

**PENGARUH DAR (*DEBT TO ASSETS RATIO*) DAN PER  
(*PRICE EARNING RATIO*) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA  
TAHUN 2016 - 2018**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**MAULINA LESTARI**

**NPM. 1602110133**



**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
BANDA ACEH  
2020**

**PENGARUH DAR (*DEBT TO ASSETS RATIO*) DAN PER  
(*PRICE EARNING RATIO*) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA  
TAHUN 2016 - 2018**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan  
Memenuhi Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi**

**Oleh**

**MAULINA LESTARI  
NPM. 1602110133**



**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
BANDA ACEH  
2020**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH**  
**FAKULTAS EKONOMI**  
JALAN MUHAMMADIYAH NO. 91 BATHOH LUENG BATA  
TELEPON (0651) 21023 FAX. 21023 – 34092  
BANDA ACEH 23245

Jurusan : Akuntansi  
Program : Sarjana S-1

Banda Aceh, 02 Maret 2021

### **TANDA PERSETUJUAN/PENGESAHAN SKRIPSI**

Dengan ini, kami menyatakan telah menyetujui/mengesahkan skripsi saudara:

**MAULINA LESTARI**  
**NPM : 1602110133**

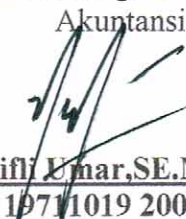
Dengan judul:

**PENGARUH DAR (*DEBT TO ASSETS RATIO*) DAN PER (*PRICE EARNING RATIO*) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2016 - 2018**

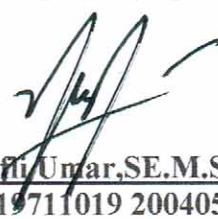
Yang diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.

Menyetujui / Mengesahkan :

Ketua Program Studi  
Akuntansi

  
**Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak.CA**  
NIK: 19711019 200405 1 001

Pembimbing I

  
**H. Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak.CA**  
NIK: 19711019 200405 1 001

Pembimbing II

  
**Ermad Mj, SE, M.Si**  
NIK: 19870616 201608 1 001

  
Mengetahui,  
Dekan,  
**Drs. Tarmizi Gadeng, SE, M.Si, M.M**  
NIK: 19700408 199401 1 001



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH**  
**FAKULTAS EKONOMI**

JALAN MUHAMMADIYAH NO. 91 BATHOH LUENG BATA  
TELEPON (0651) 21023 FAX. 21023 – 34092  
BANDA ACEH 23245

Jurusan : Akuntansi  
Program : Sarjana S-1

Banda Aceh, 02 Maret 2021

**TANDA PERSETUJUAN KOMISI UJIAN SKRIPSI**

Dengan ini, kami menyatakan telah menyetujui/mengesahkan skripsi saudara:

**MAULINA LESTARI**  
**NPM : 1602110133**

Dengan judul:

**PENGARUH DAR (*DEBT TO ASSETS RATIO*) DAN PER (*PRICE EARNING RATIO*) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2016 - 2018**

Yang telah dipertahankan di depan komisi ujian, pada tanggal 23 Januari 2021

Menyetujui / Mengesahkan :  
Komisi Ujian

Ketua

**Drs. Tarmizi Gadeng, SE, M. Si, MM**  
**NIK: 19700408 199401 1 001**

Sekretaris

**H. Zulkifli Umar, SE, M. Si, Ak. CA**  
**NIK: 19711019 200405 1 001**

Anggota

**Ermad Mj, SE, M. Si**  
**NIK: 19870616 201608 1 001**

Anggota

**Emmi Suryani Nst, SE, M. Si**  
**NIK: 19800301 200610 2 001**

Mengetahui  
Ketua Program Studi Akuntansi

**H. Zulkifli Umar, SE, M. Si, Ak. CA**  
**NIK: 19711019 200405 1 001**

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

**“SAYA YANG BERTANDA TANGAN DI BAWAH INI MENYATAKAN BAHWA SKRIPSI INI TELAH DITULIS DENGAN SESUNGGUH-SUNGGUHNYA DAN TIDAK ADA BAGIAN YANG MERUPAKAN PENJIPLAKAN KARYA ORANG LAIN DI PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH, APABILA DI KEMUDIAN HARI TERBUKTI BAHWA PERNYATAAN INI TIDAK BENAR MAKA SAYA SANGGUP MENERIMA HUKUMAN/SANKSI SESUAI PERATURAN YANG BERLAKU”**

Banda Aceh, 02 Maret 2021

Yang Menyatakan



**MAULINA LESTARI**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Maulina Lestari**  
NPM : 1602110133  
Program Studi : Akuntansi  
Fakultas : Ekonomi  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh **Hak Bebas Royalty Non Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

### **PENGARUH DAR (*DEBT TO ASSETS RATIO*) DAN PER (*PRICE EARNING RATIO*) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2016 - 2018**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Royalty Non-Eksklusif ini Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh  
Pada Tanggal : 02 Maret 2021

Yang Menyatakan,

  
**MAULINA LESTARI**

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh *Debt To Assets Ratio* (DAR) Dan *Price Earning Ratio* (PER) Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2018”**.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi di Universitas Muhammasiyah Aceh, Banda Aceh.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, pengarahan dan dukungan dari berbagai pihak yang dengan ketulusan, kasih sayang dan pengorbanannya memberikan bantuan kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Drs. Tarmizi Gadeng, M.Si, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.
2. Bapak H. Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak, CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Ibu Cut Fitrika Syawalina, SE, M.Si selaku Ketua Laboratorium Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Bapak H. Zulkifli Umar, M.Si, Ak, CA selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan dorongan dan arahan dari merencanakan hingga selesainya penelitian ini.
5. Bapak Ermad MJ, SE, M.Si selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan dorongan dan arahan dari merencanakan hingga selesainya penelitian ini.
6. Dosen, Staf pengajar dan karyawan di Universitas Muhammadiyah Aceh.
7. Ayahanda Afrizal, Ibunda fetmawati tercinta, Terima kasih atas segala jeri payah, do'a, kasih sayang, perhatian dan pengorbanan moral dan material yang diberikan selama ini dalam mengiringi perjalanan hidup anak mu ini sudah mencapai hal yang di raih sekarang ini.
8. Adik tercinta Maulana Ikhsan, Putri Puspita Sari, Hazrul Akbar dan Sahabat tercinta Yulia Eka Fitri, Zulkarmi, Rini Wahyuni, Maulida fajrina, Tria Audina dan Sabrina

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Kota Banda Aceh, 03 Februari 2020

MAULINA LESTARI

## DAFTAR ISI

|                                                                                     | Halaman |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                                                         | i       |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                                                             | iii     |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                                                           | vi      |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....                                                          | vii     |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....                                                        | viii    |
| <b>ABSTRAK</b> .....                                                                | ix      |
| <b>ABSTRACT</b> .....                                                               | x       |
| <br><b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                                                  | <br>1   |
| 1.1 Latar Belakang Penelitian .....                                                 | 1       |
| 1.2 Rumusan Masalah Penelitian .....                                                | 5       |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                                                         | 5       |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....                                                        | 6       |
| 1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....                                                  | 7       |
| <br><b>BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN</b> .....                                          | <br>8   |
| 2.1 Landasan Teoritis .....                                                         | 8       |
| 2.1.1 Nilai Perusahaan .....                                                        | 8       |
| 2.1.1.1 Pengertian Nilai Perusahaan .....                                           | 8       |
| 2.1.1.2 Jenis-Jenis Nilai Perusahaan .....                                          | 10      |
| 2.1.1.3 Indikator Nilai Perusahaan .....                                            | 10      |
| 2.1.1.4 PBV ( <i>Price to Book Value</i> ) .....                                    | 11      |
| 2.1.2 DAR ( <i>Debt to Assets Ratio</i> ) .....                                     | 13      |
| 2.1.3 PER ( <i>Price Earning Ratio</i> ) .....                                      | 14      |
| 2.1.3.1 Keunggulan PER ( <i>Price Earning Ratio</i> ) .....                         | 15      |
| 2.2 Penelitian Sebelumnya .....                                                     | 16      |
| 2.3 Kerangka Pemikiran .....                                                        | 20      |
| 2.3.1 Hubungan DAR ( <i>Debt to Assets Ratio</i> ) dengan Nilai<br>Perusahaan ..... | <br>20  |
| 2.3.2 Hubungan PER ( <i>Price Earning Ratio</i> ) dengan Nilai<br>Perusahaan .....  | <br>21  |
| 2.4 Hipotesis .....                                                                 | 22      |
| <br><b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....                                          | <br>24  |
| 3.1 Desain Penelitian .....                                                         | 24      |
| 3.2 Populasi dan Sampel Penelitian .....                                            | 26      |
| 3.3 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data .....                                        | 28      |
| 3.4 Definisi dan Operasionalisasi .....                                             | 28      |
| 3.4.1 <i>Dependent Variabel</i> (Variabel Tidak Bebas) .....                        | 29      |
| 3.4.2 <i>Independent Variabel</i> (Variabel Bebas) .....                            | 30      |
| a. DAR ( <i>Debt to Assets Ratio</i> ) .....                                        | 30      |
| b. PER ( <i>Price Earning Ratio</i> ) .....                                         | 30      |
| 3.5 Teknik Analisis Data .....                                                      | 31      |
| 3.6 Pengujian Hipotesis .....                                                       | 32      |

|                                |                                                                                      |           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAB IV</b>                  | <b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                                         | <b>36</b> |
| 4.1                            | Hasil Penelitian .....                                                               | 36        |
| 4.1.1                          | Hasil Statistik Deskriptif .....                                                     | 36        |
| 4.1.2                          | Hasil Pengujian Hipotesis .....                                                      | 38        |
| 4.1.2.1                        | Hasil Pengujian Hipotesis Pertama .....                                              | 38        |
| 4.1.2.2                        | Hasil Pengujian Hipotesis Kedua .....                                                | 39        |
| 4.1.2.3                        | Hasil Pengujian Hipotesis Ketiga .....                                               | 39        |
| 4.1.3                          | Koefisien Determinasi .....                                                          | 40        |
| 4.2                            | Pembahasan .....                                                                     | 40        |
| 4.2.1                          | Pengaruh terhadap DAR dan PER secara<br>bersama-sama terhadap Nilai Perusahaan ..... | 41        |
| 4.2.2                          | Pengaruh terhadap DAR secara Individu terhadap<br>Nilai Perusahaan .....             | 42        |
| 4.2.3                          | Pengaruh terhadap PER secara Individu terhadap<br>Nilai Perusahaan .....             | 43        |
| <b>BAB V</b>                   | <b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>                                                    | <b>45</b> |
| 5.1                            | Kesimpulan .....                                                                     | 45        |
| 5.2                            | Saran .....                                                                          | 45        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>    |                                                                                      | <b>47</b> |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b> |                                                                                      | <b>50</b> |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                                                                                                               | Halaman |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Tabel 1.1 Nilai Perusahaan ( <i>Price Book Value</i> ) Dari Beberapa Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016- 2018 ..... | 3       |
| Tabel 2.1 Penelitian Sebelumnya.....                                                                                                                                          | 18      |
| Tabel 3.1 Kriteria Pengambilan Populasi .....                                                                                                                                 | 27      |
| Tabel 3.2 Ringkasan Operasional Variabel .....                                                                                                                                | 31      |
| Tabel 4.1 Analisis Statistik Deskriptif .....                                                                                                                                 | 36      |
| Tabel 4.2 Hasil Pengujian Hipotesis .....                                                                                                                                     | 38      |

