

PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2012-2015**THE EFFECT OF FINANCIAL PERFORMANCE ON THE VALUE OF REAL ESTATE AND PROPERTY COMPANIES LISTED ON THE INDONESIAN STOCK EXCHANGE IN 2012-2015**

Oleh :
Putri Yuliana Tauke¹
Sri Murni²
Joy E. Tulung³

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Manajemen
Universitas Sam Ratulangi Manado

Email:

¹yulianapuput21@gmail.com

²srilmurnirustandi@yahoo.co.id

³joy.tulung@unsrat.ac.id

ABSTRAK : Nilai perusahaan merupakan nilai yang dibutuhkan investor untuk mengambil keputusan investasi yang tercermin dari harga saham perusahaan. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, namun peneliti hanya memilih 4 variabel yaitu: Ukuran perusahaan, Struktur modal, Profitabilitas, dan Likuiditas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan (total asset), struktur modal (DER), profitabilitas (ROA), dan likuiditas (*current ratio*) terhadap nilai perusahaan (PBV), secara simultan maupun persial. Metode penelitian deskriptif dengan teknis analisis linear berganda, uji t dan uji F. Sampel penelitian ini adalah perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di BEI tahun 2012-2015 dengan jumlah 9 perusahaan dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan mempunyai pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, struktur modal mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, likuiditas mempunyai pengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan *real estate* dan *property* harus memperhatikan ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas dan likuiditas agar perusahaan dapat berkembang dan meningkatkan nilai perusahaan.

Kata kunci : ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas, likuiditas, nilai perusahaan.

ABSTRACT : The value of the firm is the value that investors need to make investment decisions as reflected by the company's stock price. There are several factors that affect the value of the company, but researchers only choose 4 variables, namely : firm size, capital structure, profitability and liquidity. This study aims to determine the effect of firm size (total assets), capital structure (DER), profitability (ROA), and liquidity (current ratio) on firm value (PBV) simultaneously or partially. Descriptive research method with technical linear multiple analysis, t test, and F test. The sample was real estate and property company listed on the Stock Exchange 2012-2015 period the number of 9 companies using purposive sampling method. The results showed that all independent variables simultaneously in this study have a significant effect on firm value. Firm size has a significant negative effect on firm value, capital structure has a significant positive effect on firm value, profitability has a significant positive effect on firm value, liquidity has no significant effect on firm value. Real estate and property companies must pay attention to firm size, capital structure, profitability, and liquidity in order for the company to grow and increase the value of the company.

Keywords : firm size, capital structure, profitability, liquidity, firm value.

PENDAHULUAN**Latar Belakang**

Industri *property and realestate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun pasar properti di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); *retail market* yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*). sektor industri *real estate and property* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi disini artinya, pasang surut sektor ini memiliki *amplitude* yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *real estate and property* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sektor *real estate and property* dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan. Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up* tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti.

Persaingan dalam perusahaan *Realestate and Property* membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Salah satu tujuan untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui memaksimalkan nilai perusahaan (Sartono dalam Dewi dan Wirajaya 2013). Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Nilai perusahaan merupakan cerminan dari penambahan jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan *Realestate and Property*, yaitu: Struktur modal, Profitabilitas, Ukuran perusahaan, Likuiditas.

Penelitian ini Kinerja keuangan digunakan untuk melihat perusahaan berkembang dengan baik atau perusahaan mengalami masalah. Ukuran perusahaan adalah salah satu tolak ukur yang menunjukkan ukuran perusahaan adalah total aset perusahaan. Dalam hal ini, ukuran perusahaan yang dipakai yaitu total asset. Total asset menggambarkan seluruh sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. semakin besar sumber daya yang dimiliki perusahaan maka semakin besar skala/ukuran perusahaan. sebaliknya jika semakin kecil sumber daya yang dimiliki perusahaan maka semakin kecil pula ukuran perusahaan.

Selain ukuran perusahaan yang diperlukan untuk menilai perusahaan struktur modal juga merupakan variabel yang perlu untuk diperhatikan. Struktur modal diperlukan untuk meningkatkan kinerja perusahaan karena penetapan struktur modal dalam kebijakan pendanaan perusahaan menentukan profitabilitas perusahaan. Pemilik struktur modal yang baik pada perusahaan adalah penting. Keputusan dalam menetapkan struktur modal harus berhati-hati agar dapat meningkatkan nilai perusahaan dan lebih unggul dalam menghadapi persaingan. struktur modal yang optimal harus mencapai suatu keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga dapat memaksimalkan harga saham perusahaan (Brigham dan Houston, 2006). Investor melakukan penanaman modal salah satunya dengan melihat rasio profitabilitas (Prasinta, 2012). Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu.

