

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan sektor property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021. Terdapat 17 perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini.

4.1.1. PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)

Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) didirikan dengan nama PT Adhihutama Manunggal tanggal 3 November 1993 dan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah dalam tahun 1999. Kantor pusat ASRI terletak di Wisma Argo Manunggal, Lt. 18, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930 – Indonesia. emegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Alam Sutera Realty Tbk, antara lain: PT Manunggal Prime Development (pengendali) (26,27%) dan PT Tangerang Fajar Industrial Estate (pengendali) (25,21%). Adapun pengendali utama Alam Sutera Realty Tbk adalah keluarga Tuan The Ning King.

4.1.2. PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR)

Lippo Karawaci Tbk (LPKR) didirikan tanggal 15 Oktober 1990 dengan nama PT Tunggal Reksakencana. Kantor pusat LPKR terletak di Jl. Boulevard Palem Raya No. 7, Menara Matahari Lantai 22-23, Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten – Indonesia. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan LPKR adalah dalam bidang real estat, pengembangan perkotaan (urban development), pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, pengurangan dan penggalian tanah; membangun sarana dan prasarana/infrastruktur; merencanakan, membangun, menyewakan, menjual, dan mengusahakan gedung-gedung, perumahan, perkantoran, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat sarana olah raga dan sarana penunjang, termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub-klub, restoran, tempat-tempat hiburan lain, laboratorium medik, apotik beserta fasilitasnya baik secara langsung maupun melalui

penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal; menyediakan pengelolaan kawasan siap bangun, membangun jaringan prasarana lingkungan dan pengelolaannya, membangun dan mengelola fasilitas umum, serta jasa akomodasi.

4.1.3. PT. Summarecon Agung Tbk

Summarecon Agung Tbk (SMRA) didirikan tanggal 26 November 1975 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1976. Kantor pusat SMRA berkedudukan di Plaza Summarecon, Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. No. 42, Jakarta. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Summarecon Agung Tbk (31/08/2015), antara lain: PT Semarop Agung (pengendali) (25,43%), PT Sinarmegah Jayasentosa (6,60%) dan Mel BK NA S/A Stichting Dep Apg Str Real Est (5,61%).

4.1.4. PT. Ciputra Development Tbk (CTRA)

Ciputra Development Tbk (CTRA) didirikan 22 Oktober 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984. Kantor pusat CTRA berlokasi di Ciputra World 1 DBS Bank Tower Lantai 39, Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 – Indonesia. ruang lingkup kegiatan CTRA adalah mendirikan dan menjalankan usaha di bidang pembangunan dan pengembangan perumahan (real estat), rumah susun (apartemen), perkantoran, pertokoan, pusat niaga, tempat rekreasi dan kawasan wisata beserta fasilitas-fasilitasnya serta mendirikan dan menjalankan usaha-usaha di bidang yang berhubungan dengan perencanaan, pembuatan serta pemeliharaan sarana perumahan, termasuk tapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub keluarga, restoran dan tempat hiburan lain beserta fasilitas-fasilitasnya. Ciputra Development Tbk mengembangkan dan mengoperasikan 33 properti perumahan, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, pergudangan kompleks dan lapangan golf di 20 kota besar di seluruh Indonesia.

4.1.5. PT. Intiland Development Tbk (DILD)

Intiland Development Tbk (DILD) didirikan tanggal 10 Juni 1983 dan memulai kegiatan usaha komersialnya sejak 01 Oktober 1987. Kantor pusat DILD beralamat di Intiland Tower, Lantai Penthouse, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 32, Jakarta 10220 – Indonesia. ruang lingkup kegiatan DILD terutama meliputi bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Bisnis utama Intiland meliputi: pengembangan kawasan perumahan,

bangunan tinggi berkonsep (mixed-use & high rise), perhotelan dengan brand "Whiz" dan kawasan industri.