## DAFTAR GAMBAR

|                                           | Halaman |
|-------------------------------------------|---------|
| Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran ..... | 22      |

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                                                                                                                                             | Halaman |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Lampiran 1 Sampel Penelitian .....                                                                                                                          | 50      |
| ▪ Daftar Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2018                                                |         |
| ▪ Kondisi Data yang digunakan untuk penelitian terhadap Property dan Real Perusahaan Sektor Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2018 |         |
| Lampiran 2 Data Pengamatan Awal .....                                                                                                                       | 53      |
| ▪ Nilai <i>Debt to Assets Ratio</i> (DAR) Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2018               |         |
| ▪ Nilai <i>Price Earning Ratio</i> (PER) Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2018                |         |
| ▪ Nilai <i>Price Book Value</i> (PBV) Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2018                   |         |
| Lampiran 3 Output SPSS .....                                                                                                                                | 56      |
| Lampiran 4 Critical Values For The Durbin-Watson Table .....                                                                                                | 58      |

**PENGARUH DAR (*DEBT TO ASSETS RATIO*) DAN PER (*PRICE EARNING RATIO*) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA  
TAHUN 2016 – 2018**

**MAULINA LESTARI**  
**1602110133**

Mentor :           1. Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak, CA  
                      2. Ermad MJ, SE, M.Si

**ABSTRAK**

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Pengaruh DAR (*Debt To Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) Terhadap Nilai Perusahaan yang berpengaruh baik secara simultan ataupun secara parsial di perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) Tahun 2016-2018. Metode penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data sekunder. Pengujian hipotesis dilakukan secara simultan menggunakan analisis regresi linier berganda dan pengujian parsial yang dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Ukuran sampel penelitian ini sebanyak 46 perusahaan dengan rentang waktu selama 3 (tiga) tahun , total sampel penelitian sebanyak (138 sampel). Objek penelitian dilakukan di Bursa Efek Indonesia dengan mengambil data Sektor Property dan Real Estate Periode Tahun 2016-2018. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor DAR (*Debt to Asstes Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) secara bersama-sama berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2016-2018. Faktor DAR (*Debt to Asstes Ratio*) secara parsial berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Faktor PER (*Price Earning Ratio*) secara parsial berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.

*Kata kunci* : *Debt to Assets Ratio*, DAR, *Price Earning Ratio*, PER, Nilai Perusahaan, *Corporate Values*, PBV

**INFLUENCE OF DAR (DEBT TO ASSETS RATIO) AND PER (PRICE EARNING RATIO) TO CORPORATE VALUE FOR PROPERTY AND REAL ESTATE SECTOR LISTED AT INDONESIA STOCK EXCHANGE IN 2016 – 2018 PERIOD**

**MAULINA LESTARI**  
**1602110133**

Mentor :           1. Zulkifli Umar, SE, M.Si, Ak, CA  
                      2. Ermad MJ, SE, M.Si

**ABSTRACT**

*The purpose of this research is to know the influence of DAR (Debt to Assets Ratio) and PER (Price Earning Ratio) to the Corporate Value either analysed simultaneously and partially upon Property and Real Estates Corporates Sector listed at Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2016 – 2018 Period. Secondary Data(s) are used thoroughly in this research. In this research, Multiple Regression at alpha (standar error correction) 5% is used to pursue adequate result. This research shows that DAR (Debt to Assets Ratio) and PER (Price Earning Ratio) simultaneously influence the Corporate Value postively, and partially, it influence positively the Corporate Value for both DAR and PER.. Implication of the research are determining that changes in either one or all factors at once would be influencing the Coporate Value. Particular action either from government and Coporate invoke within or other related parties is necessary in term to make the better environment for the bussiness climate. Furthermore, a better economic condition will it self emerge in stable, good and sustain for the better future.*

**Keyword :** *Debt to Assets Ratio, DAR, Price Earning Ratio, PER, Nilai Perusahaan, Corporate Values, PBV*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Perkembangan perekonomian yang semakin baik sekarang ini dapat menyebabkan timbulnya persaingan bisnis yang ketat pada setiap perusahaan. Setiap perusahaan mempunyai prospek kinerja yang berbeda-beda dan kinerja perekonomian di Indonesia dilihat dari kinerja perusahaan yang ada di dalamnya. Perusahaan yang memiliki kinerja yang baik dan sehat membuat kinerja ekonomi di Indonesia menjadi sehat pula, oleh karena itu setiap perusahaan selalu berusaha dalam meningkatkan prospek kerjanya dengan sebaik mungkin untuk mencapai tujuan perusahaan. Tujuan perusahaan adalah untuk memaksimumkan kemakmuran pemilik perusahaan dan pemegang saham melalui memaksimalkan kinerja perusahaan (Hargaiansyah, 2013).

Kehadiran pasar modal memberi pengaruh terhadap kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya dan mempermudah perusahaan dalam memperoleh dana atau tambahan modal dengan menjual sahamnya kepada masyarakat. Selain sebagai wadah untuk menginvestasikan dananya pasar modal dapat memberikan kesempatan untuk mengoptimalkan keuntungan investasi menjadi semakin besar. Pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek ( UU No. 8 Tahun 1995).

Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi yaitu sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan

dana dari masyarakat pemodal (investor). Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain, selain itu pasar modal juga menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, reksadana, dan lain-lain. Melalui pasar modal para investor dapat memiliki obyek investasi yang beragam dengan tingkat pengembalian dan tingkat risiko yang beragam pula dimana semakin tinggi tingkat risiko maka semakin tinggi pula tingkat pengembaliannya. Dalam melakukan investasi di pasar modal, nilai harga saham menjadi pertimbangan yang sangat penting. Harga saham juga mencerminkan nilai dari suatu perusahaan.

Harmono (2009), Nilai Perusahaan merupakan kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Nilai saham akan meningkat apabila Nilai Perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Nilai Perusahaan diyakini tidak hanya mencerminkan kinerja perusahaan saat ini tetapi juga menggambarkan prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Investor akan memilih berinvestasi pada perusahaan dengan nilai perusahaan yang maksimal. Semakin tinggi Nilai Perusahaan semakin tinggi *return* yang diperoleh, dan semakin tinggi *return* saham semakin makmur pemegang sahamnya.

Nilai suatu perusahaan sangat dipengaruhi oleh profitabilitas perusahaan tersebut. Dimana profitabilitas tercermin pada harga saham dan ditunjukkan dalam kinerja keuangan pada bagaimana perusahaan menggunakan *asset* yang dimilikinya guna

memperoleh laba maksimal. Profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.

Nilai Perusahaan dapat diproksikan kedalam beberapa rumus salah satunya adalah menggunakan *Price to Book Value* (PBV). PBV atau rasio harga per nilai buku merupakan hubungan antara harga pasar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rasio ini mengukur nilai yang diberikan pasar keuangan kepada manajemen dan organisasi sebagai perusahaan yang terus tumbuh. PBV juga menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan Nilai Perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang di investasikan. Semakin tinggi rasio PBV dapat diartikan semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham (Weston dan Brigham, 2010).

Telah dilakukan penelitian awal terhadap beberapa perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) Tahun 2016-2018 yang dapat dilihat pada Tabel 1.1 sebagai berikut :

Tabel 1.1  
Nilai Perusahaan (*Price Book Value*) Dari Beberapa Perusahaan  
Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018

| KODE       | 2016                  |                       |             | 2017                  |                       |             | 2018                  |                       |             |
|------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
|            | DAR (X <sub>1</sub> ) | PER (X <sub>2</sub> ) | PBV (Y)     | DAR (X <sub>1</sub> ) | PER (X <sub>2</sub> ) | PBV (Y)     | DAR (X <sub>1</sub> ) | PER (X <sub>2</sub> ) | PBV (Y)     |
| BIKA       | 0,72                  | -2,94                 | 0,42        | 0,71                  | -5,91                 | 0,28        | 0,71                  | -9,03                 | 0,23        |
| BIPP       | 0,27                  | 18,28                 | 0,36        | 0,31                  | -41,7                 | 0,31        | 0,32                  | -15,6                 | 0,38        |
| BKDP       | 0,3                   | -16,2                 | 0,93        | 0,36                  | -14,2                 | 1,06        | 0,38                  | -11,71                | 0,88        |
| COWL       | 0,66                  | 107,05                | 2,21        | 0,68                  | -134,61               | 3,64        | 0,74                  | -7,44                 | 2,21        |
| ELTY       | 0,55                  | -2,25                 | 0,33        | 0,56                  | -94,02                | 0,34        | 0,3                   | 0,53                  | 0,22        |
| <b>AVG</b> | <b>0,50</b>           | <b>20,79</b>          | <b>0,85</b> | <b>0,52</b>           | <b>-58,09</b>         | <b>1,13</b> | <b>0,49</b>           | <b>-8,65</b>          | <b>0,78</b> |

Sumber : Ringkasan Performa Perusahaan Tercatat Masing-masing Perusahaan, Bursa Efek Indonesia, Data diolah, 2020.

Menurut Weston dan Copeland (2010), menyatakan bahwa rasio DAR (*Debt to Assets Ratio*) yang tinggi dapat menurunkan Nilai Perusahaan. Hal ini dikarenakan DAR (*Debt to Assets Ratio*) yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki rasio hutang yang lebih tinggi dibandingkan dengan total asetnya.

DAR (*Debt to Assets Ratio*) merupakan rasio yang digunakan untuk menunjukkan seberapa besar perusahaan memakai hutang dalam pembiayaan jumlah aktiva atau asetnya. Peningkatan hutang mampu meningkatkan Nilai Perusahaan karena dengan meningkatkan penggunaan hutang maka resiko yang dihadapi lebih besar namun jika hutang dapat digunakan dengan baik maka prospek perusahaan baik dan tetap menggunakan hutang sehingga investor yang melihat hal tersebut menilai bahwa perusahaan dalam kondisi baik. Hal ini membuktikan bahwa DAR (*Debt to Asset Ratio*) mampu meningkatkan Nilai Perusahaan (Wijoyo, 2016).

