</b>		0.056	0.058	0.054	0.031	0.016

Sumber: Bursa Efek Indonesia (2019), data diolah

Pada tabel 4.2 nilai rata-rata *return on asset* pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018. Penurunan *Return On Assets* (ROA) menunjukkan keadaan yang kurang baik bagi perusahaan karena semakin tinggi nilai *Return On Assets* (ROA) yang

dimiliki perusahaan, maka semakin besar tingkat keuntungan yang dimiliki oleh perusahaan atas penjualan, sebaliknya bila *Return On Assets* (ROA) mengalami penurunan, maka tujuan perusahaan tidak akan tercapai. Menurut Irham Fahmi (2011, hal. 124) Penurunan ROA disebabkan oleh adanya peningkatan beban usaha seperti beban pokok penjualan, beban karyawan, beban lain – lain dan adanya rugi kurs mata uang asing. Selain itu beban pajak yang harus ditanggung perusahaan juga meningkat tajam. Menurut Ikhsan, dkk (2018, hal. 101) menyatakan bahwa *Return On Asset* (ROA) adalah rasio yang mengukur tingkat pengembalian atas total aktiva yang digunakan dalam perusahaan, ukuran terhadap efisiensi manajemen yang menunjukkan pengambilan atas asset yang berada di bawah kendalinya selain berbagai sumber pendanaan.

**c. *Debt to Equity Ratio* (DER)**

Variabel bebas (X2) dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio*. *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu salah satu rasio Leverage yang bertujuan untuk mengukur kemampuan dari total modal yang dimiliki perusahaan untuk dijadikan jaminan untuk keseluruhan utang perusahaan.

Berikut ini *Debt to Equity Ratio* Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018 yang diukur dengan *Return on Asset* sebagai berikut:

**Tabel 4.3**  
***Debt to Equity Ratio* Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang**  
**Daftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018**

No	Nama Emiten	Tahun				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	APLN	1.79883	1.707	1.579	1.504	1.423
2	ASRI	1.65639	1.834	1.808	1.418	1.187
3	BAPA	0.76975	0.741	0.733	0.49	0.347
4	BCIP	1.35917	1.523	1.584	1.342	1.408
5	BEST	0.28198	0.522	0.535	0.486	0.479
6	BIPP	0.26685	0.23	0.369	0.441	0.824
7	BKDP	0.38697	0.381	0.438	0.362	0.393
8	BKSL	0.57726	0.702	0.586	0.506	0.513
9	COWL	1.72983	2.015	1.911	14.27	18.18
10	DILD	1.01581	1.157	1.341	1.075	1.182
11	EMDE	0.95845	0.448	0.982	0.579	0.616
12	FMII	0.6115	0.312	0.147	0.175	0.393
13	GMTD	1.28757	1.299	0.924	0.766	0.64
14	GPRA	0.72346	0.662	0.554	0.451	0.42
15	KIJA	0.83197	0.957	0.904	0.909	0.947
16	RODA	0.4572	0.289	0.239	0.411	0.46
17	SMRA	1.47374	1.491	1.549	1.593	1.571
18	TARA	0.23911	0.265	0.158	0.172	0.066
<b>Rata-rata</b>		0.912	0.919	0.908	1.497	1.725

Sumber: Bursa Efek Indonesia (2019), data diolah

Pada tabel diatas dapat diketahui rata-rata *Debt to equity Ratio* tahun 2014-2018. Pada tahun 2015 *Debt to Equity Ratio* meningkat dengan rata-rata 0,919 lebih besar dari tahun berikutnya, hal ini berarti perusahaan menggunakan hutang lebih besar dalam operasionalnya, Pada tahun 2016 *Debt to equity Ratio* mengalami penurunan rata-rata sebesar 0,908, hal ini berarti perusahaan mampu membayar hutangnya, sehingga hutang perusahaan berkurang. Pada tahun 2017 *Debt to equity Ratio* mengalami peningkatan sebesar 1,497. Hal ini menunjukkan total asset perusahaan lebih besar dibandingkan total hutang. Pada tahun 2018 *Debt to equity Ratio* mengalami kenaikan sebesar 1,725. Sercara rata-rata *debt to*

*equity ratio* mengalami penurunan hal ini terjadi akibat kenaikan total hutang diikuti dengan lebih besarnya penurunan total ekuitas perusahaan.