Proyek-proyek yang dikembangkan dan dijalankan oleh Intiland, antara lain: 1). Kawasan hunian yang berlokasi di Tangerang meliputi: Aeropolis, Talaga Bestari dan Magnolia;; untuk lokasi Jakarta: Serenia Hills, 1 Park Avenue, Regatta, Pinang Residence 2, Beach Terrace Apartment; dan lokasi Surabaya: Graha Famili dan Graha Natura; 2). Kawasan superblok yang berlokasi di Jakarta meliputi: South Quarter, Kebon Melati, H-Island, West One City dan Intiland Tower; dan untuk lokasi Surabaya: Praxis, Intiland Tower, Sumatra 36, Graha Festival (Spazio, Spazio Tower dan National Hospital); dan 3).

Kawasan industri, yakni Ngoro Industrial Park, Mojokerto-Jawa Timur.

4.1.6. PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON)

Pakuwon Jati Tbk (PWON) didirikan tanggal 20 September 1982 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan Mei 1986. Kantor Jakarta Pakuwon terletak di Gandaria 8 Office Tower, Lantai 32, Jl. Sultan Iskandar Muda 8, Jakarta Selatan 12240 – Indonesia dan kantor Surabaya berlokasi di Eastcoast Center Lt. 5, Pakuwon Town Square – Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, Surabaya 60112 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan PWON bergerak dalam bidang perusahaan 1). pusat perbelanjaan (Tunjungan Plaza, Supermall Pakuwon Indah, Royal Plaza, Blok M Plaza), 2). pusat perkantoran (Menara Mandiri, Gandaria 8 Office dan Eighty8), 3). hotel dan apartemen (Sheraton Surabaya Hotel & Towers, Somerset dan Ascott Waterplace), serta 4). real estat (Pakuwon City (dahulu Perumahan Laguna Indah), Gandaria City dan kota Kasablanka).

4.1.7. PT. Metropolitan Land Tbk (Metland) (MTLA)

Metropolitan Land Tbk (Metland) (MTLA) didirikan tanggal 16 Pebruari 1994 dan mulai beroperasi secara komersial pada Desember 1994. Kantor pusat Metland beralamat di Gedung Ariobimo Sentral Lt. 10, Jl. HR. Rasuna Said Blok X-2 Kav. 5, Jakarta 12950 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan MTLA terutama meliputi bidang pembangunan perumahan dan konstruksi bangunan serta menyediakan jasa. Kegiatan usaha yang dijalankan Metland meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan, hotel

dan penjualan tanah berikut bangunan rumah dan ruko serta melakukan investasi pada entitas anak. Proyek-proyek MTLA, meliputi: residensial (Metland Menteng, Metland Puri, Metland Cyber City, Metland Tambun, Metland Transyogi, Metland Cileungsi dan Metland Cibitung.), pusat perbelanjaan (Mal Metropolitan, Grand Metropolitan dan Plaza Metropolitan), hotel (Horison Bekasi, Horison Seminyak, @HOM Tambun dan Metland Hotel Cirebon), gedung perkantoran dan apartemen (M Gold Tower).

4.1.8. PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD)

Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD) didirikan tanggal 14 Mei 1991 dengan nama PT Gowa Makassar Tourism Development Corporation dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 21 Juni 1997. Kantor pusat GMTD berlokasi di Jalan Metro Tanjung Bunga Mall GTC GA-9 No. 1B Tanjung Bunga, Makassar 90134, Sulawesi Selatan – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan GMTD terutama bergerak dalam bidang pengembangan real estate dan urban development, serta menjalankan usaha dalam bidang jasa termasuk pembangunan perumahan, apartemen, kondominium, hotel, kawasan pariwisata, dan pusat-pusat komersial lainnya, serta pembangunan sarana rekreasi dan sarana penunjang lainnya. Proyek real estate dan property yang dikembangkan GMTD berlokasi di Kawasan Pariwisata Tanjung Bunga, Makassar dan kawasan terpadu St. Moritz Makassar yang berlokasi di Panakkukang, pusat kota Makassar, Sulawesi Selatan.

