

PENGARUH STRUKTUR MODAL (ROA, ROE DAN DER) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (PBV) PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI (Periode 2013-2016)

EFFECT OF CAPITAL STRUCTURE (ROA, ROE DAN DER) ON COMPANY VALUE (PBV) IN PROPERTY SECTOR COMPANIES LISTED ON THE IDX (YEAR 2013-2016)

Oleh:

Priska Sondakh¹
Ivonne Saerang²
Reitty Samadi³

¹²³Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Sam Ratulangi

E-mail:

¹Priskalsondakh03@gmail.com

²IvoneSaeang@yahoo.com

³Lilysamadi@gmail.com

Abstrak: Nilai perusahaan adalah nilai wajar perusahaan yang dapat menggambarkan persepsi investor terhadap emiten tertentu, sehingga nilai perusahaan merupakan persepsi investor yang selalu dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan dapat dilihat dari nilai saham perusahaan yang bersangkutan. Nilai perusahaan juga dari sudut pandang manajemen dimana nilai perusahaan saat ini sangat tergantung pada nilai manajernya. Manajemen yang berdasarkan nilai juga merupakan proses dari memaksimalkan nilai perusahaan berdasarkan perhitungan yang terus-menerus (Agus Harjitodan Martono, 2012). Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaruh struktur modal berupa *Return On Assets (ROA)*, *Return On Equity (ROE)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sector property yang terdaftar di bursa efek indonesia. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian asosiatif kuantitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa secara simultan *Return On Assets (ROA)*, *Return On Equity (ROE)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan property yang terdaftar di BEI. Secara parsial *Return On Assets* tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV), *Return On Equity (ROE)* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV) dan *Debt to Equity Ratio (DER)* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Sebaiknya ROE dapat lebih ditingkatkan karena akan menjadi salah satu cerminan perusahaan dihadapan investor dan public akan prospek perusahaan dimasa depan.

Kata Kunci: *return on assets (roa)*, *return on equity (roe)*, *debt to equity ratio (der)* dan nilai perusahaan (pbv).

Abstract: *Company value is the fair value of a company that can describe the perception of investors towards certain issuers, so that company value is the perception of investors that is always associated with stock prices. Company value can be seen from the value of the shares of the company concerned. The value of the company is also from a management point of view where the value of the company now depends on the value of the manager. Value-based management is also a process of maximizing company value based on continuous calculations (Agus Harjitodan Martono, 2012). The purpose of this study was to determine the effect of capital structure in the form of Return On Assets (ROA), Return On Equity (ROE) and Debt to Equity Ratio (DER) to the firm value of sector property companies listed on the Indonesian stock exchange. This research method uses quantitative asositive research. The results of this study indicate that simultaneously Return On Assets (ROA), Return On Equity (ROE) and Debt to Equity Ratio (DER) have a significant effect on firm value (PBV) on property companies listed on the IDX. Partially Return On Assets does not have a significant effect on Corporate Value (PBV), Return On Equity (ROE) partially has a significant effect on Company Value (PBV) and Debt to Equity Ratio (DER) partially does not significantly influence Company Value (PBV). It is better if the ROE can be increased because it will become one of the company's reflections before the investors and the public about the company's prospects in the future.*

keywords: *return on assets (roa)*, *return on equity (roe)*, *debt to equity ratio (der)* and firm value (pbv).

Latar Belakang

Bisnis properti dan *real estate* adalah bisnis yang dikenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*), persaingan yang ketat, persisten, dan kompleks. Kenaikan harga property disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, dari *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* nya akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga property tersebut, dan dengan keuntungan yang diperolehnya maka perusahaan pengembang dapat memperbaiki kinerja keuangannya sehingga dapat menaikkan harga saha. Ada beberapa fenomena yang muncul akhir-akhir ini pada bisnis *property* dan *real estate* dilingkungan global maupun regional yang menarik untuk diamati, antara lain:

1. Tingginya tingkat pertumbuhan industri *property* dan *real estate* di Indonesia pasca krisis moneter. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan pusat-pusat perdagangan, hunian mewah serta gedung-gedung perkantoran.
2. *Industry property* dan *real estate* dikenal sebagai bisnis yang memiliki siklus yang cepat berubah, persisten dan kompleks. Gambaran fenomena ini tentunya dapat mempengaruhi tingkat *return saham dalam perusahaan property dan real estate*.