*Debt to Equity Ratio* yang tinggi mempunyai dampak yang buruk terhadap kinerja perusahaan karena tingkat utang yang semakin tinggi berarti beban bunga akan semakin besar yang berarti mengurangi keuntungan. Sebaliknya, tingkat *Debt to Equity Ratio* yang rendah menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena menyebabkan tingkat pengembalian yang semakin tinggi.

Jika suatu perusahaan mempunyai DER yang 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 modal yang dimilikinya. Demikian pula apabila DER rendah, semakin kecil perusahaan dibiayai dengan utang. Standard pengukuran untuk nilai baik tidaknya rasio keuangan suatu perusahaan, menggunakan rasio rata-rata industri yang sejenis.

## **B. Analisis Data**

### **1. Statistik Deskriptif**

Adapun analisis data yang berupa uji normalitas, uji kormogrov-smirnov, uji multikolonieritas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi, dan analisis regresi berganda dan untuk mengetahui pengaruh atau tidaknya variabel bebas (independen) terhadap variabel terikatnya (dependen) secara parsial dengan menggunakan Uji t sedangkan untuk menguji kedua variabel bebasnya (independen) berpengaruh atau tidak terhadap variabel terikatnya (dependen) dengan menggunakan Uji F dan menggunakan Uji determinasi untuk

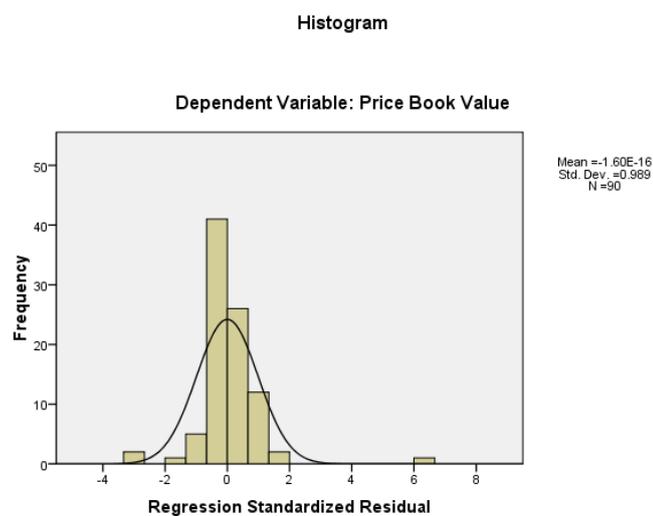
mengetahui seberapa persen variabel terikat (dependen) dapat dijelaskan dengan variabel bebas (independen) yang diajukan.

## 2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan dalam upaya untuk memperoleh hasil analisis hasil regresi yang sah (valid) ada 3 asumsi klasik yang harus di penuhi yaitu tidak ada mulikolonieritas tidak ada heteroskedatisitas dan tidak ada Autokorelasi berikut ini adalah pengujian untuk menentukan apakah ketiga asumsi klasik tersebut dipenuhi atau tidak.

### a. Uji Normalitas

Menurut Gujarati dalam Juliandi (2013, hal.60) menyatakan bahwa ”Pengujian normalitas data untuk melihat apakah Model Regresi variabel dependent dan independent memiliki distribusi normal atau tidak jika data menyebar disekitar garis diagonal dan megikuti arah garis diagonal maka model regresi memenuhi asumsi Normal”