4.1.9. PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN)

Agung Podomoro Land Tbk (APLN) didirikan tanggal 30 Juli 2004 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Kantor pusat APLN beralamat di APL Tower, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat 11470 –Indonesia. Ruang lingkup kegiatan APLN meliputi usaha dalam bidang real estat, termasuk pembebasan tanah, pengembang, dan penjualan tanah, baik tanah untuk perumahan, maupun tanah untuk industri, serta penjualan tanah berikut bangunannya. Kegiatan usaha yang dijalankan APLN meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan dan penjualan tanah berikut bangunannya atas apartemen, pusat perbelanjaan dan perkantoran dengan proyek: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, Grand Madison serta melakukan investasi pada

entitas anak dan asosiasi.

4.1.10. PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST)

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) didirikan tanggal 24 Agustus 1989 dan mulai beroperasi secara komersial tahun 1989. Kantor pusat Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk berkedudukan di Kawasan Industri MM 2100, Jl. Sumatera, Cikarang Barat, Bekasi 17520 dengan kantor perwakilan di Wisma Agro Manunggal Lt. 10, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22 – Jakarta Selatan 12930 – Indonesia. Ruang lingkup kegiatan BEST.

4.1.11. PT. Duta Pertiwi Tbk (DUTI)

Duta Pertiwi Tbk (DUTI) didirikan tanggal 29 Desember 1972 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1981. Kantor pusat DUTI beralamat di Gedung ITC Mangga Dua Lt. 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta. Ruang lingkup kegiatan DUTI meliputi usaha konstruksi dan pembangunan real estat serta perdagangan umum. Lokasi dan proyek real estatnya DUTI meliputi Jakarta dan sekitarnya (ITC Superblock Mangga Dua, ITC Superblock Cempaka Mas, ITC Superblock Roxy Mas, ITC Superblock Permata Hijau, ITC Fatmawati, ITC Depok, ITC Kuningan Ambassador, Duri Pulo (vacant land), Lenteng Agung (vacant land), Sinar Mas Land Plaza Tower 2 & 3 – Thamrin, Le Grandeur Hotel – Mangga Dua, Grand Wisata – Bekasi, Kota Wisata – Cibubur, Legenda Wisata – Cibubur, Kota Bunga – Bogor, Taman Permata Buanan, Banjar Wijaya – Tangerang, Jatiasih (vacant land) dan Cibubur (vacant land)), Surabaya (Mangga Dua Center – Jagir, ITC Surabaya, Benewo Industrial Estate (vacant land) dan Tanjung Sari (vacant land)) dan Balikpapan (Le Grandeur Hotel).

4.1.12. PT. Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA)

Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA) didirikan tanggal 21 Mei 1987 dengan nama PT Perdana Gapura Mas dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1994. Kantor pusat GPRA terletak di The Bellezza, Permata Hijau, Jl. Arteri Permata Hijau No. 34, Jakarta 12210. Ruang lingkup kegiatan GPRA bergerak dalam bidang pemborongan bangunan (kontraktor) dengan memborong, melaksanakan, merencanakan serta mengawasi pekerjaan pembangunan rumah-rumah dan

gedung-gedung serta real estate termasuk pembangunan perumahan, jual beli bangunan dan hak atas tanahnya. Saat ini GPRA memiliki perumahan Bukit Cimanggu Villa dan Taman Raya Citayam berlokasi di Bogor dan perumahan Metro Cilegon, Taman Raya Cilegon dan Anyer Pallazo berlokasi di Cilegon, serta apartemen Kebagusan City berlokasi di Jakarta.