Struktur modal merupakan proporsi atau perbandingan dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan, apakah dengan cara menggunakan utang, ekuitas, atau dengan menerbitkan saham. Dalam suatu perusahaan tentunya untuk membiayai seluruh aktivitas menjadi pertimbangan perusahaan karena dilihat dari sudut pandang ekonomi struktur modal sangat berpengaruh dalam pengalokasian dana baik jangka pendek maupun jangka panjang, tentunya perusahaan mempunyai sebuah rencana-rencana kedepannya, sehingga kesempatan dalam pengalokasian dana akan menjadi optimal. Keputusan struktur modal meliputi pemilihan sumber dana baik yang berasal dari modal sendiri maupun modal asing dalam bentuk utang, kedua dana ini merupakan dana eksternal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Selain keuntungan, dampak negatif juga dapat ditimbulkan dari utang yang terlalu tinggi adalah risiko gagal bayar akibat dari biaya bunga dan pokok utang yang tinggi melampaui dari manfaat yang diberikan dari utang tersebut sehingga dapat menyebabkan nilai perusahaan menurun. Struktur modal diperlukan untuk meningkatkan nilai perusahaan karena penetapan struktur modal dalam kebijakan pendanaan perusahaan menentukan profitabilitas dan posisi perusahaan. Apakah perusahaan akan memilih modal sendiri atau melakukan utang dalam pendanaan ataupun pengembangan perusahaan, ketika dengan melakukan pendanaan modal sendiri tentunya itu mengurangi ketergantungan dari pihak luar atau apabila dengan melakukan cara berutang tentunya perusahaan sangat tergantung dalam memperoleh dana dari pihak luar. Namun disamping itu perusahaan akan mengalami keterbatasan modal karena setiap perusahaan akan berusaha melakukan pengembangan usaha, sehingga membutuhkan modal yang besar, selain menggunakan modal sendiri, perusahaan juga membutuhkan modal pinjaman. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi dan Wirajaya (2013) menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Return On Assets (ROA) adalah kemampuan sebuah unit usaha untuk memperoleh laba atas sejumlah asset yang dimiliki oleh unit usaha tersebut. Digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan oleh perusahaan dengan menggunakan seluruh aktivitas yang dimiliki (Endang Murtiningsih, 2012). Rasio ini menggambarkan tingkat laba yang diperoleh perusahaan dengan tingkat investasi yang dinamakan. *Return on Asset (ROA)* digunakan untuk menggambarkan sejauh mana kemampuan asset-aset yang dimiliki perusahaan bisa menghasilkan laba. Rasio ini merupakan rasio yang terpenting diantara rasio rentabilitas atau profitabilitas yang lainnya.

Return On Equity (ROE) termasuk rasio profitabilitas untuk mengukur tingkat laba terhadap modal. Menurut Mardiyanto (2009:198) ROE digunakan untuk mengukur tingkat kembalian perusahaan atau efektifitas perusahaan didalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan ekuitas (*shareholders' equity*) yang dimiliki oleh perusahaan.

Menurut Darmadji dan Fakhruddin (2006) *Debt to Equity Ratio (DER)* menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi segala kewajiban yang ditunjukkan oleh beberapa bagian dari modal sendiri atau ekuitas yang digunakan untuk membayar hutang. *Debt to Equity Ratio (DER)* merupakan perbandingan antara total hutang yang dimiliki perusahaan dengan total ekuitasnya.

Nilai perusahaan adalah nilai wajar perusahaan yang menggambarkan persepsi investor terhadap emiten tertentu, sehingga nilai perusahaan merupakan persepsi investor yang selalu dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan dapat dilihat dari nilai saham perusahaan yang bersangkutan. Nilai perusahaan juga dari sudut pandang

manajemen dimana nilai perusahaan nilai perusahaan saat ini sangat tergantung pada nilai manajernya. Manajemen yang berdasarkan nilai juga merupakan proses dri memaksimalkan nilai perusahaan berdasarkan perhitungan yang terus-menerus (Agus Harjito dan Martono 2012).

Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh:

1. ROA, ROE, dan DER terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Return On Assets (ROA) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Return On Equity (ROE) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Sektor Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

TINJAUAN PUSTAKA

Struktur Modal

Ryanto (2013:22) menyatakan struktur modal adalah pembelanjaan permanen dimana mencerminkan perimbangan atau perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Pemenuhan kebutuhan dana perusahaan dari sumber modal sendiri berasal dari modal saham, laba ditahan, dan cadangan. Jika dalam pendanaan perusahaan yang berasal dari modal sendiri masih memiliki kekurangan (*deficit*) maka perlu dipertimbangkan pendanaan perusahaan yang berasal dari luar, yaitu dari utang (*debt financing*) (Dibiyantono, 2011)

Return On Assets (ROA)

Mardiyanto (2009:196) mendefinisikan *Return On Assets* (ROA) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang berasal dari aktivitas investasi. Dendawijaya (2003:130) mengatakan rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan. Semakin besar ROA, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan tersebut dan semakin baik pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan tersebut dan semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan asset.

Return On Equity (ROE)

Menurut Weston dan Copeland (1997) *Return On Equity* (ROE) adalah rasio laba bersih setelah pajak terhadap modal sendiri digunakan untuk mengukur tingkat hasil pengembalian dari investasi para pemegang saham. Bagi perusahaan pada umumnya masalah rentabilitas adalah lebih penting daripada masalah laba, karena laba yang besar saja belumlah merupakan ukuran bahwa perusahaan itu telah bekerja dengan efisien. Semakin tinggi rasio ROE menandakan kinerja perusahaan semakin baik atau efisien, nilai *equity* perusahaan akan meningkat dengan peningkatan rasio ROE kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih yang dikaitkan dengan pembayaran dividen semakin meningkat dan akan terjadi kecenderungan naiknya harga saham

Debt To Equity Ratio (DER)

Debt to equity ratio merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan pemegang (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang (Kasmir, 2012:157).

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah nilai wajar perusahaan yang menggambarkan persepsi investor terhadap emiten tertentu, sehingga nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang selalu dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan dapat dilihat dari nilai saham perusahaan yang bersangkutan. Nilai perusahaan juga dari sudut pandang manajemen dimana nilai perusahaan yang saat ini sangat tergantung pada nilai manajernya. Manajemen yang berdasarkan nilai juga merupakan proses dari memaksimalkan nilai perusahaan berdasarkan perhitungan yang terus-menerus (Martono, 2012).

