

## **FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE, DAN BUILDING CONSTRUCTION**

### **FACTORS AFFECTING VALUE OF COMPANY PROPERTY, REAL ESTATE, AND BUILDING CONSTRUCTION**

**Klabut Ayu Lestari<sup>1)</sup>, Sri Mulyati<sup>2)</sup>**

<sup>1</sup>Akuntansi, Universitas Islam Batik Surakarta

<sup>2</sup>Akuntansi, Universitas Riau Kepulauan

[klabutayu169@gmail.com](mailto:klabutayu169@gmail.com)<sup>1</sup>, [sri@fekon.unrika.ac.id](mailto:sri@fekon.unrika.ac.id)<sup>2</sup>

#### **Abstrak**

*Investor berinvestasi ke perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang baik karena akan berdampak baik bagi kesejahteraan para pemegang saham. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh variabel ROE, DAR, ROA, CR, DPR, Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan. Sampel dalam penelitian ini adalah 75 sampel dari 208 perusahaan Property, Real Estate. Dan Building Construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2018 menggunakan metode purposive sampling. Sumber data adalah data sekunder dari website ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Hasil analisis regresi linier berganda, menerangkan bahwa ROE, DAR, ROA, CR, DPR, Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.*

**Kata Kunci:** ROE, DAR, ROA, CR, DPR, kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, struktur modal, nilai perusahaan

#### **Abstract**

*Investors invest in companies that have good corporate value because it will have a good impact on the welfare of shareholders. The purpose of this study was to determine the effect of the variables ROE, DAR, ROA, CR, DPR, Managerial Ownership, Company Size and Capital Structure on Firm Value. The sample in this study is 75 samples from 208 companies Property, Real Estate. And Building Construction listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2015-2018 period uses a purposive sampling method. The data source is secondary data from the website ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). The results of multiple linear regression analysis, explains that ROE, DAR, ROA, CR, DPR, Managerial Ownership, Company Size and Capital Structure have no effect on firm value.*

**Keyword :** ROE, DAR, ROA, CR, DPR, managerial ownership, firm size, capital structure, firm value

#### **PENDAHULUAN**

Nilai perusahaan dapat memberikan kekayaan pemegang saham secara maksimal jika harga saham meningkat. Oleh karena itu nilai perusahaan dianggap sangat penting sebagai indikator melihat tingginya kemakmuran pemegang saham (Sukojo & U. Soebiantoro, 2007). Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2012) nilai perusahaan adalah harga yang sedia dibayar oleh investor seandainya perusahaan di

jual. Bagi perusahaan yang sudah menerbitkan sahamnya di pasar modal maka nilai perusahaan dapat dilihat salah satunya melalui harga saham. Semakin tinggi harga saham berarti semakin tinggi tingkat pengembalian kepada investor dan itu berarti semakin tinggi nilai perusahaan yang terkait dengan tujuan dari perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi investor. Dalam penelitian ini faktor-faktor

yang ingin diteliti guna mempengaruhi nilai perusahaan antara lain : ROE, DAR, ROA, CR, DPR, Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal.

*Signaling theory* menjelaskan bahwa kualitas baik perusahaan memberi signal pada pasar, hal tersebut diharapkan mampu melihat kualitas baik dan buruk perusahaan (Hartono, 2005). Teori sinyal merupakan sinyal dari perusahaan kepada investor, semakin baik nilai perusahaan investor akan mudah menangkap sinyal yang diberikan perusahaan.

Menurut Muhammad Faisal Kahfi (2018) *Return On Equity* (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total ekuitas. ROE menunjukkan seberapa besar keuntungan yang dapat dihasilkan perusahaan dari investasi pemegang saham. Meningkatnya harga saham perusahaan membuat nilai perusahaan meningkat. *Return On Equity* (ROE) dinyatakan berpengaruh pada nilai perusahaan (Dian Oktarina, 2018).