Berdasarkan Tabel 1.1, untuk 5 perusahaan terdaftar, data menunjukkan bahwa naiknya DAR (*Debt to Assets Ratio*) pada Tahun 2017, dibandingkan dengan Tahun 2016 justru menaikkan Nilai Perusahaan. Sebaliknya pada Tahun 2018, nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) mengalami kenaikan akan tetapi Nilai Perusahaan malah mengalami penurunan.

Menurut Ryadi dan Sujana (2014) perusahaan dengan PER (*Price Earning Ratio*) yang tinggi menggambarkan harga saham perusahaan tersebut tinggi, peningkatan pada harga saham akan memberikan *capital gain* yang merupakan unsur dari *return*, sehingga peningkatan harga saham akan meningkatkan nilai PER (*Price Earning Ratio*), dan meningkatkan *return* dari saham perusahaan tersebut. Akan tetapi faktanya menyatakan bahwa PER (*Price Earning Ratio*) meningkat maka Nilai Perusahaan terjadi penurunan.

Berdasarkan Tabel 1.1 terlihat bahwa nilai PER (*Price Earning Ratio*) mengalami penurunan dari Tahun 2016 ke 2017, hal ini justru menaikkan Nilai Perusahaan. Sedangkan Tahun 2018, nilai PER (*Price Earning Ratio*) mengalami kenaikan dan Nilai Perusahaan justru mengalami penurunan.

Berdasarkan fenomena yang telah dipaparkan sebelumnya, maka peneliti termotivasi melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh DAR (*Debt To Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Property & Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 - 2018”.

## **1.2 Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) secara simultan berpengaruh positif terhadap PBV (Nilai Perusahaan) *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Apakah DAR (*Debt to Assets Ratio*) secara parsial berpengaruh terhadap PBV (Nilai Perusahaan) *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Apakah PER (*Price Earning Ratio*) secara parsial berpengaruh terhadap PBV (Nilai Perusahaan) *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menguji apakah DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) secara simultan berpengaruh terhadap PBV (Nilai Perusahaan) *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menguji apakah DAR (*Debt to Assets Ratio*) secara parsial berpengaruh terhadap PBV (Nilai Perusahaan) *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menguji apakah PER (*Price Earning Ratio*) secara parsial berpengaruh terhadap PBV (Nilai Perusahaan) *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain, yaitu :

##### **1. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat menjadi masukan dan informasi dalam rangka mengoptimalkan PBV (Nilai Perusahaan) *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya menjadi masukan dan informasi bagi para pembaca khususnya investor, calon investor dan badan otoritas pasar modal.

##### **2. Manfaat Akademis**

Manfaat penelitian ini secara akademis adalah:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan informasi bagi penelitian selanjutnya serta dapat menambah wawasan dan keputusan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

- b. Hasil penelitian ini dapat menambah literatur tentang faktor yang berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.
- c. Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis tentang pengaruh DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) terhadap PBV (Nilai Perusahaan).

### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini terletak hanya pada unit pengujian pengaruh variabel DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) terhadap PBV (Nilai Perusahaan) sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, ruang lingkup penelitian ini terletak pada periode pengamatan data dari Tahun 2016-2018.

Pada bab ini telah diuraikan latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Semua pemaparan ini akan mendukung pemaparan untuk bab selanjutnya. Pemaparan selanjutnya akan membahas terkait dengan landasan teoritis, penelitian sebelumnya, kerangka pemikiran dan hipotesis.

## **BAB II**

### **KAJIAN KEPUSTAKAAN**

#### **2.1 Landasan Teoritis**

##### **2.1.1 Nilai Perusahaan**

###### **2.1.1.1 Pengertian Nilai Perusahaan**

Nilai perusahaan merupakan pertumbuhan perusahaan yang menjadi tujuan perusahaan. Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan didirikan sampai dengan saat ini. Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Nilai perusahaan dibentuk melalui indikator nilai pasar saham yang dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Adanya peluang investasi dapat memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang sehingga dapat meningkatkan Nilai Perusahaan.

Nilai perusahaan dapat tercermin melalui harga saham. Semakin tinggi harga saham berarti semakin tinggi tingkat pengembalian kepada investor dan itu berarti semakin tinggi juga Nilai Perusahaan terkait dengan tujuan dari perusahaan itu sendiri, yaitu untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham (Gultom dan Syarif, 2008 dalam Khumairoh Kalbuana, dan Mulyati, 2015).

Menurut Sartono (2008), nilai perusahaan diartikan sebagai harga yang bersedia dibayar oleh calon investor seandainya suatu perusahaan akan dijual. Pada umumnya, Nilai Perusahaan dicerminkan dengan harga saham. Harga saham dapat ditentukan melalui Nominal Saham, Nilai Perdana Saham, Harga Saham Pembukaan (*Opening Price*), nilai pasar saham, dan harga saham penutupan (*Closing Price*).

Menurut Martono dan Harjito (2010) Nilai Perusahaan dapat dilihat dari nilai saham perusahaan yang bersangkutan. Menurut Suad Husnan dan Pudjiastuti (2012), Nilai Perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual, semakin tinggi Nilai Perusahaan semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan. Menurut Agus Sartono (2010), Nilai Perusahaan adalah tujuan memaksimumkan kemakmuran pemegang saham dapat ditempuh dengan memaksimumkan nilai sekarang atau *Present Value* semua keuntungan pemegang saham meningkat apabila harga saham yang dimiliki meningkat.

Dengan demikian suatu perusahaan dikatakan memiliki nilai yang baik jika kinerja perusahaannya juga baik. Nilai perusahaan dapat tercermin dari harga sahamnya. Jika nilai perusahaan tinggi maka dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan tersebut juga baik. Tujuan perusahaan dari pendapat beberapa ahli keuangan adalah memaksimalkan Nilai Perusahaan, memaksimalkan laba, menciptakan kesejahteraan bagi *stakeholder*, menciptakan citra perusahaan, dan meningkatkan tanggung jawab sosial.

### 2.1.1.2 Jenis-jenis Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan berhubungan dengan kemampuan perusahaan untuk meningkatkan kemakmuran pemegang saham, maka Nilai Perusahaan akan maksimum. Memaksimumkan Nilai Perusahaan ini digunakan sebagai pengukur keberhasilan perusahaan.

Menurut Gitman (2009) dalam meningkatkan Nilai Perusahaan ada beberapa faktor yang mempengaruhinya yaitu sebagai berikut :

- a. Nilai Likuiditas adalah jumlah uang yang dapat direalisasikan jika aktiva atau kelompok aktiva dijual sebagian ataupun seluruhnya pada saat perusahaan tidak berjalan dengan baik.
- b. Nilai berkesinambungan adalah jumlah aset yang dapat dijual perusahaan untuk melanjutkan operasi bisnis.
- c. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam akuntansi yaitu selisih antara nilai perolehan dengan biaya penyusutan.
- d. Nilai pasar adalah harga pasar dimana aktiva diperdagangkan pada pasar bebas.
- e. Nilai intrinsik atau nilai wajar adalah nilai sekarang dari arus dana yang dibutuhkan dimasa yang akan datang.

### 2.1.1.3 Indikator Nilai Perusahaan

Menurut hartono (2017) indikator yang mempengaruhi nilai perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan :

- a. *Price to book Value* (PBV)

- b. *Price Earning Ratio* (PER)
- c. *Earning Per Share* (EPS)
- d. Tobin's Q

Dalam penelitian ini, penulis hanya akan menggunakan PBV (*Price Book Value*) dalam mengukur PBV (Nilai Perusahaan), karena rasio ini membandingkan antara harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per saham, dimana semakin tinggi rasio ini akan mengindikasikan pasar semakin percaya akan perusahaan yang semakin membaik. PBV (*Price Book Value*) merupakan rasio untuk menentukan nilai intrinsik saham, yang mana akan mempengaruhi keputusan investor untuk membeli atau menjual saham.

#### **2.1.1.4 PBV (*Price to Book Value*)**

Menurut Tryfino (2009), PBV (*Price to Book Value*) adalah perhitungan atau perbandingan antara *market value* dengan *book value* suatu saham. Rasio PBV ini akan memberikan informasi bagi investor mengenai berapa kali *market value* suatu saham dihargai dari *book value*-nya. Rasio ini dapat memberikan gambaran potensi pergerakan harga suatu saham, sehingga dari gambaran tersebut, secara tidak langsung rasio PBV ini juga memberikan pengaruh terhadap harga saham.

Darmadji dan Fakhruddin (2012), menyatakan *Price to Book Value* rasio menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku suatu saham. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi Nilai Perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi

merupakan keinginan para pemilik perusahaan sebab Nilai Perusahaan yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham yang tinggi juga.

Menurut Brigham dan Houston (2010), *Price Book Value Ratio* umumnya lebih besar dari 1 (satu), yang berarti investor bersedia membayar saham lebih besar daripada nilai bukunya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi nilai PBV (*Price to Book Value*) rasio maka semakin mahal harga saham suatu perusahaan. Berdasarkan perbandingan tersebut harga saham perusahaan akan dapat diketahui berada diatas atau dibawah nilai buku saham tersebut.

PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan (Sunarsih dan Mendra, 2012). Rasio PBV merupakan perbandingan antara harga saham dengan nilai buku ekuitas. Semakin tinggi rasio ini menunjukkan bahwa pasar semakin percaya akan prospek perusahaan tersebut.

Menurut Damodaran (2001) dalam Hidayati (2010), PBV mempunyai beberapa keunggulan sebagai berikut :

1. Nilai buku mempunyai ukuran intuitif yang relatif stabil yang dapat diperbandingkan dengan harga pasar. Investor yang kurang percaya dengan metode *Discounted Cash Flow* dapat menggunakan PBV sebagai perbandingan.
2. Nilai buku memberikan standar akuntansi yang konsisten untuk semua perusahaan. PBV dapat diperbandingkan antara perusahaan-perusahaan yang sama sebagai petunjuk adanya *under* atau *over valuation*.
3. Perusahaan-perusahaan dengan *earning* negatif, yang tidak bisa dinilai dengan menggunakan PER (*Price Earning Ratio*) dapat dievaluasi menggunakan PBV.

### 2.1.2 DAR (*Debt to Assets Ratio*)

DAR (*Debt to Asset Ratio*) merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. (Kasmir, 2014). Menurut kasmir (2015) mengatakan standar industri ratio untuk *Debt to Asset Ratio* adalah sebesar 35% .