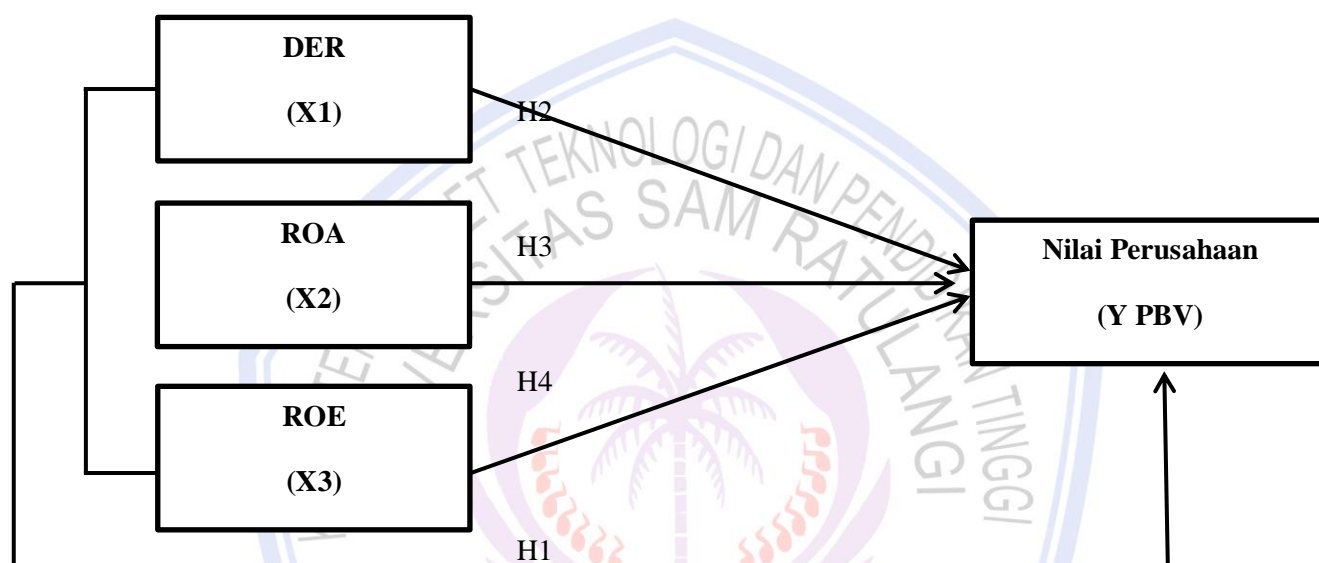
Landasan Empirik

Hutapea, Saerang, dan Tulung, 2017 “Pengaruh *Return on Assets, Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio*, dan *Total Assets Turnover* Terhadap Harga Saham Industri otomotif dan Komponen yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia” Penelitian dapat disimpulkan bahwa secara parsial hanya DER dan TATO yang pengaruh signifikan terhadap harga saham sedangkan ROA & NPM tidak berpengaruh. Secara simultan ROA, NPM, DER & TATO berpengaruh terhadap harga saham.

Languju, 2016 yang berjudul “Pengaruh *return on equity* ukuran perusahaan, *price earning ratio* dan struktur modal terhadap nilai perusahaan *property and real estate*” menghasilkan *Return On Equity (ROE)*, Ukuran Perusahaan, *Price Earning Ratio*, dan Struktur Modal memiliki pengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan *property and real estate*. secara parsial tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan *property and real estate*.

Kerangka Konseptual Penelitian

Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Hipotesis Penelitian

Sumber: *Kajian Teori, 2019*,

Hipotesis berdasarkan landasan teori dan permasalahan, maka dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

- H1: ROA, ROE dan DER berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property yang terdaftar di BEI.
- H2: *Debt to Equity Ratio (DER)* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI.
- H3: *Return On Asset (ROA)* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI.
- H4: *Return on equity (ROE)* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian asosiatif. Sugiyono (2007), mendefinisikan penelitian asosiatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variable atau lebih. Dimana penelitian ini bertujuan untuk menguji adanya pengaruh *return on equity, return on assets dan Debt to equity ratio* terhadap nilai perusahaan dengan menganalisa data sekunder dari perusahaan *property* yang masuk dalam Bursa Efek Indonesia 2013-2016.

Populasi dan teknik pengambilan Sampel

Populasi yang akan digunakan dalam penelitian adalah perusahaan sektor *properti* yang terdaftar di BEI yang berjumlah 45 perusahaan. Sampel diperoleh dengan purposive sampling yaitu memilih sampel dengan

kriteria tertentu sehingga diperoleh 10 sampel perusahaan sektor *property* dengan 4 tahun masa laporan keuangan tahunan sehingga diperoleh jumlah data penelitian sebanyak 40 sampel penelitian.

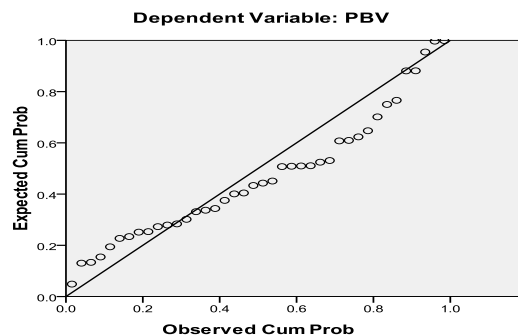
Beberapa kriteria yang ditetapkan untuk memperoleh sampel sebagai berikut:

1. Perusahaan pada sektor properti yang go public di Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian 2013 sampai dengan 2016
2. Perusahaan sampel yang telah menerbitkan laporan keuangan selama 4 (empat) tahun berturut-turut, yaitu tahun 2013 sampai 2016.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Asumsi Klasik Normalitas

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



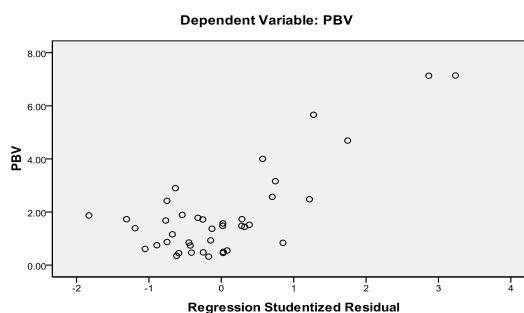
Gambar 2. Uji Normalitas

Sumber: Hasil Olahan Data SPSS 17, 2019

Gambar 2 menunjukkan bahwa grafik *Normal P-P of Regression Standardized Residual* menggambarkan penyebaran data di sekitar garis diagonal dan penyebarannya mengikuti arah garis diagonal grafik tersebut, maka model regresi yang digunakan dalam penelitian ini memenuhi asumsi normalitas.