*Debt to Asset Ratio* (DAR) 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, 2010:156). Penelitian Made Agus Teja Dwipayana (2016) menyatakan DAR berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Menurut Kasmir (2014:201), *Return On Assets* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan hasil atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Menurut Eduardus Tandelilin (2010:372), *Return On Assets* menggambarkan sejauh mana kemampuan aset-aset yang dimiliki perusahaan bisa menghasilkan laba. Nilai ROA yang meningkat akan meningkatkan

keuntungan perusahaan. Nilai perusahaan ditentukan oleh kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari asset-asset perusahaan. Penelitian Asmaul Husna, Ibnu Satria (2019) menyatakan bahwa ROA berpengaruh pada nilai perusahaan.

Menurut Heri (2015) Rasio lancar (*Current Ratio*) merupakan rasio digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dengan menggunakan total aset lancar yang tersedia. Besarnya nilai total aset akan memenuhi kewajiban jangka pendek perusahaan yang segera jatuh tempo. nilai total aset akan memenuhi kewajiban jangka pendek perusahaan yang segera jatuh tempo. Jadi, *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Muhammad Faisal Kahfi, 2018).

Kebijakan dividen optimal merupakan kebijakan yang menciptakan keseimbangan antara dividen saat ini dan pertumbuhan di masa yang akan datang, sehingga dapat memaksimalkan laba dan mempengaruhi nilai perusahaan (Rodoni & Ali, 2014). Penelitian Asmaul Husna, Ibnu Satria (2019) menyatakan bahwa *Dividend Payout Ratio* (DPR) berpengaruh pada nilai perusahaan.

Menurut Melinda (2008) mendefinisikan kepemilikan manajerial adalah persentase suara yang berkaitan dengan saham dan option yang dimiliki oleh manajer dan komisaris suatu perusahaan. Kepemilikan manajerial merupakan salah satu cara untuk mengurangi masalah keagenan, hal ini dikarenakan kepemilikan manajerial merupakan alat pengawasan terhadap kinerja manajer yang bersifat internal. Kinerja manajer yang baik akan meningkatkan nilai perusahaan. Kepemilikan manajerial dinyatakan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Dian Oktarina, 2018)

Ukuran perusahaan adalah besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai equity, nilai penjualan atau nilai aktiva

(Riyanto, 2013). Ukuran perusahaan yang besar menggambarkan kemajuan dan pertumbuhan perusahaan sehingga meningkatkan nilai suatu perusahaan. Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Asmaul Husna, 2019).

Struktur modal adalah perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat tetap, hutang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa. Struktur modal harus mempertimbangkan perbandingan antara liabilitas jangka pendek atau jangka panjang dengan modal sendiri karena akan mempengaruhi nilai perusahaan (Halim, 2007). Semakin besar struktur modal maka nilai perusahaan akan meningkat. Struktur modal yang di ukur dengan DER berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Reni Dahar, 2019).

### METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Sumber data penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh berupa laporan tahunan perusahaan yang dapat diakses dari [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Populasi penelitian ini adalah semua perusahaan *Property, Real Estate* dan *Building Construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018 sebanyak 208 data perusahaan. Sampel di tentukan menggunakan metode *purposive sampling*, dengan kriteria (1) Perusahaan terdaftar di BEI berturut-turut pada periode 2015-2018. (2) Perusahaan tidak mengalami kerugian. (3) Perusahaan yang membagikan dividen selama periode 2015-2018. Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut, didapat sampel sebanyak 75 data perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah, analisis statistik deskriptif, uji asumsi klasik yang terdiri dari empat (4) pengujian yaitu uji normalitas, uji multikolinieritas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas. Selanjutnya analisis regresi linier berganda, uji hipotesis yaitu Uji R<sup>2</sup>, Uji F, Uji t. Variabel yang

digunakan dalam penelitian disajikan pada tabel berikut :