Menurut Sutrisno (2012), mengatakan DAR (*Debt to Assets Ratio*) adalah rasio utang dengan total aktiva yang bisa disebut rasio utang (*debt ratio*), mengukur persentase besarnya dana yang berasal dari utang. Yang dimaksud dengan utang adalah semua utang yang dimiliki oleh perusahaan baik utang jangka pendek maupun utang jangka panjang. Kreditor lebih menyukai DAR yang lebih rendah sebab tingkat keamanan dana menjadi lebih baik.

Kelana (2015), menyatakan bahwa, apabila rasio ini lebih dari 1 (satu) maka perusahaan dalam keadaan yang kurang baik, karena menunjukkan utang perusahaan lebih besar dari aktiva yang dimiliki yang menunjukkan bahwa perusahaan sedang mengalami kerugian.

DAR (*Debt To Assets Ratio*) menunjukkan bahwa seberapa besar aktiva perusahaan yang dibiayai melalui sumber daya utang. Apabila DAR (*Debt to Assets Ratio*) semakin tinggi menunjukkan bahwa dengan menambah utang akan memperbesar risiko perusahaan dan sekaligus memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan Kamaludin, (2011). Hal tersebut berarti, jika perusahaan mampu

menggunakan utang dengan baik dan efisien maka penggunaan utang dalam struktur modalnya akan mampu meningkatkan nilai perusahaan.

### 2.1.3 PER (*Price Earning Ratio*)

PER (*Price Earning Ratio*) adalah suatu rasio sederhana yang diperoleh dengan membagi harga pasar suatu saham dengan EPS (*Earning Per Share*). Jika PER (*Price Earning Ratio*) perusahaan tinggi berarti saham perusahaan dapat memberikan *return* yang besar bagi investor. PER (*Price Earning Ratio*) juga merupakan ukuran untuk menentukan bagaimana pasar memberikan nilai atau harga saham perusahaan (Arisona, 2013)

Fahmi (2012) *Price Earning Ratio* adalah perbandingan *Market Price Per Share* (harga pasar per lembar saham) dengan *Earning Per Share* (laba per lembar saham). *Price Earning Ratio* merupakan rasio yang termasuk ke dalam rasio pasar. Menurut Reeve, dkk (2010) *Price Earning Ratio* adalah rasio yang merupakan indikator bagi prospek pendapatan perusahaan di masa mendatang yang dihitung dengan cara membagi harga pasar per lembar saham biasa pada tanggal tertentu dengan laba per saham tahunan. Sudana (2011), mengatakan bahwa *Price Earning Ratio* adalah rasio yang mengukur tentang bagaimana investor menilai prospek pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang, dan tercermin pada harga saham yang bersedia dibayar oleh investor untuk setiap rupiah laba yang diperoleh perusahaan.

### **2.1.3.1 Keunggulan PER (*Price Earning Ratio*)**

Keunggulan PER adalah untuk melihat bagaimana pasar menghargai kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh EPS (*Earning Per Share*). PER menunjukkan hubungan antara pasar saham biasa dengan EPS. Semakin besar PER suatu saham maka harga saham tersebut akan semakin mahal terhadap pendapatan bersih per sahamnya. Tingkat pertumbuhan suatu perusahaan merupakan penentu harga saham. Semakin tinggi pertumbuhan maka semakin tinggi PER. Maka dari itu, PER dapat digunakan sebagai indikator tingkat pertumbuhan yang diharapkan.

Peluang tingkat pertumbuhan perusahaan yang tinggi biasanya mempunyai PER yang tinggi pula, dan hal ini menunjukkan bahwa pasar mengharapkan pertumbuhan *Future Earning*. Sebaliknya tingkat pertumbuhan perusahaan yang rendah cenderung mempunyai PER yang rendah pula. Semakin rendah PER suatu saham maka semakin baik atau murah harganya untuk diinvestasikan. PER menjadi rendah nilainya bisa karena harga saham cenderung semakin turun atau karena meningkatnya laba bersih perusahaan. Jadi semakin kecil nilai PER maka semakin murah harga saham tersebut untuk dibeli dan semakin baik pula kinerja per lembar saham dalam menghasilkan laba bagi perusahaan. Semakin baik kinerja per lembar saham akan mempengaruhi banyak investor untuk membeli saham tersebut.

## 2.2 Penelitian Sebelumnya

Tujuan penelitian terdahulu ini adalah karena peneliti ingin membandingkan perbedaan dan persamaan antara hasil-hasil penelitian terdahulu dengan hasil penelitian yang akan dilakukan sekarang ini.

Penelitian yang dilakukan oleh Made Agus Teja Dwipayana (2016) dengan judul “Pengaruh *Debt to Assets Ratio*, *Deviden Payout Ratio*, dan *Return On Assets* Terhadap Nilai Perusahaan” dan hasil pengujian didapatkan bahwa ada pengaruh positif dari *Debt To Assets Ratio*, *Devidend Payout Ratio* dan *Return On Assets* terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2012-2014.

Penelitian yang dilakukan oleh Octavia Languju, Marjam Mangantar, Hizkia H.D.Tasik (2016) dengan judul “Pengaruh *Return on Equity*, Ukuran Perusahaan, *Price Earning Ratio* dan Strukur Modal Terhadap Nilai Perusahaan terdaftar di Bursa Efek Indonesia” dan hasil penelitian ini menunjukkan pertama, bahwa hasil uji F nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh *return on equity*, ukuran perusahaan, *Price Earning Ratio* dan Struktur Modal. Kedua, bahwa hasil uji T secara parsial menunjukkan bahwa hanya variabel *return on equity* yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan sedangkan ukuran perusahaan, *Price Earning Ratio* dan Struktur Modal tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh Devianasari, Ni Putu Santi Suryantini (2015) dengan judul “Pengaruh *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Dividen Payout Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia” dan hasil penelitian dapat diketahui secara simultan *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Dividen Payout Ratio* secara serempak berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan, sedangkan secara parsial *Price Earning Ratio* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan, *Debt to Equity Ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan dan *Dividen Payout Ratio* berpengaruh positif tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Devina L. A. Lebelaha Ivonne S. Saerang (2016) dengan judul “Pengaruh *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Dividen Payout Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan BUMN yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011-2014” dan hasil penelitian menunjukkan *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Dividend Payout Ratio* berpengaruh secara bersama terhadap Nilai perusahaan. *Price Earning Ratio* berpengaruh terhadap Nilai perusahaan, sedangkan *Debt to Equity Ratio* dan *Dividend Payout Ratio* tidak berpengaruh terhadap Nilai perusahaan.

Achmad Sidiq Pamungkas dan Sri Maryati (2017) dengan judul “Pengaruh *Enterprise Risk Management Disclosure*, *Intellectual Capital Disclosure* dan *Debt to Aset Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan” Hasil penelitian menunjukkan menunjukkan bahwa *Intellectual Capital Disclosure* (IC D) dan *Debt to Aset Ratio* (DAR) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Namun, *Enterprise Risk Management Disclosure* (ERM D) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

**TABEL 2.I**  
**Ringkasan Penelitian Sebelumnya**

| NO | PENULIS                                                    | JUDUL                                                                                                                                                                                    | HASIL PENELITIAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PERSAMAAN                                                                                                                                                    | PERBEDAAN                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Made Agus teja , dkk (2016)                                | Pengaruh <i>Debt to Assets ratio</i> , <i>Devidend Payout Ratio</i> , dan <i>Return On Assets</i> Terhadap Nilai Perusahaan                                                              | Hasil pengujian didapatkan bahwa ada pengaruh positif dari <i>Debt To Assets Ratio</i> , <i>Devidend Payout Ratio</i> dan <i>Return On Assets</i> terhadap Nilai Perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2012-2014.                                                                                                                                                                                                                                | Memiliki persamaan variable bebas yaitu <i>Debt to Assets Ratio</i><br><br>Variable terkait yaitu Nilai Perusahaan.                                          | Memiliki perbedaan variable bebas yaitu Deviden Payout Ratio dan Return On Assets<br><br>Perbedaan lokasi penelitian perusahaan. |
| 2. | Octavia Languju, Marjam Mangantar, Hizkia H.D.Tasik (2016) | Pengaruh <i>Return on Equity</i> , Ukuran Perusahaan, <i>Price Earning Ratio</i> dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan property dan real estate terdaftar di bursa efek Indonesia | Hasil penelitian ini menunjukkan pertama, bahwa hasil uji F nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh <i>return on equity</i> , ukuran perusahaan, <i>price earning ratio</i> dan struktur modal.<br><br>Kedua, bahwa hasil uji t secara parsial menunjukkan bahwa hanya variabel <i>return on equity</i> yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan sedangkan ukuran perusahaan, <i>price earning ratio</i> dan struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. | Memiliki persamaan variable bebas yaitu <i>Price Earning Ratio</i> .<br><br>Variable terkait yaitu Nilai Perusahaan. Persamaan lokasi penelitian sebelumnya. | Memiliki perbedaan variable bebas yaitu Return on Equity, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal.                                  |

TABEL 2.I - Lanjutan

| NO | PENULIS                                                | JUDUL                                                                                                                                                                    | HASIL PENELITIAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PERSAMAAN                                                                                                            | PERBEDAAN                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | Ni Luh Devianasari dan Ni Putu Santi Suryantini (2015) | Pengaruh Price Earning Ratio, Debt to Equity Ratio, dan Dividen Payout Ratio Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia | Hasil penelitian dapat diketahui secara simultan <i>price earning ratio</i> , <i>debt to equity ratio</i> , <i>dividen payout ratio</i> secara serempak berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan secara parsial <i>price earning ratio</i> berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. <i>Debt to equity ratio</i> berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. <i>Dividen payout ratio</i> berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. | Memiliki persamaan variable bebas yaitu <i>Price Earning Ratio</i> .<br><br>Variable terkait yaitu Nilai Perusahaan. | Memiliki perbedaan variable bebas yaitu Debt to Equity Ratio, dan Dividen Payout Ratio<br><br>Perbedaan lokasi penelitian perusahaan.                  |
| 4  | Devina L. A. Lebelaha Ivonne S. Saerang (2016)         | Pengaruh Price Earning Ratio, Debt to Equity Ratio, dan Dividen Payout Ratio Terhadap Nilai Perusahaan BUMN yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011-2014             | Hasil penelitian menunjukkan <i>Price Earning Ratio</i> , <i>Debt to equity ratio</i> dan <i>Dividend payout ratio</i> berpengaruh secara bersama terhadap Nilai perusahaan. <i>Price earning ratio</i> berpengaruh terhadap Nilai perusahaan, sedangkan <i>Debt to equity ratio</i> dan <i>Dividend payout ratio</i> tidak berpengaruh terhadap Nilai perusahaan.                                                                                                                                                      | Memiliki persamaan variable bebas yaitu <i>Price Earning Ratio</i> .<br><br>Variable terkait yaitu Nilai Perusahaan. | Memiliki perbedaan variable bebas yaitu <i>Debt to Equity Ratio</i> , dan <i>Dividen Payout Ratio</i> .<br><br>Perbedaan lokasi penelitian perusahaan. |