Uji Asumsi Klasik Heteroskedastis

Scatterplot



Gambar 3. Uji Heteroskedastis

Sumber: Hasil Olahan Data SPSS 17, 2019

Gambar 3 grafik Scatterplot yang ditampilkan untuk uji heteroskedastisitas menampilkan titik-titik yang menyebar secara acak dan tidak ada pola yang jelas terbentuk serta dalam penyebaran titik-titik tersebut menyebar dibawah dan diatas angka 0 pada sumbu Y. Hal tersebut mengidentifikasi tidak terjadinya heteroskedastisitas pada model regresi, sehingga model regresi layak dipakai untuk memprediksi variabel PBV (Y).

Analisa Regresi Linier Berganda

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan bantuan program SPSS seperti pada tabel dibawah maka dapat dilihat bahwa model regresi yang diperoleh adalah:

Tabel 1. Regresi Linier Berganda

Model	Unstandardized Coefficients	
	B	Std. Error
1 (Constant)	.421	.416
<i>Debt to Equity Ratio</i>	.007	.062
<i>Return On Assets</i>	.078	.108
<i>Return On Equity</i>	.153	.064

Sumber: Hasil Olahan Data SPSS 17, 2019

Persamaan regresi $Y = 0.421 + 0.007X_1 + 0.078X_2 + 0.153X_3 + e$ menggambarkan bahwa variabel bebas (independen) *Debt to Equity Ratio*(X_1), *Return On Assets*(X_2) dan *Return On Equity* (X_3) dalam model regresi tersebut dapat dinyatakan jika satu variabel independen berubah sebesar 1 (satu) dan lainnya konstan, maka perubahan variabel terikat (dependen) *Price to Book Value* (Y) adalah sebesar nilai koefisien (b) dari nilai variabel independen tersebut.

Konstanta (α) sebesar 0.421 memberikan pengertian bahwa jika *Debt to Equity Ratio*(X_1), *Return On Assets*(X_2) dan *Return On Equity* (X_3) secara serempak atau bersama-sama tidak mengalami perubahan atau sama dengan nol(0) maka besarnya *Price to Book Value* (Y) sebesar 0.421 satuan.

Jika nilai b_1 yang merupakan koefisien regresi dari *Debt to Equity Ratio*(X_1) sebesar 0,007 yang artinya mempunyai pengaruh positif terhadap variabel dependen (Y) mempunyai arti bahwa jika variabel *Debt to Equity Ratio*(X_1) bertambah 1 satuan, maka *Price to Book Value* (Y) juga akan mengalami peningkatan sebesar 0,007. satuan dengan asumsi variabel lain tetap atau konstan.

Jika nilai b_2 yang merupakan koefisien regresi dari *Return On Assets*(X_2) sebesar 0.078 yang artinya mempunyai pengaruh positif terhadap variabel dependen (Y) mempunyai arti bahwa jika variabel *Return On Assets*(X_2) bertambah 1 satuan, maka *Price to Book Value* (Y) akan mengalami peningkatan sebesar 0.078 satuan dengan asumsi variabel lain tetap atau konstan.

Jika nilai b_3 yang merupakan koefisien regresi dari *Return On Equity* (X_3) sebesar 0.153 yang artinya mempunyai pengaruh positif terhadap variabel dependen (Y) mempunyai arti bahwa jika variabel *Return On Equity* (X_3) bertambah 1 satuan, maka *Price to Book Value* (Y) akan mengalami peningkatan sebesar 0.153 satuan dengan asumsi variabel lain tetap atau konstan.

Koefisien Korelasi (R) dan Koefisien Determinasi (R^2)

Tabel 2. Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.611 ^a	.373	.321	1.39836

Sumber: Hasil Olahan Data SPSS 17, 2019

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan bantuan program SPSS 17 seperti yang ada pada tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai (R) yang dihasilkan adalah sebesar 0.611 artinya mempunyai hubungan yang cukup kuat. Nilai R square adalah 0,373 atau 37,3% Artinya pengaruh semua variabel bebas : *Debt to Equity Ratio*(X_1), *Return On Assets*(X_2) dan *Return On Equity* (X_3) terhadap variabel independen PBV adalah sebesar 37,3% dan sisanya sebesar 62,7% di pengaruhi variabel lain.