Tabel 1  
Pengukuran Variabel

Jenis Variabel	Variabel Penelitian	Pengukuran Variabel	Referensi
Dependen	Nilai Perusahaan	<i>Price to Book Value</i> (PBV)	Fahmi (2016)
Independen	<i>Return on Equity</i> (ROE)	<i>Return on Equity</i> (ROE)	Kasmir (2014)
Independen	<i>Debt to Asset Ratio</i> (DAR)	<i>Debt to Asset Ratio</i> (DAR)	Kasmir (2008)
Independen	<i>Return on Asset</i> (ROA)	<i>Return on Asset</i> (ROA)	Brigham & Houston (2001)
Independen	<i>Current Ratio</i> (CR)	<i>Current Ratio</i> (CR)	Hery (2015)
Independen	<i>Dividend Payout Ratio</i> (DPR)	<i>Dividend Payout Ratio</i> (DPR)	Sudana (2015)
Independen	Kepemilikan Manajerial	Kepemilikan Manajerial	Itturiaga & Sanz (2001)
Independen	Ukuran Perusahaan	(LN) of Total Asset	Masakur e (2016)
Independen	Struktur Modal	<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	Kasmir (2011)

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang menggunakan data sekunder. Populasi yang digunakan adalah

data Perusahaan *Property, Real Estate* Dan *Building Construction* Yang Terdaftar Di BEI Berturut-Turut Pada Periode 2015-2018 sebanyak 208 perusahaan. Sampel penelitian ini adalah 75 perusahaan, di tentukan menggunakan metode *purposive sampling* dengan kriteria :

Tabel 2

Ringkasan Proses Pemilihan Sampel

No	Kriteria	Jumlah
1	Perusahaan <i>property, real estate dan building construction</i> yang terdaftar di BEI berturut-turut pada periode 2015-2018.	208
2	Perusahaan <i>property, real estate dan building construction</i> yang mengalami kerugian.	(40)
3	Perusahaan <i>property, real estate dan building construction</i> yang tidak membagikan dividen selama periode 2015-2018	(80)
	Jumlah sampel perusahaan selama 4 tahun	88
	Jumlah outlier	(13)
	Total olah data	75

Tabel 3

Analisis Statistik Deskriptif

	N	Min imum	Ma xi mum	Mea n	Std. Devi ation
Nilai Perus ahaan	75	.12	4.59	1.5644	.91611
ROE	75	.01	.28	.1164	.05327
DAR	75	.00	792.8	41.1930	136.65783
ROA	75	.01	.19	.0653	.03546

CR	75	.12	13.35	2.1989	1.78502
DPR	75	.00	.82	.1848	.16882
Kepe milika n Manaj erial	75	.00	.70	.0505	.11829
Ukura n Perus ahaan	75	28.04	32.45	29.9080	1.16023
Strukt ur Modal	75	.00	3826.81	103.0183	472.92812

Tabel 4

Uji Normalitas

Variabel	Sig.	Syar at	Kesimpula n
Unstandariz es Residual	0.317	>0,05	Terdsitribu si Normal

Tabel 5

Uji Multikolinieritas

Varia bel	Tole ranc e	Sy ara t	VI F	Sy ara t	Kesimp ulan
ROE	0,357	>0,1	2,800	<10	Tidak terjadi multikol inieritas
DAR	0,200	>0,1	5,005	<10	Tidak terjadi multikol inieritas
ROA	0,325	>0,1	3,079	<10	Tidak terjadi multikol inieritas
CR	0,701	>0,1	1,427	<10	Tidak terjadi multikol inieritas
DPR	0,588	>0,1	1,701	<10	Tidak terjadi multikol inieritas

Kepe milika n Manaj erial	0,85 7	>0 ,1	1, 16 7	<1 0	Tidak terjadi multikol inieritas
Ukura n Perus ahaan	0,54 4	>0 ,1	1, 83 9	<1 0	Tidak terjadi multikol inieritas
Strukt ur Modal	0,20 4	>0 ,1	4, 90 2	<1 0	Tidak terjadi multikol inieritas