Pecking order theory, perusahaan yang mempunyai likuiditas yang tinggi akan cenderung tidak menggunakan pembiayaan dari utang, karena dalam teori ini perusahaan cenderung lebih menyukai pendanaan internal dari pada menggunakan dana eksternal karena sumber dana internal lebih dianggap aman dari pada menggunakan dana eksternal disamping itu juga dengan menggunakan sumber pendanaan internal maka akan dapat mengurangi adanya biaya modal bagi perusahaan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis melakukan penelitian lebih lanjut mengenai "Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan *Realestate and Property* yang Terdaftar di BEI Tahun 2012-2015".

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
3. Bagaimana profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
4. Bagaimana likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
5. Bagaimana ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas dan likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut untuk:

1. Mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
2. Mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
3. Mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
4. Mengetahui apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?
5. Mengetahui apakah ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas dan likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Realestate and Property* yang terdaftar di BEI?

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Teori

Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan merupakan prestasi kerja yang telah dicapai oleh perusahaan dalam suatu periode tertentu dan tertuang pada laporan keuangan perusahaan yang bersangkutan (Munawir, 1998).

Ukuran Perusahaan

Brigham dan Houston, (2001:50) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah rata-rata total penjualan bersih untuk tahun yang bersangkutan sampai beberapa tahun. Dalam hal ini penjualan lebih besar dari pada biaya variabel dan biaya tetap, maka akan diperoleh jumlah pendapatan sebelum pajak. Sebaliknya jika penjualan lebih kecil daripada biaya variabel dan biaya tetap maka perusahaan akan menderita kerugian.

$$\text{Total Asset} = \text{Ln Total Asset}$$

Struktur Modal

Sartono (2008:225) mengemukakan bahwa struktur modal merupakan perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferan dan saham biasa.. Struktur modal dalam penelitian ini diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER).

$$\text{Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Total Debt (utang)}}{\text{Equity (Equitas)}}$$

Profitabilitas

Profitabilitas atau laba merupakan pendapatan dikurangi beban dan kerugian selama periode pelaporan. Analisis mengenai profitabilitas sangat penting bagi kreditor dan investor ekuitas. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *Return on Asset* (ROA) karena dapat memberikan gambaran tingkat pengembalian keuntungan yang dapat diperoleh investor atas investasinya (Prasinta, 2012). Tulung dan Ramdani (2016), menyatakan bahwa ROA dipakai untuk mengukur kinerja

$$\text{Return On Asset} = \frac{\text{net income}}{\text{total asset}}$$

Likuiditas

Perhitungan rasio likuiditas memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan terhadap perusahaan. Pihak yang paling berkepentingan adalah pemilik perusahaan dan manajemen perusahaan untuk menilai kinerja perusahaannya untuk membayar kewajibannya. Likuiditas dalam penelitian ini diwakili oleh *current ratio*.

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}}$$

Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini tetapi juga pada prospek masa depan perusahaan (Mangantar & Ali, 2015). Husnan (2007:34) Nilai perusahaan adalah nilai yang dibutuhkan investor untuk mengambil keputusan investasi yang tercermin dari harga pasar perusahaan. Dalam penelitian ini nilai perusahaan diwakili oleh *Price to Book Value (PBV)*.

$$PBV = \frac{\text{Market Price per share}}{\text{Book Value Per share of commonstock}}$$

Landasan Empiris

Ta'dir Eko Prasetya (2014), Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Risiko Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar di BEI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan seluruh variabel independen dalam penelitian ini berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Struktur modal mempunyai pengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, risiko perusahaan mempunyai pengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Perusahaan sebaiknya memperhatikan struktur modal, ukuran perusahaan, dan risiko perusahaan sehingga dapat meningkatkan harga saham dan berdampak pada nilai perusahaan dimata investor.

Ayu Sri Mahatma Dewi (2013), Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Pada Nilai Perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan pada nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan pada nilai perusahaan dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh pada nilai perusahaan.

M. Wanti Ernitasianturi (2015), Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi di BEI. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Variabel Solvabilitas secara Parsial, berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan (Tobin's q). Secara Parsial variabel Aktivitas, tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan (Tobin's q) Secara Parsial variabel Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (Tobin's q). Secara simultan variabel Solvabilitas, Aktivitas dan Profitabilitas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perubahan nilai perusahaan (Tobin's q).