Pengujian Hipotesis

Uji F

Pada tabel dibawah ini dapat dilihat uji F untuk menguji semua variabel bebas pengaruh Pertumbuhan Penjualan (X_1), *Deviden Payout Ratio*(X_2) dan *Debt to Equity Ratio* (X_3) yang akan mempengaruhi variabel Harga Saham (Y).

Tabel 3. Uji F

F	Sig.
7.145	.001 ^b

Sumber: Hasil Olahan Data SPSS 17, 2019

Hasil analisis regresi menggunakan SPSS 17.0 di dapatkan signifikan p-value = 0,001 < 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak atau H_a diterima yang berarti bahwa *Debt to Equity Ratio*(X_1), *Return On Assets*(X_2) dan *Return On Equity* (X_3) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap PBV (Y).

Uji t

Uji t digunakan untuk menguji signifikansi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dalam model regresi yang sudah dihasilkan. Maka digunakan uji t untuk menguji masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 4. Uji t

Modal	T	Sig
1 (Constant)	1.013	.318
<i>Debt to Equity Ratio</i>	.105	.917
<i>Return On Assets</i>	.724	.474
<i>Return On Equity</i>	2.391	.022

Sumber: Hasil Olahan Data SPSS 17, 2019

Dari hasil uji t pada tabel diatas dapat dilihat bahwa signifikansi p-value = 0,917 > 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa H_a ditolak dan H_0 diterima atau *Debt to Equity Ratio* (X_1) tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV (Y). Dari hasil uji t pada tabel diatas dapat dilihat bahwa *Return On Assets*(X_2) signifikansi p-value = 0.474 > 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa H_a ditolak dan H_0 diterima atau *Return On Assets*(X_2) tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV (Y). Dari hasil uji t pada tabel diatas dapat dilihat bahwa *Return On Equity* (X_3) signifikansi p-value = 0,022 < 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa H_a diterima dan H_0 ditolak atau *Return On Equity* (X_3) berpengaruh signifikan terhadap PBV (Y).

Pembahasan

Pengaruh *Return On Assets* (ROA) terhadap *Price to Book Value* (PBV)

ROA (*Return On Assets*) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang berasal dari aktivitas investasi. Menurut Dendawijaya (2003:130) rasio ini digunakan mengukur kemampuan manajemen dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan. Semakin besar ROA, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan tersebut dan semakin baik pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan tersebut dan semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan aset.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Hasil ini menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai ROA tidak menentukan bahwa nilai perusahaan baik dimata investor karena banyak factor lain yang diperhitungkan oleh seorang investorseperti dari segi faktor lain misalnya tentang kondisi industry sejenis, fluktuasi, kurs, volume transaksi, kondisi bursa, kondisi ekonomi, sosial, politik dan stabilitas nasional suatu negara. Hasil penelitian ini didukung oleh Chaidir (2015) menyatakan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Karena nilai ROA yang tinggi belum menjamin investor memandang nilai perusahaan baik karena faktor keamanan investasinya atau kondisi keamanan politik yang berlaku pada masa itu yg lebih diperhatikan.

Pengaruh *Return On Equity* (ROE) terhadap *Price to Book Value* (PBV)

ROE adalah rasio laba bersih setelah pajak terhadap modal sendiri digunakan untuk mengukur tingkat hasil pengembalian dari investasi para pemegang saham. Bagi perusahaan pada umumnya masalah rentabilitas adalah lebih penting dari pada masalah laba, karena laba yang besar saja belumlah merupakan ukuran bahwa perusahaan itu telah bekerja dengan efisien. Semakin tinggi rasio ROE menandakan kinerja perusahaan semakin baik atau efisien, nilai *equity* perusahaan akan meningkat dengan peningkatan rasio ROE kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih yang dikaitkan dengan pembayaran dividen semakin meningkat dan akan terjadi kecenderungan naiknya harga saham.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROE berpengaruh signifikan terhadap PBV. Hal ini berarti bahwa disaat terjadi kenaikan laba maka harga saham juga ikut naik, sehingga meningkatkan nilai perusahaan. ROE menjadi salah satu cerminan perusahaan dihadapan investor dan publik akan prospek perusahaan di masa depan. Semakin tinggi nilai ROE maka akan semakin tinggi juga nilai perusahaan dan menunjukkan kemampuan perusahaan secara efektif menggunakan sumberdaya yang dimiliki. Hasil penelitian ini didukung oleh Mirry

Yuniyanti Pasaribu (2016) dengan menyatakan ROE berpengaruh signifikan terhadap PBV. Karena semakin tinggi nilai ROE maka akan semakin tinggi juga nilai perusahaan.

Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) terhadap Price to Book Value (PBV)

Debt to equity ratio merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan pemegang (kreditur) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang (Kasmir, 2012:157). Informasi mengenai seberapa besar dana pemilik perusahaan dapat digunakan kreditur sebagai dasar penentuan tingkat keamanan kreditur. Semakin besar *Debt to Equity Ratio* (DER) mencerminkan risiko perusahaan yang relatif tinggi sehingga para investor berusaha menghindari saham-saham yang memiliki nilai *Debt to Equity Ratio* (DER) yang tinggi. Jika perusahaan menggunakan utang, maka akan meningkatkan risiko yang ditanggung pemegang saham. Ketika jumlah utang mengalami peningkatan yang cukup besar maka tingkat solvabilitas akan menurun, hal tersebut akan berdampak dengan menurunnya nilai perusahaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Karena seberapa banyak penggunaan hutang tidak akan terpengaruh terhadap harga saham dan nilai perusahaan. Hal itu dikarenakan oleh penggunaan hutang akan menyebabkan biaya ekuitas biasa naik dengan tingkat yang sama. Sehingga investor lebih melihat bagaimana pihak manajemen perusahaan menggunakan dana dari hutang tersebut dengan efektif dan efisien agar dapat menciptakan nilai tambah bagi perusahaan. Penelitian ini didukung dengan hasil penelitian (Kasmir, 2012:157) menyatakan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Karena penggunaan hutang tidak akan terpengaruh terhadap harga saham dan nilai perusahaan.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. *Debt to Equity Ratio*, *Return On Assets*, *Return On Equity* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property* yang terdaftar di BEI.
2. *Return On Assets* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property* yang terdaftar di BEI.
3. *Return On Equity* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property* yang terdaftar di BEI.
4. *Debt to Equity Ratio* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan *Property* yang terdaftar di BEI.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis memberi saran sebagai berikut:

Return On Equity memiliki pengaruh yang paling dominan terhadap *Price to Book Value* pada Perusahaan *Property* dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. Artinya Perusahaan *Property* dan Real Estate sudah memiliki nilai perusahaan yang baik dan diharapkan dapat lebih ditingkatkan karena ROE menjadi salah satu cerminan perusahaan dihadapan investor dan publik akan prospek perusahaan di masa depan.

Hasil penelitian dapat digunakan untuk pengembangan ilmu pengetahuan manajemen keuangan khususnya untuk *Debt to Equity Ratio*, *Return On Assets* dan *Return On Equity*.

Dalam penelitian ini yang diteliti hanya terbatas pada beberapa variabel yaitu *Debt to Equity Ratio*, *Return On Assets*, *Return On Equity* dalam mempengaruhi *Price to Book Value* Sedangkan faktor-faktor lain yang juga berpengaruh terhadap *Price to Book Value* yang belum diungkap berapa besar pengaruhnya, semoga pada penelitian selanjutnya dapat membahas faktor-faktor lain yang belum diteliti dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Astriani. (2014). Pengaruh Kepemilikan Manajerial, *Leverage*, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan *Investment Opportunity Set* Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*. Volume 2 No 1. Hal 1-25. <http://ejournal.unp.ac.id/students/index.php/akt/article/view/904/654>. 20 Februari 2016

Brigham, E.F dan Houston, J.F. 2001. *Manajemen Keuangan*. Edisi kedua. Kencana, Jakarta.

_____. 2010. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Edisi III. Kencana. Jakarta.

_____. 2004. *Fundamental of Financial Management*. Edisi 10. Buku 2. Kencana. Jakarta.

Chaidir. 2015. Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Transportasi yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi*. Volume 1 No 2. Hal 1-21. <http://journal.unpak.ac.id/index.php/jimfe/article/view/557>. Diakses Tanggal 13 Januari 2018.