**TABEL 2.I - Lanjutan**

| NO | PENULIS                                       | JUDUL                                                                                                                                                  | HASIL PENELITIAN                                                                                                                                                                                                                                                                 | PERSAMAAN                                                                                                           | PERBEDAAN                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | Achmad Sidiq Pamungkas dan Sri Maryati (2017) | Pengaruh <i>Enterprise Risk Management Disclosure</i> , <i>Intellectual Capital Disclosure</i> dan <i>Debt to Aset Ratio</i> Terhadap Nilai Perusahaan | Hasil penelitian menunjukkan menunjukkan bahwa <i>Intellectual Capital Disclosure</i> (IC D) dan <i>Debt to Aset Ratio</i> (DAR) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Namun, <i>Enterprise Risk Management Disclosure</i> (ERM D) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. | Memiliki persamaan variable bebas yaitu <i>Debt To Aset Ratio</i> .<br><br>Variable terkait yaitu Nilai Perusahaan. | Memiliki perbedaan variable bebas yaitu <i>Enterprise Risk Manajement Disclosure</i> , dan <i>Intellectual Capital Disclosure</i> .<br><br>Perbedaan lokasi penelitian perusahaan. |

## 2.3 Kerangka Pemikiran

### 2.3.1 Hubungan DAR (*Debt to Assets Ratio*) dengan Nilai Perusahaan

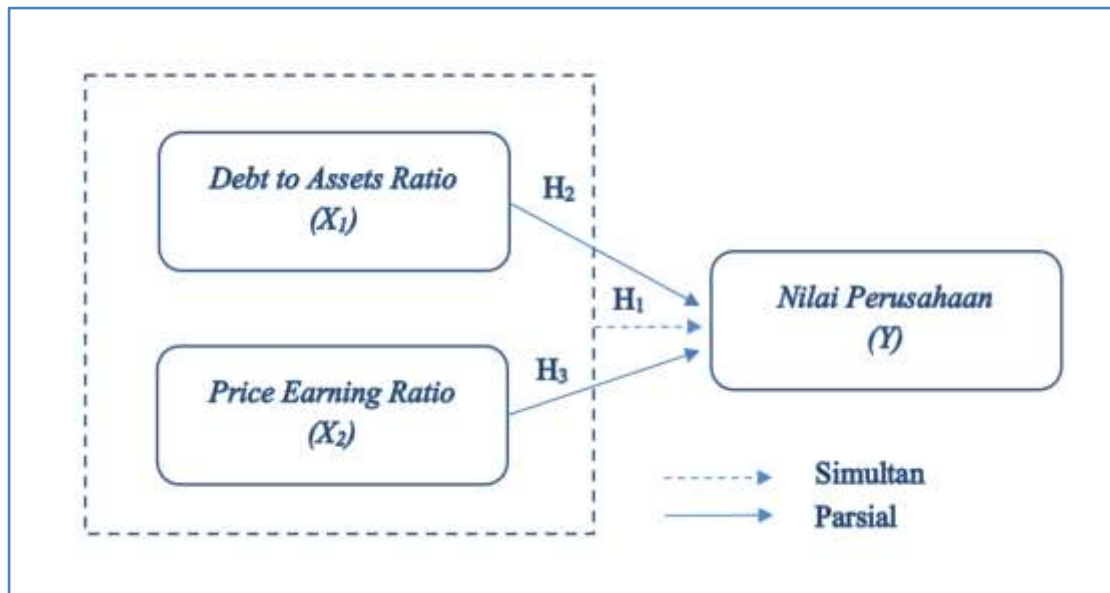
Kusumawati dan Sudento (2005) menggambarkan DAR (*Debt to Assets Ratio*) sebagai kemampuan perusahaan untuk membayar utangnya dengan menggunakan ekuitas yang dimilikinya. Weston dan Copeland (2010) menyatakan bahwa rasio DAR yang tinggi dapat menurunkan nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan rasio DAR yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki rasio utang yang lebih tinggi dibandingkan total asetnya. DAR itu sendiri dapat diartikan sebagai penaksir dari rasio yang melekat pada suatu perusahaan. Artinya, rasio DAR yang semakin tinggi menunjukkan risiko investasi yang semakin besar pula.

Tingginya rasio DAR suatu perusahaan tentunya akan membuat investor berfikir ulang untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

### 2.3.2 Hubungan PER (*Price Earning Ratio*) dengan Nilai Perusahaan

Kegunaan PER (*Price Earning Ratio*) adalah untuk melihat bagaimana pasar menghargai kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh *Earning Per Share* nya. PER menunjukkan hubungan antara pasar saham biasa dengan *Earning Per Share*. Makin besar PER suatu saham maka harga saham tersebut akan semakin mahal terhadap pendapatan bersih per sahamnya. Angka rasio ini digunakan investor untuk memprediksi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dimasa yang akan datang (Prastowo dan Juliaty, 2002). Perusahaan dengan peluang tingkat pertumbuhan tinggi biasanya mempunyai PER yang tinggi pula, dan hal ini menunjukkan bahwa pasar mengharapkan pertumbuhan laba di masa mendatang. Sebaliknya perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang rendah cenderung mempunyai PER yang rendah pula (Prasetyorini, 2013). Pertumbuhan laba perusahaan di masa yang akan datang tentunya menjadi salah satu pertimbangan utama calon investor sebelum menanamkan modalnya. Tingginya nilai PER yang merupakan salah satu indikator tingginya pertumbuhan laba di masa yang akan datang akan membuat investor tertarik untuk menanamkan modal pada suatu perusahaan.

Berdasarkan penjabaran antara DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan, maka secara ringkas hubungan tersebut dapat dilihat pada gambar 2.1 berikut :



Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran

## 2.4 Hipotesis

Berdasarkan tujuan penelitian dan kerangka pemikiran yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat dirumuskan hipotesis penelitian adalah :

- $H_1$  : DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh secara simultan terhadap PBV (*Nilai Perusahaan*) pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI (*Bursa Efek Indonesia*) Tahun 2016-2018.
- $H_2$  : DAR (*Debt to Assets Ratio*) berpengaruh secara parsial terhadap PBV (*Nilai Perusahaan*) pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI (*Bursa Efek Indonesia*) Tahun 2016-2018.

H<sub>3</sub> : PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh secara parsial terhadap PBV (Nilai Perusahaan) pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* di BEI (Bursa Efek Indonesia) Tahun 2016-2018.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Desain penelitian atau rancang bangun penelitian adalah rencana dan struktur penyelidikan yang menyusun sedemikian rupa sehingga peneliti dapat memperoleh jawaban untuk pertanyaan-pertanyaan penelitiannya. Rencana itu merupakan suatu skema menyeluruh yang mencakup program penelitian. Desain penelitian atau rancangan suatu penelitian harus memiliki enam aspek sebagaimana diungkapkan oleh Sekaran (2017), yaitu terdiri dari sifat studi, jenis investigasi, tingkat intervensi peneliti, situasi studi, unit analisis, dan horizon waktu.

Penelitian ini mengacu pada rancangan penelitian yang telah dikemukakan oleh Sekaran (2017) tersebut dengan berpedoman pada aspek yang harus terpenuhi. Masing-masing aspek dijelaskan sebagai berikut:

##### **1) Sifat Studi**

Sifat studi dalam penelitian ini adalah pengujian hipotesis. Studi yang termasuk dalam pengujian hipotesis biasanya bersifat menjelaskan hubungan tertentu, atau menentukan perbedaan antar kelompok atau kebebasan dua atau lebih faktor dalam suatu situasi (Sekaran, 2017). Pengujian hipotesis yang dilakukan adalah menguji variabel bebas yaitu, DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) terhadap variabel tidak bebas yaitu PBV (Nilai Perusahaan).

## 2) Jenis Investigasi

Penelitian ini ingin menentukan penyebab atas permasalahan yang terjadi. Jenis investigasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah studi kausal. Studi kausal adalah studi dimana peneliti ingin menemukan penyebab dari satu atau lebih masalah (Sekaran, 2017). Masalah yang terjadi dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan. Nilai perusahaan pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* berpotensi dipengaruhi oleh DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*).

## 3) Tingkat Intervensi Peneliti terhadap Studi

Tingkat intervensi peneliti dalam penelitian ini adalah intervensi minimal. Peneliti tidak ikut mempengaruhi kondisi nilai perusahaan sektor property dan real estate saat diperoleh maupun pada saat pengupayaan nilai perusahaan tersebut. Oleh karena itu, tingkat intervensi peneliti rendah. Peneliti hanya mengumpulkan data berupa laporan keuangan yang telah diaudit, dan selanjutnya menganalisis data tersebut.

## 4) Situasi Studi

Situasi studi dalam penelitian ini adalah tidak diatur. Peneliti ingin mengetahui pengaruh DAR (*Debt to Assets Ratio*), dan PER (*Price Earning Ratio*) terhadap PBV (Nilai Perusahaan) tanpa intervensi peneliti terhadap sumber data di lapangan. Oleh karena itu situasi studi berjalan dengan normal tanpa ada desakan atau pengaturan dari peneliti terhadap data-data di lapangan.

### 5) Unit Analisis

Unit analisis merujuk pada tingkat kesatuan data yang dikumpulkan selama tahap analisis data selanjutnya (Sekaran, 2017). Unit analisis dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *Property dan Real Estate* secara individu. Kesatuan data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data laporan keuangan perusahaan sektor *Property dan Real Estate* yang telah diaudit.

### 6) Horizon Waktu

Horizon waktu dalam penelitian ini adalah studi *one shot* atau *cross sectional* dengan periode pengamatan tahun 2016–2018. Studi yang mengumpulkan data hanya sekali periode, baik harian, mingguan, maupun bulanan disebut studi dengan horizon waktu *One Shot* atau *Cross Sectional* (Sekaran, 2017). Data yang dikumpulkan hanya sekali periode yang dimaksud dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan sektor *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya karena data tersebut berseri dari Tahun 2016–2018 dan memiliki beberapa sub, maka horizon waktu dalam penelitian ini disebut data panel, yaitu gabungan dari data *Time Series* dan data *Cross Sectional* (Gujarati, 2004).