4.1.13. PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT)

Jaya Real Property Tbk (JRPT) didirikan tanggal 25 Mei 1979 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1980. Kantor pusat Jaya Property terletak di CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Boulevard Bintaro Jaya Tangerang – 15227, Banten dan proyek berlokasi di Jakarta dan Tangerang. Ruang lingkup kegiatan JRPT pengembangan kota (urban development) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung, serta melakukan investasi, baik langsung dan tidak langsung melalui anak usaha maupun patungan dengan pihak-pihak lain. Kegiatan Jaya Real Property terutama adalah pembangunan perumahan dan pengelolaan usaha properti, meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Bintaro Jaya, Graha Raya, Bintaro Trade Center, Plaza Bintaro Jaya, Plaza Slipi Jaya, Pasar Senen V, Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Bintaro Jaya Xchange, Pasar Modern dan Pengelola Kawasan Bintaro serta melakukan investasi pada anak usaha dan asosiasi.

4.1.14. PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)

Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) didirikan dengan nama PT Bimantara Eka Santosa pada 05 Nopember 1983 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990. Kantor pusat PLIN The Plaza Office Tower Lt. 10, Jl. MH. Thamrin Kav. 28-30, Jakarta Pusat. Ruang lingkup kegiatan PLIN terutama meliputi bidang perhotelan, pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen. PLIN adalah pemilik hotel Grand Hyatt Jakarta (Hotel), Plaza Indonesia Shopping Center, The Plaza Office Tower (gedung perkantoran), Keraton at The Plaza a Luxury Collection Hotel dan Keraton Residence (apartemen). Selain itu, PLIN juga mengembangkan usaha properti melalui anak usaha, yakni PT Plaza Indonesia Jababeka, PT Plaza Nusantara Realti, PT Plaza Indonesia Urban (sebelumnya bernama PT Citra Asri

Property) dan PT Sarana Mitra Investama (SMI). Dimana SMI secara tidak langsung memiliki PT Plaza Lifestyle Prima, perusahaan pemilik dan pengelola FX Sudirman (pusat gaya hidup).

4.1.15. PT. PP Properti Tbk (PPRO)

PP Properti Tbk (PPRO) didirikan tanggal 12 Desember 2013 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2013. Kantor Pusat PPRO beralamat di Plaza PP – Gedung Wisma Subiyanto, Lantai 2, Jl. Letjend TB Simatupang No. 57, Pasar Rebo, Jakarta 13760 – Indonesia. ruang lingkup kegiatan PPRO adalah bergerak dalam jasa, pembangunan, dan perdagangan. Kegiatan utama PP Properti adalah melakukan pengembangan properti seperti apartemen, hotel, perkantoran, mall, pusat perdagangan dan perumahan untuk dijual dan disewakan. PP Properti telah mengembangkan 53 jaringan usaha yang terdiri dari 36 Residensial, 11 Mall & Edutainment dan 6 Hotel.

4.1.16. PT. Pudjiadi Prestige Tbk (PUDP)

Pudjiadi Prestige Tbk (PUDP) didirikan dengan nama PT Pudjiadi Prestige Limited pada tanggal 11 September 1980 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1981. Kantor pusat PUDP terletak di Jayakarta Tower Lt. 21 Jl. Hayam Wuruk 126 Jakarta. Ruang lingkup kegiatan PUDP meliputi bidang pembangunan perumahan, perkantoran dan apartemen. Kegiatan utama PUDP adalah bergerak dalam bidang real estat, kontraktor dan penyewaan ruangan/apartemen.

PUDP menyewakan Apartement Jayakarta Plaza, Senopati Apartement, Kemang Apartement dan Prapanca Apartement, dan Penjualan rumah di Kuta Palace Residence Bali serta Green Palace Residence dan melalui anak usaha juga memiliki Hotel Marbella yang berlokasi di Anyer – Banten dan proyek real estate di Highland Park yang berlokasi di Serang Banten.