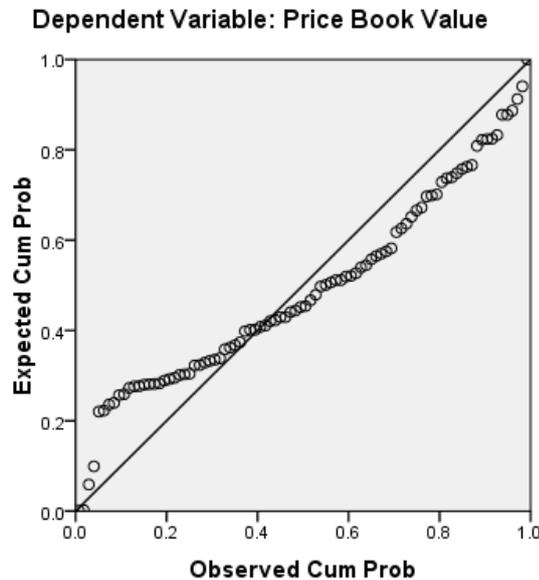
Sumber :Data diolah oleh SPSS 16

Gambar 4-1

Uji normalitas dari Histogram

Dari gambar Grafik Histrogram diatas,bahwa residual terdistribusi secara normal dan berbentuk simetri, tidak melenceng ke kanan atau ke kiri

**Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual**



**Sumber: Data Diolah oleh SPSS 16.0**

**Gambat 4.2**

### **Uji Normalitas dari normal P-P Plot of Regresions standartdized residual**

Dari gambar grafik data diatas grafik diatas terlihat titik menyebar menyebarkan garis diagonal, dengan memperhatikan Grafik diatas tersebut menyatakan bahwa model regresi memenuhi Asumsi Normal sehingga layak untuk digunakan. Menurut (Ghozali, 2010) menyatakan bahwa: Oleh sebab itu diajarkan disamping analisis dilengkapi dengan analisis statistik dengan menggunakan Uji kolmogrov-smirnov (K-S) seperti tabel tabel dibawah ini:

**Tabel IV-4**  
**Hasil Uji One Sample Kolmogrov- Smirnov Test**

<b>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</b>		Return on Asset	Debt To Equity Ratio	Price Book Value
N		90	90	90
Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	.0662	1.1922	.1008
	Std. Deviation	.15761	2.35537	.17486
Most Extreme Differences	Absolute	.374	.348	.231
	Positive	.374	.348	.231
	Negative	-.306	-.317	-.217
Kolmogorov-Smirnov Z		3.551	3.303	2.194
Asymp. Sig. (2-tailed)		.915	.762	.435

a. Test distribution is Normal.

**Sumber : Data diolah Oleh SPSS 16.0**

Berdasarkan tabel hasil uji Kolmogrov- Smirnov menunjukkan nilai ukuran perusahaan dengan nilai (sig 2) atau signifikannya lebih besar dari pada 0.05. Untuk *return on asset* yaitu sebesar 3,551 dengan nilai signifikan sebesar 0,915 untuk *Debt to Equity Ratio* dengan Signifikan 0,762, *price book value* dengan nilai 0,435. Hal ini menunjukkan bahwa data residual terdistribusi Normal, berarti pada kriteria ke tiga disimpulkan bahwa Model regresi bebas dari masalah ketidaknormalan pada data.

#### **b. Uji Multikolonieritas**

Pengujian ini dilakukan dengan tujuan menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi yang kuat antara Ukuran perusahaan dan *return on asset*. Dimana model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi antara *Ukuran perusahaan* dan *return on asset*, untuk melihat ada atau tidaknya Multikolonieritas dapat dilihat dari

- 1) Nilai *tolerance* dan lawannya
- 2) *Variance inflasion faktor* (VIF)

Kedua ukuran ini menunjukkan setiap variabel independen manakah yang dijelaskan oleh variabel independen yang lainnya. *Tolerance* mengukur variabelitas variabel independen yang terpilih dan tidak dijelaskan oleh variabel independen yang lainnya, jadi nilai *tolerance* yang rendah sama nilai VIF yang tinggi ( karena  $VIF = 1 / tolerance$ ). Nilai cutof yang umumnya dipakai untuk menunjukkan adanya Multikolonieritas adalah nilai *tolerance* < dari 0,10 atau sama dengan VIF > dari 10 hasil dari Uji Multikolonieritas dapat dilihat dari tabel.