## 3.2 Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *Property dan Real Estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Metode pemilihan sampel yang digunakan adalah *Purposive Sampling* artinya bahwa penentuan sampel dengan

mempertimbangkan kriteria-kriteria tertentu terhadap objek yang sesuai dengan tujuan memperoleh sampel yang representatif.

Peneliti menggunakan *Jakarta Stock Industrial Clasification* (JASICA) sebagai pedoman dalam mengklasifikasikan perusahaan yang termasuk kedalam sektor *Property* dan *Real Estate*. Hal ini karena sistem klasifikasi sektoral yang digunakan untuk mengkategorikan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah JASICA ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)).

Penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel sensus. Perusahaan yang diamati selama 3 tahun berturut-turut yaitu berjumlah 46 perusahaan, sehingga populasi berjumlah sebanyak 138 buah sampel. Nama-nama perusahaan yang menjadi pengamatan dapat dilihat pada Lampiran 1. Pengambilan populasi dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 3.1.

**Tabel 3.1**  
**Kriteria Pengambilan Populasi**

| NO     | URAIAN                                                                                                                                                                  | 2016 | 2017 | 2018 | JUMLAH |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|--------|
| 1.     | Perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI                                                                                                        | 56   | 56   | 56   | 168    |
| 2.     | Perusahaan sektor Property dan Real Estate yang tidak ada laporan keuangan keuangannya di situs resmi BEI ( <a href="http://www.idx.co.id/">http://www.idx.co.id/</a> ) | (10) | (10) | (10) | ( 30)  |
| JUMLAH |                                                                                                                                                                         | 46   | 46   | 46   | 138    |

Sumber: Bursa Efek Indonesia, 2018

Berdasarkan Tabel 3.1 terlihat jumlah populasi sebanyak 138 buah sampel (terdiri dari 46 perusahaan dalam rentang waktu tiga tahun). Selanjutnya 46 perusahaan ini akan diolah datanya untuk menguji hipotesis penelitian. Hasil dari pengujian hipotesis tersebut akan menjawab rumusan masalah penelitian. Sampel dalam penelitian ini adalah memasukkan semua populasi menjadi sampel, sehingga disebut teknik pengambilan jenis sensus. Nama nama perusahaan yang menjadi pengamatan dapat dilihat pada Lampiran 1.

### **3.3 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu sumber data yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang telah di audit. Data sekunder yang digunakan berupa Laporan Keuangan 31 Desember Tahun 2016, 2017 dan 2018. Kemudian memakai juga file publikasi IDX yaitu *IDX Statistic Yearly* untuk melihat *Price Earning Ratio*.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi. Teknik dokumentasi merupakan teknik yang mengumpulkan semua dokumen laporan keuangan yang diperoleh melalui website Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2016-2018.

### **3.4 Definisi dan Operasional Variabel**

Penelitian ini menggunakan dua variabel, yaitu terdiri dari satu variabel tidak bebas (*dependent variable*), dan dua variabel bebas (*independent variable*).

Variabel tidak bebas (*dependent variable*) adalah PBV (Nilai Perusahaan), dan variabel bebas (*independent variable*) adalah DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*).

### 3.4.1 *Dependent Variabel (Variabel Tidak Bebas )*

Dalam penelitian ini yang menjadi *Dependent Variabel* adalah PBV (Nilai Perusahaan). Salah satu cara mengukur Nilai Perusahaan adalah dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV). PBV merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur harga saham suatu perusahaan terhadap nilai bukunya pada perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* tahun 2016-2018 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Menurut Husnan. S dan Pudjiastuti (2006) : “*Price to Book Value* (PBV) merupakan perbandingan antara harga pasar dan nilai buku saham. Untuk perusahaan-perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya rasio ini mencapai diatas 1 (satu), yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. Semakin besar rasio PBV semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal relatif dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan di perusahaan. Hubungan antara harga pasar saham dan nilai buku per lembar saham bisa juga dipakai sebagai pendekatan alternatif untuk menentukan nilai suatu saham, karena secara teoritis, nilai pasar suatu saham haruslah mencerminkan nilai bukunya.

Menurut Husnan. S dan Pudjiastuti (2006), rumus yang digunakan untuk menghitung *Price to Book Value* adalah sebagai berikut :

$$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Book Value}}$$

### 3.4.2 Independent Variabel (Variabel Bebas)

Variabel independen pada penelitian ini terdiri dari dua variabel, yaitu DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*).

#### 3.4.2.1 DAR (*Debt to Assets Ratio*)

Variabel Independen pertama ( $X_1$ ) adalah DAR (*Debt to Assets Ratio*). Menurut Syamsuddin (2008), rasio DAR digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah aktiva perusahaan dibiayai dengan total utang. Semakin tinggi rasio DAR berarti semakin besar jumlah pinjaman yang digunakan untuk investasi pada aktiva guna menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Rasio DAR dicari dengan membandingkan antara total hutang dengan total asset.

$$DAR = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aset}}$$

#### 3.4.2.2 PER (*Price Earning Ratio*)

Variabel independen kedua ( $X_2$ ) adalah PER (*Price Earning Ratio*). Menurut Murhadi (2013), *Price Earning Ratio* menggambarkan perbandingan antara harga saham dengan pendapatan perlembar saham. PER yang terlalu tinggi mengindikasikan bahwa harga pasar saham perusahaan tersebut telah mahal. Bagi investor semakin tinggi nilai rasio harga terhadap laba (*Price Earning Ratio*) maka pertumbuhan laba yang diharapkan juga akan mengalami kenaikan .

$$PER = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Laba Per Lembar Saham}}$$

Ringkasan definisi dan operasionalisasi variabel dalam penelitian ini, secara ringkas dapat dilihat pada Tabel 3.2.

**Tabel 3.2**  
**Rincian Operasional Variabel**

| NO | VARIABEL              | PENGUKURAN                                                      | SKALA | REFERENSI                    |
|----|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|
| 1. | Nilai Perusahaan (Y)  | $PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Book Value}}$            | Rasio | Husna S & Pudjiastuti (2006) |
| 2. | DAR (X <sub>1</sub> ) | $DAR = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aset}}$            | Rasio | Syasuddin (2008)             |
| 3. | PER (X <sub>2</sub> ) | $PER = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Laba Per Lembar Saham}}$ | Rasio | Murhadi (2013)               |

Sumber : Data diolah, 2020

### 3.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan untuk menguji hipotesis adalah regresi linear berganda, yaitu untuk menguji dan menganalisis DAR dan PER yang mempengaruhi Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2016-2018. Data diperoleh dengan program *Statistical Package For Social Statistic* (SPSS).

Rumusnya sebagai berikut :

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

Dimana :

Y = Nilai Perusahaan

$\alpha$  = Konstanta

$\beta_1, \beta_2$  = Koefisien Regresi

$X_1$  = Faktor *Debt To Assets Ratio*

$\beta_1 X_1$  = Nilai Koefisien Regresi untuk faktor DAR (*Debt To Assets Ratio*)

$X_2$  = Faktor *Price Earning Ratio*

$\beta_2 X_2$  = Nilai Koefisien Regresi untuk faktor PER (*Price Earning Ratio*)

$\epsilon$  = *Error Term*

### 3.6 Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis merupakan penyusunan alternatif jawaban untuk menjawab ketiga rumusan masalah dalam penelitian. Rancangan tersebut dinyatakan dalam hipotesis nol ( $H_0$ ) dan hipotesis alternatif ( $H_a$ ), yaitu :

#### 1. Hipotesis Pertama

$H_{01}$  : DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

$H_{a1}$  : DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

## 2. Hipotesis Kedua

$H_{02}$  : DAR (*Debt to Assets Ratio*) tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

$H_{a2}$  : DAR (*Debt to Assets Ratio*) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

## 3. Hipotesis Ketiga

$H_{03}$  : PER (*Price Earning Ratio*) tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

$H_{a3}$  : PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Untuk menerima atau menolak ketiga hipotesis dalam penelitian ini, maka dilihat hasil *output* SPSS. Kemudian *output* tersebut dimasukan ke kriteria menerima atau menolak hipotesis. Kriteria ini berpedoman pada Gani (2015:9) dan Supranto (2009). Paparan kriteria menerima atau menolak hipotesis akan diuraikan berikut ini :

### 1. Kriteria menerima atau menolak hipotesis pertama :

- Jika semua koefisien regresi sama dengan nol ( $\beta_1$  &  $\beta_2 = 0$ ), maka  $H_{01}$  diterima dan  $H_{a1}$  ditolak. Artinya DAR (*Debt to Assets Ratio*), dan PER (*Price Earning Ratio*), tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- Jika salah satu dari koefisien regresi tidak sama dengan nol ( $\beta_1$  atau  $\beta_2 \neq 0$ ), maka  $H_{01}$  ditolak dan  $H_{a1}$  diterima. Artinya DAR (*Debt to Total Assets Ratio*), dan PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Kriteria menerima atau menolak hipotesis kedua :

- Jika koefisien regresi variabel  $X_1$  sama dengan nol ( $\beta_1 \text{ \& } \beta_2 = 0$ ), maka  $H_{02}$  diterima dan  $H_{a2}$  ditolak. Artinya DAR (*Debt to Assets Ratio*) tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- Jika koefisien regresi  $X_1$  tidak sama dengan nol ( $\beta_1$  atau  $\beta_2 \neq 0$ ), maka  $H_{02}$  ditolak dan  $H_{a2}$  diterima. Artinya DAR (*Debt to Total Assets Ratio*) berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Kriteria menerima atau menolak hipotesis ketiga :

- Jika koefisien regresi variabel  $X_2$  sama dengan nol ( $\beta_1 \text{ \& } \beta_2 = 0$ ), maka  $H_{03}$  diterima dan  $H_{a3}$  ditolak. Artinya PER (*Price Earning Ratio*), tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- Jika koefisien regresi variable  $X_2$  tidak sama dengan nol ( $\beta_1$  atau  $\beta_2 \neq 0$ ), maka  $H_{03}$  ditolak dan  $H_{a3}$  diterima. Artinya PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh

positif terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Bab ini telah memaparkan desain penelitian; populasi dan sampel penelitian; definisi dan operasionalisasi variabel; teknik analisis data; dan pengujian hipotesis. Semua paparan tersebut akan mendukung pemaparan selanjutnya, yaitu hasil penelitian dan pembahasan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Hasil Penelitian

Hasil penelitian dalam hal ini meliputi analisis statistik deskriptif dan hasil pengujian hipotesis. Semua paparan ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah pertama, kedua dan ketiga.

##### 4.1.1 Analisis Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif bertujuan untuk melihat distribusi data variabel. Analisis ini memberikan gambaran umum nilai statistik berupa rata-rata, minimum dan maksimum. Secara lengkap dapat dilihat pada Tabel 4.1.