Dendawijaya Lukman. (2003). *Manajemen Perbankan*. Edisi kedua. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Dibyantoro. (2011). Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap *Mandatory Disclosure Financial Statement* pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI. *Jurnal dan Informasi Akuntansi (Jenius)*. Volume 1 No 2. Hal 179-199. <http://www.academia.edu/5576503/DIBYANTORO-JE01022011>. Tanggal 6 Februari 2018.

Darmadji, T dan Fakhrudin M.H. 2006. *Pasar Modal di Indonesia Pendekatan Tanya Jawab*. Selemba Empat. Erlangga. Jakarta.

_____. 2012. *Manajemen Keuangan*. Edisi ke-2. Ekonisia. Yogyakarta.

Harjito, Martono. (2005). *Manajemen Keuangan. Edisi pertama, Cetakan Pertama*. Penerbit Ekonisia Fakultas Ekonomi UI. Yogyakarta.

Husna, (2008). *Manajemen Keuangan*. Edisi keempat. Fakultas Ekonomi UGM. BPEF. Yogyakarta.

J-Weston dan Brigham. (2004). *Financial Manajemen*. Edisi 10, Jilid 1. Penerbit Selemba empat. Jakarta.

Kasmir, (2012). *Analisis Laporan Keuangan*. Cetakan Keempat. PT.Raja Grafindo Persada. Jakarta.

_____, (2010). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Edisi Pertama. Cetakan Kedelapan. Erlangga. Jakarta.

_____, (2014). *Analisis Laporan Keuangan*. Cetakan Ketujuh. PT.Raja Grafindo Persada.. Jakarta.

Lukman, 2013. *Manajemen Perbankan*. Edisi Kedua. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Languju, (2016). Pengaruh *Return On Equity* Ukuran Perusahaan, *Price Earning Ratio* Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan *Property And Real estate* yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Berkala Ilmia Efisien*. Volume 16, No 02. Hal 387-398. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/.../12530/12102>. Diakses Tanggal 1 Januari 2018.

Martono, (2012). *Manajemen Keuangan*. Edisi ke-2. Ekonisia, Yogyakarta.

Murtiningsih, (2012). Pengaruh Motivasi, Kesejahteraan, dan Fasilitas Kerja Terhadap Kinerja Anggota Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Kedri. *Jurnal Ilmu Manajemen, Revitalisasi*, Vol 1 No 3. Hal 1-16. Diakses 2 Februari 2018.

Mardiyanto, Handoyo. (2009). *Intisari Manajemen Keuangan*. Edisi ke tiga. Penerbit PT Grasindo. Jakarta.

Nadia, (2016). Analisis Pengaruh Roe, Der, Tato, Capex dan Nccr Terhadap Harga Saham Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di BEI. *Diponegoro Journal Of managemen*. Volume 5 No 3. Hal 1-13. <http://Ejournal-S1.Undip.Ac.Id/Index.Php/Dbr>. Diakses Tanggal 19 Januari 2018.

Pasaribu, M.Y. (2016). Pengaruh Struktur Modal, Struktur Kepemilikan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Industri Dasar dan Kimia yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Administrasi Bisnis*. Vol 35 No 1. Hal 154-164. <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/>. Diakses Tanggal 1 Juni 2016.

Ryanto, (2012). *Dasar-dasar Pembelanjaan*. Edisi 4. Penerbit BPFE, Yogyakarta.

_____, 2013. *Statistic Deskriptif*. Edisi 5. Nuha Medika, Yogyakarta.

Saerang, I.S. (2017). Pengaruh roa, der, npm, dan eps Terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*. Vol 6 No 11. Hal 1-20. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/15718/15231>. Diakses Tanggal 1 Januari 2018.

Sugiyono, (2014). *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan ke 18. Penerbit Alfabeta, Jakarta.

_____, (2007). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Cetakan ke 2. PT.Gramedia, Penerbit Alfabeta, Jakarta.

Weston dan Copeland, (1997). *Manajemen Keuangan*. Edisi Pertama. Fakultas Ekonomi UII-EKONISIA. Yogyakarta.

Wirajaya. (2013). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan pada Nilai Perusahaan. *Jrnal Akuntansi Universitas Udayana*. Volume 4 No 2. Hal 358-372. <File:///C:/Users/Asus/Download/6233-1-10470-1-10-20130902.pdf>. Tanggal akses 6 Februari 2018.