**Tabel 4.5**  
**Hasil Uji Multikolonieritas**  
**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
1 (Constant)		
Return on Asset	.979	1.022
Debt To Equity Ratio	.979	1.022

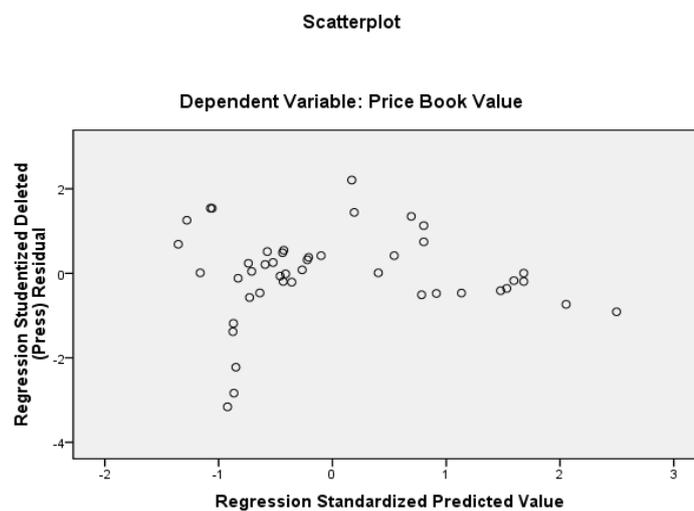
a. Dependent Variable: Price Book Value

Dari data tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai *Variance Inflasion Faktor* (VIF) untuk variabel *Return On Assets* dan *Debt To Equity Ratio* sebesar 1,022. Dari nilai masing- masing variabel diketahui bahwa nilai VIF adalah sama dan kurang dari 10 demikian dengan nilai *tolerance* pada adalah *Return On Assets* dan *Debt To Equity Ratio* sebesar 0,979 maka diketahui bahwa nilai *Tolerance* lebih kecil dari 0,10 Maka dapat disimpulkan bahwa analisis lebih lanjut dapat dilakukan dengan menggunakan model regresi berganda.

### c. Uji Heterokedastisitas

Menurut (Gujarati, 2010). Heterokedastisitas digunakan untuk menguji apakah dalam model regresi, terjadi ketidaksamaan varians dari residual dari suatu pengamatan yang lain. Jika variasi residual dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut homokedastisitas, dan jika varians berbeda disebut heterokedastisitas. Model yang baik adalah tidak terjadi heterokedastisitas.

Dasar pengambilan keputusannya adalah: jika pola tertentu, seperti titik-titik (poin-poin) yang ada membentuk suatu pola tertentu yang teratur, maka terjadi heterokedastisitas. Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik (point-point) menyebar di bawah dan di atas angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heterokedastisitas.



Sumber : Data Diolah SPSS 16.0

**Gambar 4-3**  
**Hasil Uji Heterokedastisitas**

Dari gambar diatas memperlihatkan titik menyebar secara acak tidak berbentuk pola yang jelas dan teratur ,serta tersebar baik diatas maupun dibawah

angka 0 pada sumbu Y . dengan demikian tidak terjadi Heteroskedastisitas pada model regresi.

### 3. Analisis Regresi Berganda

Regresi berganda adalah metode untuk menentukan hubungan sebab akibat antara satu variable dengan variabel-variabel lainnya. Dalam penelitian ini digunakan regresi berganda untuk menentukan sebab akibat antara variabel bebas X1(Ukuran perusahaan) terhadap variabel terikat Y (*Price Book Value*), variabel bebas X2 (*Return On Assets*) terhadap variabel terikat Y (*Price Book Value*).

**Tabel 4.7**  
**Hasil Uji Regresi Berganda**  
**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	3.045	.009		4.819	.000
Return on Asset	.987	.049	.889	20.015	.000
Debt To Equity Ratio	.288	.033	.611	2.505	.014

a. Dependent Variable: Price Book Value

**Sumber : Data diolah Oleh SPSS 16.0**

Dari hasil pengujian penelitian ini dengan menggunakan SPSS 16.0 maka dari tabel diatas dapat diketahui persamaan regresi Linier berganda sebagai berikut :

$$Y = 3,045 + 0,987X1 + 0,288X2$$

Dimana :

Y = *Price Book Value*

X1 = *Return On Assets*

X2 = *Debt to Equity Ratio*

Dari persamaan regresi diatas maka berikut adalah interpretasi atau penjelasan dari persamaan diatas sebagai berikut:

- a) Konstanta sebesar 3,045 dan bernilai positif menyatakan bahwa jika nilai *Return On Assets Debt to Equity Ratio* adalah Nol, maka *Price Book Value* telah mengalami peningkatan sebesar 100% pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai dengan 2018.
- b) Koefisien regresi *Return On Assets* sebesar 0,987 dan bernilai Positif hal ini menunjukkan bahwa hubungan variabel bebas dan terikat adalah satu arah yang artinya setiap kenaikan *Return On Assets* sebanyak 100% akan meningkatkan *price book value* pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai dengan 2018 adalah sebesar 98,7%.
- c) Koefisien regresi *Debt to Equity Ratio* sebesar 0,288 dan bernilai Positif hal ini menunjukkan bahwa hubungan variabel bebas dan terikat adalah satu arah, yang artinya setiap Kenaikan *Debt to Equity Ratio* 100% akan meningkatkan *Price book value* pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014 sampai dengan 2018 sebesar 28,8%

#### **4. Pengujian Dengan Menggunakan Uji t**

Berikut merupakan tabel hasil pengujian analisis Uji t dengan menggunakan Program aplikasi komputer SPSS 16.0

**Tabel 4.8**  
**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	3.045	.009		4.819	.000
Return on Asset	.987	.049	.889	20.015	.000
Debt To Equity Ratio	.288	.033	.611	2.505	.014

a. Dependent Variable: Price Book Value

**Sumber: Data diolah SPSS 16.0**

**a. Pengaruh *Return On Assets* (X1) Terhadap *Price Book Value***

Berdasarkan hasil  $t_{hitung} = 20,015$  dan  $t_{tabel}$  adalah  $dk = n-1 = 90-2 = 88$  dengan taraf signifikansi  $\alpha = 0,05$  maka hasil dari  $t_{tabel}$  adalah 1,662 maka hasil  $t_{hitung}$  lebih besar dari pada  $t_{tabel}$  ( $20,015 > 1,662$ ), Nilai signifikasinya adalah yang menunjukkan lebih besar dari pada 0,05 yaitu sebesar 0,000. Atau ( $0,000 < 0,05$ ) Hal ini menunjukkan bahwa secara parsial ada pengaruh signifikan *Return On Assets* (X2) terhadap *Price Book Value* (Y).

**b. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (X2) Terhadap *Price Book Value* (Y)**

Hasil pengujian secara parsial dengan menggunakan program SPSS 16.0 variabel *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price Book Value* menunjukkan  $t_{hitung} = 2,505$  dan  $t_{tabel} = dk = n-2 = 90-2 = 88$  dengan taraf signifikansi  $\alpha = 0,05$  maka didapat nilai  $t_{tabel} = 1,662$  artinya  $t_{hitung}$  lebih kecil dari pada  $t_{tabel}$  atau nilainya adalah ( $2,505 > 1,662$ ). Nilai signifikannya juga menunjukkan lebih besar dari pada 0,05 yaitu sebesar 0,004 berarti ada pengaruh secara parsial antara *Debt to Equity Ratio* (X1) Terhadap *Price Book Value* (Y)

## 5. Pengujian Dengan Menggunakan Uji F

Berdasarkan hasil pengolahan data dengan program SPSS Versi 16.0, maka diperoleh hasil Uji F adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.9**  
**Hasil pengujian Secara Simultan Dengan Menggunakan Uji F**  
**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.264	2	1.132	215.243	.000 <sup>a</sup>
	Residual	.457	87	.005		
	Total	2.721	89			

a. Predictors: (Constant), Debt To Equity Ratio, Return on Asset

b. Dependent Variable: Price Book Value

**Sumber : Data Diolah SPSS 16.0**

Berdasarkan table di atas maka hasil nilai  $F_{tabel} = 215,243$ , nilai  $F_{hitung}$  dalam tabel f sebesar 3,10 sehingga nilai  $F_{hitung}$  lebih besar dari pada nilai  $F_{tabel}$  ( $215,243 > 3,10$ ) nilai signifikansinya juga sebesar 0,000 ( $sig < 0,05$ ) sehingga  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima Hal ini berarti bahwa secara simultan variabel independen (*Return On Assets dan Debt to Equity Ratio*) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen (*Price Book Value*) pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2014-2018 “

## 6. Uji Koefisien Determinasi $R^2$

Koefisien determinasi ini berfungsi untuk mengetahui persentase besarnya pengaruh variabel independen dan variabel dependen yaitu dengan mengkuadratkan koefisien yang ditemukan. Dalam penggunaannya, koefisien determinasi ini dinyatakan dalam persentase (%). Untuk mengetahui sejauh mana

kontribusi atau presentase pengaruh. *Return On Assets* dan *Debt to Equity* terhadap *Price Book Value*.