**Tabel 4.1**  
**Analisis Statistik Deskriptif**

| Uraian             | N   | Descriptive Statistics |          |          |                |
|--------------------|-----|------------------------|----------|----------|----------------|
|                    |     | Minimum                | Maximum  | Mean     | Std. Deviation |
| PBV (Y)            | 138 | .10                    | 40.00    | 1.7594   | 3.84901        |
| DAR (X1)           | 138 | .03                    | .79      | .3614    | .19403         |
| PER (X2)           | 138 | -259.19                | 11064.99 | 173.2537 | 1025.06669     |
| Valid N (listwise) | 138 | -                      | -        | -        | -              |

*Sumber : Data Primer, Output Aplikasi SPSS Versi 26.0.0.0*

Berdasarkan Tabel 4.1, nilai rata rata Nilai Perusahaan (PBV) sebesar 1,7594. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama tahun 2016-2018 perusahaan perusahaan yang bergerak disektor Property dan Real Estate memiliki Nilai Perusahaan (PBV) rata rata sebesar 1,7594 atau sebesar 175,94%. Nilai minimum dari PBV yaitu sebesar 0,10. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018, perusahaan sektor Property dan Real Estate pernah memiliki Nilai Perusahaan (PBV) paling rendah 0,10

atau sebesar 10% dari Harga Buku Dasar (*Book Value*). Selain nilai rata-rata dan minimum, ada juga nilai maksimum yaitu sebesar 40,00. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018, perusahaan sektor Property dan Real Estate pernah memiliki Nilai Perusahaan (PBV) paling tinggi 40,00 kali atau sebesar 4.000% dari Nilai Buku Dasar (*Book Value*).

Berdasarkan Tabel 4.1, nilai rata-rata DAR (*Debt to Assets Ratio*) yaitu sebesar 0,3614. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018 perusahaan sektor Property dan Real Estate memiliki nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) rata-rata 0,3614 atau sebesar 36,14%. Nilai minimum DAR (*Debt to Assets Ratio*) yaitu sebesar 0,03. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018, perusahaan sektor Property dan Real Estate pernah memiliki nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) paling rendah 0,03 atau sebesar 3%. Selain nilai rata-rata dan nilai minimum, ada juga nilai maksimum. Nilai maksimum yaitu sebesar 0,79. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018, perusahaan sektor Property dan Real Estate pernah memiliki nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) paling tinggi 0,79 atau sebesar 79%.

Berdasarkan Tabel 4.1, nilai rata-rata PER (*Price Earning Ratio*) yaitu sebesar 173,2537. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018 perusahaan sektor Property dan Real Estate memiliki rata-rata 173,2537 atau sebesar 17.325,37%. Nilai minimum PER yaitu sebesar -259,19. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018, perusahaan sektor Property dan Real Estate pernah memiliki paling rendah -259,19 atau mengalami penurunan nilai sebesar -25.919%. Selain nilai rata-rata dan minimum, ada juga nilai maksimum. Nilai maksimum yaitu sebesar 11064,99. Nilai tersebut menunjukkan bahwa, selama Tahun 2016-2018, perusahaan

sektor Property dan Real Estate pernah memiliki nilai PER paling tinggi 11.064,99 atau sebesar 1.106.499%.

#### 4.1.2 Hasil Pengujian Hipotesis

Hasil pengujian hipotesis merupakan jawaban untuk semua rumusan masalah dalam penelitian ini. Rumusan masalah tersebut terdiri dari rumusan masalah pertama, kedua dan ketiga. Ketiga hasil pengujian hipotesis dalam penelitian ini secara berurutan akan dipaparkan pada bagian ini. Hasil pengujian hipotesis secara ringkas dapat dilihat pada Tabel 4.2. Sedangkan secara lengkap dapat dilihat pada Lampiran 5 Output Pengolahan Data.

**Tabel 4.2**  
**Hasil Pengujian Hipotesis**

| <b>Persamaan <math>Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \epsilon</math></b><br><b>Persamaan <math>Y = 0,162 + 4,126X_1 + 0,001X_2 + \epsilon</math></b> |                       |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| F – value / Sig                                                                                                                                             | 4.429 / 0.001         |                |                |
| R / R <sup>2</sup> / Adj. R <sup>2</sup>                                                                                                                    | 0.248 / 0.062 / 0.048 |                |                |
|                                                                                                                                                             | Y                     | X <sub>1</sub> | X <sub>2</sub> |
| t-value                                                                                                                                                     | 0.234                 | 2.476          | 1.945          |
| Sig. value                                                                                                                                                  | 0.815                 | 0.15           | 0.54           |

*Sumber : Data Primer, Output Aplikasi SPSS Versi 26.0.0.0*

Berdasarkan Tabel 4.2 terlihat hasil pengujian hipotesis yang merupakan jawaban untuk rumusan masalah dalam penelitian ini. Secara berurutan jawaban rumusan masalah tersebut akan dipaparkan sebagai berikut :

##### 4.1.2.1 Hasil Pengujian Hipotesis Pertama

Hasil pengujian hipotesis pertama merupakan jawaban untuk rumusan masalah yang pertama. Hasil pengujian hipotesis pertama dalam penelitian ini akan menjawab

apakah nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Berdasarkan Tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta ( $\beta$ ) dari nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*) secara berurutan sebesar 4,126 dan 0,001. Nilai tersebut menunjukkan bahwa  $4,126 \neq 0$ ; dan  $0,001 \neq 0$ . Hal ini berarti semua nilai koefisien beta tidak sama dengan nol ( $\beta_1$  dan  $\beta_2 \neq 0$ ). Selanjutnya nilai tersebut dimasukan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka  $H_{a1}$  diterima, artinya DAR dan PER berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

#### **4.1.2.2 Hasil Pengujian Hipotesis Kedua**

Hasil pengujian hipotesis kedua merupakan jawaban untuk rumusan masalah yang kedua. Hasil pengujian hipotesis kedua dalam penelitian ini akan menjawab apakah nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) berpengaruh positif terhadap nilai Perusahaan (PBV).

Berdasarkan Tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta ( $\beta$ ) Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) sebesar 4,126. Nilai tersebut menunjukkan bahwa  $4,126 \neq 0$ . Hal ini berarti nilai koefisien beta Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) tidak sama dengan nol ( $\beta_1 \neq 0$ ). Selanjutnya nilai tersebut dimasukan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka  $H_{a2}$  diterima, artinya Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

#### **4.1.2.3 Hasil Pengujian Hipotesis Ketiga**

Hasil pengujian hipotesis ketiga merupakan jawaban untuk rumusan masalah yang ketiga. Hasil pengujian hipotesis ketiga dalam penelitian ini akan menjawab

apakah nilai PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Berdasarkan Tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta ( $\beta$ ) Nilai PER sebesar 0,001. Nilai tersebut menunjukkan bahwa  $0,01 \neq 0$ . Hal ini berarti nilai koefisien beta tidak sama dengan nol ( $\beta \neq 0$ ). Selanjutnya nilai tersebut dimasukan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka  $H_{a3}$  diterima, artinya Nilai PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

#### 4.1.3 Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi berfungsi untuk melihat kontribusi Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan Nilai PER (*Price Earning Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Berdasarkan Tabel 4.2, nilai *R Square* sebesar 0,248. Nilai tersebut menunjukkan bahwa kontribusi nilai DAR dan nilai PER terhadap Nilai Perusahaan (PBV) yaitu sebesar 24,8% ( $0,248 \times 100\%$ ). Sedangkan sisanya yaitu sebesar 75,2% ( $100\% - 24,8\%$ ) dipengaruhi oleh variabel bebas lain di luar penelitian ini. Dengan demikian, fluktuasi Nilai Perusahaan (PBV), baik itu kenaikan ataupun penurunan sangat kecil dipengaruhi oleh nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*).

#### 4.2. Pembahasan

Hasil pengujian hipotesis telah diperoleh melalui uji regresi linier berganda pada bagian sebelumnya. Selanjutnya pembahasan untuk hasil tersebut yaitu pengaruh nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*)

terhadap Nilai Perusahaan (PBV) baik secara bersama-sama maupun individu akan dibahas sebagai berikut.

#### **4.2.1 Pengaruh DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) secara Bersama-sama terhadap Nilai Perusahaan (PBV)**

Hasil pengujian statistik memperlihatkan bahwa semua nilai koefisien beta tidak sama dengan nol ( $\beta_1$  dan  $\beta_2 \neq 0$ ). Artinya hipotesis pertama ( $H_{a1}$ ) diterima. nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*) secara bersama-sama berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Hasil ini menunjukkan bahwa, nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor Property dan Real Estate dipengaruhi oleh nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Priec Earning Ratio*).

Pengaruh kedua variabel tersebut dapat diinterpretasikan bahwa selama tahun 2016-2018 telah membawa dampak perubahan terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Dampak perubahan yang terjadi pada Nilai Perusahaan (PBV) sektor Property dan Real Estate dipengaruhi oleh kedua indikator tersebut. Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*) berperan atas peningkatan maupun penurunan Nilai Perusahaan (PBV) yang dialami oleh perusahaan sektor Property dan Real Estate.

Peranan kedua faktor tersebut terlihat dari perubahan Nilai Perusahaan (PBV). Perubahan yang terjadi baik itu kenaikan maupun penurunan Nilai Perusahaan (PBV) tersebut merupakan cerminan dari naik turunnya nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*). Sehingga dapat dikatakan bahwa, kedua variabel bebas ini secara bersama-sama mempengaruhi Nilai Perusahaan (PBV) sektor Property dan Real Estate.

Adanya pengaruh nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) juga pernah ditemukan oleh peneliti sebelumnya. Mereka adalah Fransiska (2014); Chen, Chen & Chen, (2009); dan Huang & Liu (2010). Mereka menyatakan bahwa nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*) secara bersama-sama membawa efek terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Hal ini memiliki arti bahwa Nilai Perusahaan (PBV) tidak dapat dipisahkan dari peranan nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*). Begitu juga dengan hasil penelitian ini yang juga sejalan dengan penelitian sebelumnya. Fluktuasi baik itu peningkatan atau penurunan Nilai Perusahaan (PBV) ikut dipengaruhi oleh nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan nilai PER (*Price Earning Ratio*).