Tabel 6

Uji Autokorelasi (Runs Test)

Sig.	Syarat	Kesimpulan
0,726	>0,05	Tidak ada autokorelasi

Tabel 7

Uji Heteroskedastisitas

Variabel	Sig.	Syar at	Kesimpulan
ROE	0,56 7	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas
DAR	0,17 1	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas
ROA	0,12 8	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas
CR	0,63 9	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas
DPR	0,43 1	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas
Kepemili kan Manajeri al	0,11 1	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas
Ukuran Perusaha an	0,28 3	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas
Struktur Modal	0,56 3	>0,0 5	Tidak terjadi heteroskedasti sitas

Tabel 8

Model Regresi

Variabel	B
(Constant)	-7,038
ROE	2,492
DAR	-0,003
ROA	6,236
CR	-0,040
DPR	1,300
Kepemilikan Manajerial	0,249
Ukuran Perusahaan	0,261
Struktur Modal	0,000

Tabel 9

Uji Determinasi (R2)

Adjusted Square	Kesimpulan
0,168	Berpengaruh Sebesar 16,8%

Tabel 10

Uji Simultan (Uji F)

F Hitung	Sig.	Syarat
2,867	0,008	<0,05

Tabel 11

Uji Hipotesisi (Uji t)

Hipotesis	t Hitun g	Sig.	Syar at	Hasil
H1	0,817	0,41 7	<0,0 5	Ditola k
H2	- 1,685	0,09 7	<0,0 5	Ditola k
H3	1,297	0,19 9	<0,0 5	Ditola k
H4	- 0,612	0,54 2	<0,0 5	Ditola k
H5	1,713	0,08 8	<0,0 5	Ditola k
H6	0,280	0,78 0	<0,0 5	Ditola k
H7	2,297	0,02 5	<0,0 5	Ditola k
H8	1,031	0,30 6	<0,0 5	Ditola k

Hasil uji statistik (t) menunjukkan bahwa *Return on Equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil ini didukung oleh penelitian Mariska Sisilia (2019) yang menyatakan bahwa ROE tidak



berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun bertentangan dengan penelitian Dian Oktarina (2018) yang menyatakan bahwa ROE berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

*Debt to Asset Ratio* (DAR) tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini kemungkinan terjadi karena utang yang tinggi. Hasil ini didukung penelitian Asmaul Husna (2019) menyatakan bahwa DAR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

*Return on Asset* (ROA) tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian Made Agus Teja Dwipayana (2016) dan Asmaul Husna (2019) yang menyatakan bahwa ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Variabel *Current Ratio* (CR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini tidak didukung oleh penelitian Muhammad Faishal Kahfi dkk. (2018) dan Mariska Sisilia dkk. (2019) yang menyatakan bahwa CR berpengaruh signifikan positif terhadap nilai perusahaan.

*Dividend Payout Ratio* (DPR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. DPR tidak dapat digunakan untuk menilai PBV, karena laba yang dihasilkan perusahaan apakah akan dibagikan sebagai dividen atau di tahan sebagai laba ditahan. Kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian Dian Oktarina (2018) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan tidak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini bisa dikarenakan besarnya total asset sebagai ukuran perusahaan belum mampu membuat investor yakin bagaimana perusahaan mampu mengelola aset yang ada, sehingga hasil (LN) total asset tidak mempengaruhi ukuran perusahaan. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Reni Dahar yang mengemukakan bahwa ukuran

perusahaan tidak berpengaruh pada nilai perusahaan.