Nilai koefisien determinasi (*Adjusted R Square*) menunjukkan seberapa besar persentase kontribusi variabel bebas (*Return On Assets* dan *Debt to Equity*) terhadap variabel terikatnya (*Price Book Value*) untuk data kurun waktu (*time series*) biasanya mempunyai koefisien determinasi yang tinggi oleh karena itu beberapa peneliti menganjurkan untuk menggunakan nilai *Adjusted R<sup>2</sup>* pada saat mengevaluasi data dalam penelitian ini koefisien determinasi yang dipakai adalah *Adjusted R Square* karena penelitian ini menggunakan regresi berganda. Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan bantuan program komputer SPSS 16.0 dari pengolahan data diperoleh hasil seperti tabel sebagai berikut:

**Tabel 4.10**  
**Hasil Analisis Koefisien Determinasi**  
**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.912 <sup>a</sup>	.832	.828	.07252	.832	215.243	2	87	.000	1.539

a. Predictors: (Constant), Debt To Equity Ratio, Return on Asset

b. Dependent Variable: Price Book Value

**Sumber : Data diolah SPSS 16.0**

Dari tabel diatas dapat dilihat hasil analisis regresi secara keseluruhan menunjukkan nilai R adalah sebesar 0,828 menunjukkan bahwa korelasi atau hubungan antara *Price Book Value* (variabel dependen) dengan *Return On Assets* dan *Debt to Equity* mempunyai tingkat hubungan yang rendah yaitu sebesar 82,8%.

Tingkat hubungan yang Rendah ini dapat dilihat dari tabel pedoman untuk memberikan interpretasi koefisien Korelasi. Berikut adalah interpretasi koefisien korelasi.

**Tabel 4.11**  
**Pedoman Untuk Memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi.**

<b>Interval koefisien</b>	<b>Tingkat Hubungan</b>
0,000 – 0,199	Sangat Rendah
0,200 – 0,399	Rendah
0,400 – 0,599	Sedang
0,600 – 0,799	Kuat
0,800 – 1,000	Sangat Kuat

**Sumber ( Sugiyono, 2012)**

Nilai Adjust R Square ( $R^2$ ) atau koefisien Determinasi adalah sebesar 83,2% angka ini mengidentifikasi bahwa *Price Book Value* (variabel dependen) mampu dijelaskan oleh *Return On Assets* dan *Debt to Equity* (variabel Independen) sebesar 83,2% sedangkan selebihnya 16,8% dijelaskan oleh faktor-faktor yang lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

### **C. Pembahasan**

Analisis hasil temuan penelitian ini adalah analisis mengenai hasil temuan penelitian ini terhadap kesesuaian teori, pendapat, maupun penelitian terdahulu yang telah dikemukakan hasil penelitian sebelumnya serta pola perilaku yang harus dilakukan untuk mengatasi hal hal tersebut. Berikut ini ada 3 (tiga) bagian utama yang akan dibahas dalam analisis hasil temuan penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

### 1. Pengaruh *Return on Assets* Terhadap *Price Book Value*

Berdasarkan hasil Hipotesis kedua yaitu *Return on Assets* dengan menggunakan Uji t diperoleh nilai  $t_{hitung}$  sebesar 20,015 sedangkan nilai  $t_{tabel}$  adalah 1,662 berarti  $t_{hitung}$  lebih kecil dari pada  $t_{tabel}$  ( $20,015 > 1,662$ ) nilai ( $sig^2$ ) sebesar 0,000 nilai tersebut berada di atas signifikansi 0,05 oleh karena itu Hipotesis 1 yang menyatakan bahwa ada pengaruh *Return on Assets* terhadap *Price Book Value* “diterima” dan menyimpulkan bahwa ada pengaruh *Return on Assets* terhadap *Price Book Value*. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Oleh Feri Sanjaya Sentoso (2013) yang menyebutkan dalam kesimpulannya bahwasanya ada pengaruh antara *Return on Assets* terhadap price book value dan penelitian yang Dyah Ayu Safitri (2011) yang menyatakan dalam kesimpulannya bahwasanya ada pengaruh antara *Return on Assets* terhadap *Price Book Value* pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Menurut (Prastowo, 2013), menyatakan bahwa Return On Assets untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan asetnya untuk memperoleh laba. ROA menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan memanfaatkan total aset yang dimiliki perusahaan. Dengan laba yang tinggi maka tingkat kepercayaan investor akan meningkat, hal tersebut berdampak pada PBV yang meningkat.