Semua variabel bebas dalam penelitian ini hanya mampu memprediksi variabel terikat sebesar 24,8%. Selanjutnya sisa sebesar 75,2% lagi diprediksi oleh variabel bebas lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

#### **4.2.2 Pengaruh DAR (*Debt to Assets Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)**

Hasil pengujian statistik memperlihatkan bahwa, nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Nilai koefisien beta ( $\beta_1$ ) nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) sebesar 4,126. Nilai ini tidak sama dengan nol ( $4,126 \neq 0$ ). Dengan demikian maka  $H_{a2}$  diterima. Artinya bahwa Nilai DAR berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Peningkatan Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor Property dan Real Estate tidak dapat dipisahkan dari Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*). Perbandingan

nilai total hutang atas nilai total aset yang merupakan cerminan dari nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) perusahaan sektor Property dan Real Estate selama tahun 2016-2018 berperan meningkatkan Nilai Perusahaan (PBV). Dengan kata lain, saat nilai DAR mengalami peningkatan, maka akan berdampak pada peningkatan Nilai Perusahaan (PBV).

Kondisi ini juga dapat dikatakan bahwa Nilai Perusahaan (PBV) tidak akan meningkat jika perbandingan total hutang atas total aset tidak meningkat. Dengan demikian berarti meningkatkannya Nilai Perusahaan (PBV) sektor Property dan Real Estate telah disebabkan oleh kondisi peningkatan Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*).

Hasil penelitian ini relevan dengan penelitian Made Agus Teja, dkk, (2016) dan Achmad Sidiq Pamungkas dan Sri Maryati (2017). Mereka menyatakan bahwa Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Peningkatan Nilai Perusahaan (PBV) tidak akan terjadi jika nilai total aset tidak meningkat. Dengan demikian setiap adanya Nilai DAR (*Debt to Assets Ratio*) meningkat, maka akan selalu diikuti oleh meningkatnya Nilai Perusahaan (PBV).

#### **4.2.3 Pengaruh PER (*Price Earning Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)**

Hasil pengujian statistik menunjukkan bahwa, Nilai PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Nilai koefisien beta ( $\beta_2$ ) PER (*Price Earning Ratio*) sebesar 0,01. Nilai ini tidak sama dengan nol ( $0,01 \neq 0$ ). Dengan demikian maka  $H_{a3}$  diterima. Artinya bahwa Nilai PER (*Price Earning Ratio*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Penurunan Nilai Perusahaan (PBV) perusahaan sektor Property dan Real estate tidak terlepas dari Nilai PER (*Price Earning Ratio*). Perbandingan nilai PER (*Price Earning Ratio*) merupakan cerminan

dari Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor Property dan Real estate selama Tahun 2016-2018.

Nilai tersebut berperan menaikkan Nilai Perusahaan (PBV). Dengan kata lain, saat Nilai PER meningkat, maka akan berdampak pada kenaikan Nilai Perusahaan (PBV) sektor Property dan Real Estate. Kondisi ini juga dapat dikatakan bahwa, Nilai Perusahaan (PBV) tidak akan menurun jika perbandingan harga saham atas laba per lembar saham tidak meningkat. Dengan demikian berarti menurunnya Nilai Perusahaan sektor Property dan Real Estate disebabkan oleh adanya penurunan nilai PER (*Price Earning Ratio*).

Hasil penelitian ini relevan dengan penelitian Octavia Languju, Marjam Mangantar, Hizkia H.D. Tasik (2016), penelitian oleh Ni Luh Devianasari dan Ni Putu Santi Suryantini (2015) dan penelitian oleh Devina L. A. Lebelaha Ivonne S. Saerang (2016). Mereka menyatakan bahwa Nilai PER (*Price Earning Share*) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Penurunan Nilai Perusahaan (PBV) tidak akan terjadi jika PER (*Price Earning Share*) tidak meningkat. Dengan demikian setiap peningkatan Nilai PER (*Price Earning Share*), maka akan selalu diikuti oleh meningkatnya Nilai Perusahaan (PBV).

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

Bedasarkan hasil pengujian yang telah dilakukan dan hipotesis penelitian dengan menggunakan persamaan regresi linier berganda, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. DAR (*Debt to Assets Ratio*) dan PER (*Price Earning Ratio*) secara bersama-sama berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018, dengan pengaruhnya sebesar 0.162.
2. DAR (*Debt to Assets Ratio*) secara parsial berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018, dengan pengaruhnya sebesar 4,126.
3. PER (*Price Earning Share*) secara parsial berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018, dengan pengaruhnya sebesar 0,001.

#### **5.2. Saran**

Bedasarkan hasil penelitian maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Perusahaan lebih memperhatikan rasio-rasio yang dapat meningkatkan kinerja perusahaan.
2. Dengan meningkatkan rasio, perusahaan juga bisa menambah modal agar dapat meningkatkan produktivitas perusahaan. Dengan menambah modal maka perusahaan dapat menambah jumlah assets, dengan berbagai cara perolehan yang memungkinkan demi pengembangan nilai perusahaan itu sendiri.
3. Penelitian selanjutnya sebaiknya menggunakan jangka waktu periode penelitian yang lebih lama dan dengan jumlah sampel/populasi yang lebih banyak sehingga hasil penelitian dapat lebih mewakili keseluruhan populasi yang ada dan memberikan hasil penelitian yang lebih komprehensif.
4. Diharapkan bagi penelitian selanjutnya agar dapat memperbanyak variabel penelitian, tidak hanya terpaku pada penelitian tentang variabel DAR (*Debt to Assets Ratio*), PER (*Price Earning Ratio*) dan PBV (Nilai Perusahaan) saja, melainkan mencakup variabel-variabel lainnya.
5. Diharapkan bagi penelitian selanjutnya agar dapat memperluas area pengamatan seperti perusahaan sektor lainnya, seperti sektor semen, sektor makanan dan minuman serta sektor lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agus Sartono. (2014). Manajemen Keuangan, Teori dan Aplikasi. Edisi Empat, Yogyakarta: BPFE.
- Arisona, Vivian Firsesa. 2013. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Price Earning Ratio pada Indeks LQ45 di Bursa Efek Indonesia. Jurnal Ilmu Manajemen Universitas Negeri Surabaya. Volume 1, nomor 1, halaman 103-112.
- Astuti, A. P., & Efni, Y., (2015). Pengaruh Kesempatan Inflasi, Laverage terhadap Kebijakan Dividen dan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Jurnal Tepak Manajemen Bisnis, Vol. VII, No. 3.
- Brigham dan Houston. 2010. Dasar-dasar Manajemen Keuangan Buku 1 (Edisi 11). Jakarta : Salemba Empat.
- Damodaran, A, 2001. Corporate Finance : Theory and Practise, Second Edition, John Wiley & Son, New York
- Darmadji & Fakhruddin, 2011 Pasar Modal di Indonesia, edisi 3, Salemba Empat, Jakarta
- 45 di Bursa Efek Indonesia. Jurnal Ilmu Manajemen, 1(1): h: 103-112.
- Fahmi, Irham. 2012. “Analisis Kinerja Keuangan” , Bandung: Alfabeta.
- Fahmi, Irham, 2011, Analisa Laporan Keuangan, Bandung : Alfabet.
- Gultom, C.M., dan F. Syarif, 2009. Pengaruh Kebijakan Leverage, Kebijakan Dividen, dan Earnings Per Share Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara. Medan.
- Gitman, Lawrence. 2009. Principles of Manajerial Finance. United States: Pearson Addison Wesley.
- Gani, I., & Siti, A. (2015). Alat Analisis data, aplikasi statistik untuk penelitian bidang ekonomi dan sosial. Yogyakarta: Andi Offsate.
- Gujarati, DN. (2004). Basic econometrics 5th. International edition. New York: McGrawhill.

- Hargiansyah, R. F. (2013). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia ).
- Husnan, S. dan Pudjiastuti, E. (2012). Dasar – Dasar Manajemen Keuangan. Penerbit : BPFE
- Kamaludin, (2011). Manajemen Keuangan “Konsep Dasar dan Penerapannya”. Bandung: Mandar Maju.
- Kasmir. (2015), Analisis Laporan Keuangan, ed.1, Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasmir. 2014. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT raja grafindo Persada.
- Khumairoh, Nawang Kalbuana, Henny Mulyati. 2016. Pengaruh Leverage, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Syariah Paper Accounting FEB UMS. ISSN 2460-0784.
- Kusumawati, Rita dan Ade Sudento. 2005. Analisis Pengaruh Profitabilitas (ROE), Ukuran Perusahaan (Size) dan Leverage Keuangan (Solvabilitas) terhadap tingkat underpricing pada penawaran perdana (Initial Public Offering / IPO) Di Bursa Efek Jakarta. Utilitas. Vol. 13, No. 1.
- Martono dan Harjito, 2010, Manajemen Keuangan, Yogyakarta : Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII
- Murhadi, W. R. (2013), Analisis Laporan Keuangan Proyeksi dan Valuasi Saham. Jakarta: Salemba Empat.
- Prastuti, N. K. R., & Sudiartha, I. G. M., (2016). Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur. E-Jurnal Manajemen Unud, Vol,5.No.3.
- Prasetyorini, Bhekti Fitri. 2013. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Price Earning Ratio dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. Jurnal Ilmu Manajemen. Vol. 1,No.1.
- Ryadi, dan Sujana. 2014. Pengaruh Price Earning Ratio, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan Pada Return Saham Indeks LQ45. E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana, 8(2), h: 202-216.
- R.A. Sartono. 2008. Manajemen Keuangan. Edisi Ketiga, Yogyakarta: BPF

- Reeve, James M., dkk. 2010. Pengantar Akuntansi. Jakarta: Salemba Empat.
- Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti. 2012. Dasar-dasar Manajemen Keuangan. Edisi Keenam. UPP STIM YKPN.
- Sunarsih, N.M dan Ni Putu Yuria Mendra. 2012. Pengaruh Modal Intelektual Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kinerja Keuangan Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Makalah Disampaikan dalam Simposium Nasional Akuntansi XV. Banjarmasin: 20-23 September.
- Sudana, I Made. 2011. Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik. Jakarta: Erlangga.
- Santoso, S. (2010). Statistik multivariat, konsep dan aplikasi dengan SPSS. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Sekaran, U. & Bougie, R. (2017). Metodologi penelitian untuk bisnis, pendekatan pengembangan keahlian. Jilid 1 dan 2, Edisi 6. Jakarta: Salemba Empat.
- Sutrisno. 2012. Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi. Yogyakarta: EKONISIA.
- Supranto, J. (2009). Statistik teori dan aplikasi. Jakarta: Erlangga.
- Tryfino. 2009. Cara Cerdas Berinvestasi Saham, Edisi 1, Transmedia Pustaka, Jakarta
- Weston, Fred. J dan Thomas, E Copeland. 2010. Manajemen Keuangan. Edisi Kesepuluh. Jakarta Binarupa Aksara.
- Wijoyo, D. S., (2016). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia. Jurnal bisnis dan akuntansi vol. 16, no 1.
- Weston, J. Fred dan Thomas E. Copeland. 2010. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Jakarta : Erlangga.