Struktur modal yang diukur dengan DER tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian Reni Dahar (2019) dimana struktur modal perusahaan yang diukur dengan DER berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

## KESIMPULAN

Penelitian ini dibuat untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel ROE, DAR, ROA, CR, DPR, Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan yang diukur dengan LN(Total Aset), dan Struktur Modal yang diukur dengan DER (*Debt to Equity Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan yang diukur menggunakan PBV (*Price to Book Value*). Jenis penelitian adalah kuantitatif dan Sumber data adalah data sekunder dari website ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Sampel didapat sebanyak 75 perusahaan dari 208 perusahaan *Property, Real Estate, dan Building Construction* yang terdaftar di BEI periode 2015-2018. Berdasarkan analisis regresi linear berganda, diperoleh hasil bahwa *Return on Equity* (ROE), *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Return on Asset* (ROA), *Current Ratio* (CR), *Dividend Payout Ratio* (DPR), Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan, dan Struktur Modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

## SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran sebagai berikut :

1. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan menambahkan variabel lain yang mempengaruhi nilai perusahaan.
2. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat menggunakan populasi pada perusahaan lain yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI/IDX), untuk mengetahui



pengaruh pada nilai perusahaan tersebut

## DAFTAR PUSTAKA

- Dahar, R., Nino Sri Purnama Yanti, & Fitria Rahmi. (2019). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Return On Equity Terhadap Nilai Perusahaan Property and Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Bisnis Dharma Andalas Volume 21 No 1, Januari 2019*.
- Dwipayana, M., & I. Gst. Ngr. Agung Suaryana. (2016). Pengaruh Debt To Assets Ratio, Devidens Payout Ratio, Dan Return On Assets Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana Vol.17.3. Desember (2016): 2008-2035*.
- Halim, A. (2007). In *Manajemen Keuangan Bisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hartono. (2005). Hubungan Teori Signaling Dengan Underpricing Saham Perdana di Bursa Efek Jakarta. *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, 35-48.
- Hery. (2015). In *Analisis Laporan Keuangan Pendekatan Rasio Keuangan* (p. 178). Yogyakarta: CAPS (Center for Academic Publishing Service).
- Husna, A., & Ibnu Satria. (2019). Effects of Return on Asset, Debt to Asset Ratio, Current Ratio, Firm Size, and Dividend Payout Ratio on Firm Value. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 2019, 9(5), 50-54.
- Husnan, Suad dan Pudjiastuti, & Enny. (2012). *Daar-Dasar Manajemen*
- Measurement, Vol 14 No. 2 : 16 – 23  
Desember 2020  
P-ISSN 2252-5394  
E-ISSN 2714-7053  
*Keuangan Edisi 6*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Kahfi, M., Dudi Pratomo, & Wiwin Aminah. (2018). Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Total Assets Turnover Dan Return On Equity Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Food and Beverage Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2011-2016). *e-Proceeding of Management : Vol.5, No.1 Maret 2018*.
- Kasmir. (2010). In *Analisis Laporan Keuangan. Cetakan Ketiga* (p. 156). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2014). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Melinda, F., & Bertha S. Sutejo. (2008). Interdependensi Kepemilikan Manajerial dan Kepemilikan Institusional serta Pengaruhnya Terhadap Kinerja Keuanagn. *Jurnal Manajemen dan Bisnis. Vol 7 No.2*.
- Oktarina, D. (2018). The Analysis Of Firm Value In Indonesia Property And Real Estate Companies. *International Journal Of Research Science & Management*.
- Priyatno, D. (2014). *SPSS 22: Pengolahan Data Terpraktis*. Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.
- Riyanto, B. (2013). In *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan Edisi Keempat* (p. 313). Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Rodoni, & Ali. (2014). In *Manajemen Keuangan Modern* (p. 118). Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sisilia, M., Melva Melany Sitompul, Edo Tumpak Sihite, Ulfa Chairunnisa, &

- Novia Eunike Lombu. (2019). Pengaruh Kebijakan Dividen, Return On Equity Dan Current Ratio Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) Pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate Building Contruction Di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2014-2017. *Jurnal Mutiara Manajemen, Vol.4 No.1, 2019.*
- Sukojo, & U. Soebiantoro. (2007). Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Leverage, Faktor Intern dan Faktor Ekstern Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan. IX(1)* , 41-48.