Penelitian ini didukung dengan hasil penelitian hasil penelitian Murviana Koto (2013). Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan arah hubungan positif. Hasil penelitian Jufrijen (2019) bahwa *Return On*

*Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV).

## **2. Pengaruh *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Price Book Value***

Berdasarkan hasil pengujian Hipotesis pertama yaitu *Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang diukur dengan *Price Book Value* dengan menggunakan Uji t diperoleh nilai  $t_{hitung}$  lebih besar dari pada nilai  $t_{tabel}$  yaitu (2,505, < 1,662) dan (sig-2) adalah 0,004, nilai ini berada di bawah nilai signifikansi 0,05 karena itu *Debt to Equity Ratio* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Price Book Value* pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Menurut (Riyanto, 2012) *Debt to Equity Ratio* adalah besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari besarnya nilai hutang disbanding dengan modal perusahaan.

Penelitian ini didukung dengan hasil penelitian Lestari, dkk (2012) yang menyatakan bahwa kebijakan hutang yang diukur dengan DER berpengaruh signifikan terhadap PBV. Hasil penelitian Radiman (2018) menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh signifikan debt to equity ratio terhadap *price to book value*.

## **3. Pengaruh *Return On Assets* dan *Debt to Equity* terhadap *Price Book Value***

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *return on asset* dan *Debt to Equity Ratio* secara bersama-sama parsial maupun simultan terhadap *Price Book Value*. Berdasarkan uji simultan di atas, menunjukkan bahwa signifikansi F hitung sebesar 215,243, apabila dibandingkan dengan tingkat signifikansi yang diharapkan yaitu 0,05, berarti tingkat signifikansi F hitung lebih kecil daripada tingkat signifikansi yang diharapkan ( $0,000 < 0,05$ ) yang berarti bahwa pengaruh *return on asset* dan *Debt to Equity Ratio* dan secara simultan

berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Price Book Value*, sehingga  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak. Hasil analisis regresi dalam penelitian ini menunjukkan nilai *Adjusted R Square* memiliki nilai sebesar 0,318. Nilai koefisien determinasi sebesar 0,832 atau 83,2%, menunjukkan bahwa variabel pengaruh *return on asset* dan *Debt to Equity Ratio* mampu menjelaskan variabel *Price Book Value* sebesar 83,2% sedangkan sisanya sebesar 16,8% dijelaskan oleh variabel lain selain variabel yang diajukan dalam penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian Angrita Denziana (2016) *return on asset* dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Yang Tergolong LQ45 di BEI Periode 2011-2014).

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARA

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijelaskan, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa

1. Secara Parsial hasil penelitian menunjukkan bahwa *return on asset* tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Rasio yang menurun menunjukkan bahwa kinerja manajemen menurun dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat).
2. Secara Parsial hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini dapat dilihat dari indikator total aset yang memberikan pengaruh lebih kuat dibandingkan dengan penjualan terhadap nilai perusahaan. Secara umum, semakin besar ukuran perusahaan, maka nilai perusahaan semakin meningkat.
3. Secara Simultan diketahui bahwa *Return on Asset Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini dapat dilihat dari hasil uji  $F_{hitung}$  bahwa nilai  $F_{hitung}$  Lebih besar dari  $F_{tabel}$ . Semakin besar nilai *Return on Asset Debt to Equity Ratio*, maka kinerja perusahaan semakin baik. Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Perusahaan yang memiliki profitabilitas (*profitability*) besar setiap tahunnya, cenderung

diminati oleh banyak investor. Para investor beranggapan bahwa perusahaan yang mempunyai profit besar akan menghasilkan return yang besar pula.