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data jadi yang menyajikan data-data menganalisis dan menginterpretasikan (Dermawan,2013:38). Penelitian kuantitatif adalah proses menentukan pengetahuan yang menggunakan data berupa angka sebagai alat menemukan keterangan mengenai apa yang ingin kita ketahui (Dermawan, 2013:37).

Populasi dan Sampel

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan realstate dan property yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015 sebanyak 45 perusahaan. Teknik Sampling adalah merupakan teknik pengambilan sampel. Untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian, terdapat berbagai teknik sampling yang digunakan (Sugiyono,2007:116). Sampel yang digunakan ditentukan dengan menggunakan teknik sampling purposive, yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Kriteria-kriteria yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan real estate and peoperty yang masih terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015,
2. Perusahaan real estate and peoperty menerbitkan laporan keuangan lengkap selama 4 (empat) tahun periode 2012-2015.

3. Perusahaan real estate and peoperty menerbitkan laporan keuangan lengkap dengan pos ROA, DER, PBV, total asset, aktiva lancar dan pos hutang lancar yang digunakan dalam penelitian ini selama 4 (empat) tahun periode 2012-2015.

Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dimana sumber data tidak langsung memberikan datanya. Data sekunder untuk penelitian ini di peroleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia, yaitu www.idx.co.id. Data yang dibutuhkan yaitu informasi keuangan dari laporan keuangan perusahaan yang termasuk dalam sampel sesuai dengan variabel yang di teliti. Metode pengumpulan data adalah metode dokumentasi, yaitu dengan cara mengumpulkan, mencatat, dan mengkaji data sekunder perusahaan realestate dan property yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015.

Metode Analisis

Analisis Regresi

Metode yang digunakan yaitu Analisis regresi linier berganda hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen (X_1, X_2, X_3, X_4) dengan variabel dependen (Y). Analisis ini untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif dan untuk memprediksi nilai dari variabel dependen apabila nilai variabel independen mengalami kenaikan atau penurunan. Model matematis dalam penelitian ini dapat di rumuskan sebagai berikut:

$$\text{Rumus : } Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4$$

Dimana : Y = Nilai Perusahaan

a = Konstanta

b_i = Koefisien Regresi ($i=1,2,3,4$)

X_1 = Ukuran Perusahaan

X_2 = Struktur Modal

X_3 = Profitabilitas

X_4 = Likuiditas

Pengujian Hipotesis

Uji Simultan (Uji F)

Uji F merupakan pengujian terhadap koefisien regresi secara bersama sama, yakni melihat pengaruh dari seluruh variabel bebas (independen) terhadap variabel terikat (dependen).

Uji Signifikan Parameter Parsial (Uji t)

Uji t digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen, yaitu pengaruh dari masing-masing variabel independen.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Analisis Data

Hasil Analisis Regresi

Analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesa yang telah dirumuskan. Perhitungan regresi berganda antara variabel independen yaitu Total Asset (X_1), DER (X_2), ROA (X_3), dan *Current Ratio* (X_4) terhadap PBV (Y) sebagai variabel dependen dengan menggunakan bantuan paket program komputer SPSS, dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 1. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	T	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients		
1	(Constant)	5.343	2.392		2.234	.033
	Total Asset	-.892	.425	-.524	-2.100	.044
	DER	3.384	.940	.807	3.601	.001
	ROA	.076	.027	.444	2.841	.008
	CR	-.025	.055	-.072	-.454	.653

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data sekunder yang telah diolah dengan SPSS 22, tahun 2017.

Hasil analisis maka dapat diketahui persamaan regresi yang terbentuk adalah sebagai berikut:

$$Y = 5.343 - 0.892 X_1 + 3.384 X_2 + 0.076 X_3 - 0.025 X_4$$

Adapun interpretasi hasil dari persamaan tersebut adalah dimana:

1. Konstanta sebesar 5.343 artinya jika Total Asset (X1), DER (X2), ROA (X3) dan *Current Ratio* (X4) nilainya adalah 0, maka PBV (Y) memiliki nilai 5.343.
2. Variabel Total Asset (X1) yang memiliki nilai koefisien sebesar -0.892 artinya jika Total Asset mengalami peningkatan 1%, maka PBV akan mengalami penurunan sebesar -0.892. Koefisien bernilai negatif artinya terjadi hubungan negatif antara Total Asset dengan PBV.
3. Variabel DER (X2) yang memiliki nilai koefisien sebesar 3.384, artinya jika DER mengalami kenaikan 1X maka PBV akan mengalami kenaikan sebesar 3.384. Koefisien bernilai positif artinya terjadi hubungan positif antara DER dengan PBV.
4. Variabel ROA (X3) memiliki nilai koefisien sebesar 0.076, artinya jika ROA mengalami peningkatan 1%, maka PBV akan mengalami kenaikan sebesar 0.076. Koefisien bernilai positif artinya terjadi hubungan positif antara ROA dengan PBV.
5. Variabel *Current Ratio* (X4) memiliki nilai koefisien sebesar -0.025, artinya jika *Current Ratio* mengalami kenaikan 1%, maka PBV akan mengalami Penurunan sebesar -0.025. Koefisien bernilai negatif artinya terjadi hubungan negatif antara *Current Ratio* dengan PBV.