## **B. Saran**

Berdasarkan penelitian yang telah diungkapkan, maka diberikan saran, yaitu:

1. Perusahaan-perusahaan yang termasuk dalam Perusahaan Sektor Property dan Real Estate sebaiknya meningkatkan kemampuannya dalam memperoleh laba, dikarenakan semakin tinggi profitabilitas suatu perusahaan, maka nilai perusahaan juga akan semakin tinggi.
2. Para investor diharapkan dapat memperhatikan variable *Debt to Equity Ratio* dan Profitabilitas yang berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan sebelum mengambil keputusan dalam melakukan investasi di pasar modal.
3. Bagi peneliti selanjutnya, sebaiknya menambah variabel lain yang mempengaruhi nilai perusahaan seperti struktur modal, pertumbuhan aset, dan sebagainya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ang, R. (2012). *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia Edisi 7*. Jakarta: Media Soft Indonesia.
- Ayuningtias, D. (2013). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan: Kebijakan Dividen dan Kesempatan Investasi Sebagai Variabel Antara. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 1(1). 124-132.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2010). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hani, S. (2014). *Teknik Analisa Laporan Keuangan*. Medan: UMSU Press.
- Harjito, A., & Martono. (2014). *Manajemen Keuangan. Edisi Kedua, Cetakan Pertama*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Hery. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: CAPS.
- Jufrizen., Putri, A. M., Sari, M., Radiman., & Muslih. (2019). Pengaruh Debt Ratio, Long Term Debt to Equity Ratio dan Kepemilikan Institusional Terhadap Return on Asset pada Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Motivasi*, 15(1), 7-18.
- Kalsum, U., Lubis, A. F., & Lubis, T. A. S. (2012). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Likuiditas, Kinerja Keuangan Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Kebijakan Deviden Sebagai Variabel Moderating Pada Perusahaan Perbankan Di Bursa Efek Indonesia BEI. *Jurnal Akuntansi & Bisnis Indonesia*, 3(4), 458-465.
- Kasmir. (2012). *Analisa Laporan Keuangan. Edisi ke-1-5*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kusumawardani. (2012). Pengaruh Size, Kemakmuran, Ukuran Legislatif, Leverage Terhadap Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia. *Accounting Analysis Journal*, 1(3). 252-264.
- Lestari. (2012). Pengaruh Leverage Terhadap Nilai Perusahaan pada Masa Krisis: Pengujian Empiris di Indonesia. *Jurnal Akuntansi & Auditing*, 5(1). 148-163.
- Munawir, (2010). *Analisa Laporan Keuangan. Edisi Keempat*. Yogyakarta: Liberty.
- Nurhayati. (2013). *Pengantar Akuntansi, Edisi Pertama*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

- Putri, S. M. W. (2014). Pengaruh Dividend Payout Ratio (Dpr), Debt Equity Ratio (Der), Return On Asset (Roa), dan Size Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Journal Fakultas Ekonomi Universitas Maritim Raja Ali Haji*, 1(1). 1-19.
- Putri, L. P. (2015). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Harga Saham pada Perusahaan Pertambangan Batubara di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis*, 16(2), 49-59.
- Rakhimsyah, L. A. (2011). Pengaruh Keputusan Investasi, keputusan pendanaan, Kebijakan Dividend dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Investasi*, 7(1). 31-45.
- Sari, M., & Jufrizen. (2019). Pengaruh Price Earning Ratio Dan Return On Asset Terhadap Price To Book Value. *Jurnal KRISNA: Kumpulan Riset Akuntansi*, 10(2), 196-203.
- Sartono, A. (2016). *Manajemen Keuanga, Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPFE.
- Sawir, A. (2010), *Analisis Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan. Perusahaan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Suad, H. (2009). *Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan, Edisi Ketiga*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Sudana, I. M. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik*. Jakarta: Erlangga.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Suryandari, E. (2011). Pengaruh Amortisasi Goodwill terhadap Kegunaan Informasi Laba pada Perusahaan Manufaktur. *Journal of Accounting and Investment*, 12(1). 100-109.