Pengujian Hipotesis

Uji F

Metode penelitian secara simultan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan nilai Sig < α , atau bisa dengan F hitung dibandingkan dengan nilai F tabel. Nilai signifikansi yaitu sebesar 0,002 lebih kecil dari tingkat signifikansi (α) 0,05. Hal tersebut menunjukkan bahwa secara simultan variabel independen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).

Uji t

Tabel 2. Hasil Uji t Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	T	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients		
1	(Constant)	5.343	2.392		2.234	.033
	Total Asset	-.892	.425	-.524	-2.100	.044
	DER	3.384	.940	.807	3.601	.001
	ROA	.076	.027	.444	2.841	.008
	CR	-.025	.055	-.072	-.454	.653

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Sumber : Data sekunder yang telah diolah dengan SPSS 22, (2017)

Kriteria penilaian dengan metode ini adalah jika tingkat signifikansi lebih kecil dari 0,05 maka dapat dikatakan bahwa variabel bebas (independen) berpengaruh terhadap variabel terikat (dependen). Berdasarkan hasil penelitian diperoleh:

1. Besarnya t hitung untuk variabel Ukuran Perusahaan (Total Asset) (X1) -2.100 dengan signifikan 0.033. Untuk tingkat signifikan variabel Ukuran Perusahaan (Total Asset) menunjukkan angka < 0.05 ($0.033 < 0.05$), maka H1 diterima artinya bahwa variabel Ukuran Perusahaan (Total Asset) secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).
2. Besarnya t hitung untuk variabel Struktur Modal (DER) (X2) sebesar 3.601 dengan nilai signifikan 0.001. Hasil uji t tersebut dapat menyimpulkan signifikansi struktur modal (DER) menunjukkan angka < 0.05 ($0.001 < 0.05$), maka H2 diterima artinya bahwa variabel struktur modal (DER) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).
3. Besarnya t hitung untuk variabel Profitabilitas (ROA) (X3) sebesar 2.841 dengan nilai signifikan 0.008. Hasil uji t tersebut dapat menyimpulkan signifikan profitabilitas (ROA) menunjukkan angka < 0.05 ($0.008 < 0.05$), maka H3 diterima artinya bahwa variabel profitabilitas (ROA) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).
4. variabel Likuiditas (CR) (X4) sebesar -0.454 dengan nilai signifikan 0.653. Hasil uji t tersebut dapat menyimpulkan signifikan likuiditas (CR) menunjukkan angka > 0.05 ($0.653 > 0.05$), maka H4 ditolak artinya bahwa variabel likuiditas (CR) secara parsial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV).

Pembahasan

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Hasil pengujian hipotesis pertama (H1) diperoleh bahwa ukuran perusahaan (*Total Asset*) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Prasetia, dkk (2014), yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu, peningkatan *total asset* akan meningkatkan nilai perusahaan.

Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan

Hasil pengujian hipotesis kedua (H2) diperoleh bahwa struktur modal (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Oleh karena itu, meningkatkan hutang (DER) akan meningkatkan nilai perusahaan. Temuan ini juga sekaligus mendukung teori struktur modal yang menyatakan bahwa sepanjang perusahaan mampu menyeimbangkan, manfaat dan biaya yang ditimbulkan akibat hutang tidak menjadi masalah. Dengan demikian DER yang tinggi tetapi diikuti dengan pengelolaan yang baik dapat meningkatkan profit dan *initial return*.

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Hasil pengujian hipotesis ketiga (H3) diperoleh bahwa Profitabilitas (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Rasio ini mengukur tingkat pengembalian investasi yang telah dilakukan perusahaan dengan menggunakan seluruh aktiva yang dimilikinya. Semakin tinggi ROA semakin tinggi keuntungan.

Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan

Hasil pengujian hipotesis keempat (H4) diperoleh bahwa Likuiditas (CR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV). Hal ini menyebabkan bahwa perusahaan belum mampu untuk mengatur pengembalian kewajiban jangka pendeknya sehingga perusahaan perusahaan perlu untuk memperhatikan kembali tingkat likuiditas perusahaan.

Pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Profitabilitas, dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan

Hasil pengujian hipotesis kelima (H5), diperoleh bahwa ukuran perusahaan (Total Asset), struktur modal (Debt to equity ratio), profitabilitas (*Return On Asset*), dan likuiditas (*Current Ratio*) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengujian ini mendukung hipotesis kelima. Hasil penelitian ini sekaligus didukung hasil penelitian yang dilakukan oleh Prasetia, dkk (2010) bahwa struktur modal (Debt to equity ratio), ukuran perusahaan (Total Asset), risiko perusahaan (Beta) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Hal ini disebabkan bahwa manajemen perusahaan dan pihak yang terkait memandang pentingnya melihat bagaimana kondisi ukuran perusahaan (Total Asset), struktur modal (Debt to equity ratio), profitabilitas (*Return On Asset*) dan likuiditas (*Current Asset*) secara bersamaan dalam mengukur nilai perusahaan pada perusahaan *Real Esatate* dan *Property* yang dijadikan sampel dalam penelitian ini.

PENUTUP

Kesimpulan

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Ukuran perusahaan (*Total Asset*) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).
2. Struktur modal (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).
3. Profitabilitas (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).
4. Likuiditas (CR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV).
5. Ukuran perusahaan (Total Asset), struktur modal (Debt to equity ratio), profitabilitas (*Return On Asset*), dan likuiditas (*Current Ratio*) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV).

Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan, maka saran yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi pihak investor yang ingin melakukan investasi atau menanamkan saham pada perusahaan *real estate* dan *property* terlebih dahulu memperhatikan nilai perusahaan, jika nilai perusahaan berada pada posisi yang baik atau perusahaan memperoleh keuntungan secara berturut-turut maka investor tidak akan mendapatkan kerugian dalam memberikan saham dan pihak perusahaan juga tidak akan merasa dirugikan.
2. Bagi pihak manajemen perusahaan *real estate and property* sebaiknya harus memperhatikan ukuran perusahaan, struktur modal, profitabilitas dan likuiditas perusahaan, khususnya meningkatkan profitabilitas agar perusahaan dapat berkembang dalam persaingan yang semakin ketat. Dengan memperhatikan variabel-variabel tersebut, perusahaan dapat memutuskan besarnya nilai perusahaan yang sesuai sehingga dihasilkan keuntungan yang optimal bagi perusahaan.
3. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan untuk meneliti variabel-variabel lain selain variabel yang digunakan dalam penelitian ini yang mungkin berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham & Houston. 2006. Dasar-dasar Manajemen Keuangan. Edisi sepuluh. Jakarta: Salemba Empat.
- Ernitasianturi M.W. 2015. Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi di BEI. *Jurnal Ilmu Administrasi Bisnis*. 3(2).282-296.
<http://ejournal.adbisnis.fisip-unmul.ac.id/site/?p=1026>
- Dernawan, Sjahrial 2008. Manajemen Keuangan. Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Dewi & Wirajaya. 2013. Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*. 4(2).358-372.
<http://www.scribd.com/mobile/document/334789365/PENGARUH-STRUKTUR-MODAL-PROFITABILITAS-DAN-UKURAN-PERUSAHAAN-PADA-NILAI-PERUSAHAAN>
- Husnan, S, 2000. Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan (Keputusan Jangka Panjang). BPFE. Yogyakarta.
- Mangantar M. And Muhamad Ali. 2015. *An Analysis Of The Influence Of Ownership Structure, Investment, Liquidity And Risk To Firm Value Evidence From Indonesia. American Journal of Economics and Business Administration*. Vol 7. No.4. 166-176.
<http://thescipub.com/ajebasp.2015.166.176.pdf>
- Prasetia T.E. Tommy P. dan Saerang I.S. 2014. Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Risiko Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di BEI. *Jurnal EMBA*. 2(2).879-889. <http://ejournal.unsrat.ac.id/article/view>
- Prasinta, D. (2012). Pengaruh Good Corporate Governance Terhadap Kinerja Keuangan. *Accounting Analysis Journal* 2(1), 4-17. <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/aaaj>
- Sartono, A. R. 2010. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPFE.
- Sugiyono, 2012. Metode Penelitian Bisnis. Cetakan keenambelas. Alfabeta. Bandung.
- Tulung, Joy Elly & Ramdani, Dendi. 2016 "The influence of Top Management Team Characteristics on BPD Performance" *International Research Journal of Business Studies*, Volume 8 Nomor 3.