4.1.17. PT. Roda Vivatex Tbk (RDTX)

Roda Vivatex Tbk (RDTX) didirikan 27 September 1980 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1983. Kantor pusat RDTX berlokasi di Menara Standard Chartered

Lt. 32 Jl. Prof. Dr. Satrio No. 164 Jakarta Selatan sedangkan pabrik berlokasi di Jl. Pahlawan Km 1, Citeureup, Bogor. Ruang lingkup kegiatan RDTX meliputi usaha industri dan perdagangan. Kegiatan utama RDTX meliputi usaha industri tekstil (kain), perdagangan dan investasi dalam saham, serta menjalankan usaha di bidang property melalui anak usahanya, antara lain: PT Chitalex Peni (kegiatan penyewaan ruang perkantoran Menara Bank Danamon, di Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E IV/6, Mega Kuningan, Jakarta, gedung Menara Standard Chartered berlokasi di Jl. Prof. Dr. Satrio, Karet Semanggi, Jakarta dan gedung Menara PHE berlokasi di Jl. Let. Jend. TB. Simatupang, Kebagusan, Pasar Minggu), PT Chitaland Perkasa dan PT Dwimitra Graha Mandiri masih dalam tahap pengembangan proyek pembangunan gedung perkantoran.

4.2 Hasil Penelitian

4.2.1 Hasil Perhitungan Variabel Penelitian

Berikut ini menunjukkan hasil perhitungan dari variabel-variabel dalam penelitian ini.

1. Hasil perhitungan *Debt to Assets Ratio*

Debt to Assets Ratio adalah Rasio hutang dengan total aktiva yang bisa disebut rasio hutang (*debt ratio*), mengukur presentase besarnya dana yang berasal dari hutang (Sutrisno, 2012).

Tabel 4.1 Perhitungan DAR

NO	KODE	2017	2018	2019	2020	2021
1	APLN	0,601	0,587	0,564	0,626	0,644
2	ASRI	0,586	0,543	0,518	0,558	0,565
3	BEST	3,271	0,337	0,302	0,307	0,290
4	CTRA	0,512	0,515	0,509	0,555	0,523
5	DILD	0,518	0,542	0,510	0,615	0,634
6	DUTI	0,132	0,138	0,113	0,249	0,284
7	GMTD	0,434	0,390	0,377	0,408	0,481
8	GPRA	0,311	0,296	0,336	0,390	0,372
9	JRPT	0,369	0,365	0,337	0,314	0,306
10	LPKR	0,474	0,489	0,376	0,545	0,568

11	MTLA	0,385	0,338	0,370	0,313	0,313
12	PLIN	0,787	0,756	0,077	0,098	0,098
13	PPRO	0,611	0,690	0,733	0,759	0,787
14	PUDP	0,337	0,309	0,368	0,392	0,387
15	PWON	0,452	0,388	0,398	0,335	0,336
16	RDTX	0,099	0,084	0,097	0,079	0,081
17	SMRA	0,614	0,611	0,613	0,635	0,569
Rata-Rata		0,617	0,434	0,388	0,422	0,426

Sumber : www.idx.co.id Data Diolah 2022

Berdasarkan tabel 4.1 hasil perhitungan diketahui nilai rata – rata DAR tertinggi yaitu sebesar 0,617 pada tahun 2017. Nilai rata – rata DAR terendah yaitu sebesar 0,388 pada tahun 2019. *Debt ToAsset Ratio* (DAR) menunjukkan seberapa besar jumlah aktiva perusahaan dibiayai dengan total utang. Rasio ini menekankan pentingnya pendanaan hutang dengan jalan menunjukkan persentase aktiva perusahaan yang didukung oleh hutang. Tingginya nilai rata-rata DAR menunjukkan bahwa *leverage* yang semakin tinggi, yang dicerminkan oleh DAR yang semakin besar pada perolehan laba sebelum bunga dan pajak yang sama akan menghasilkan laba per saham yang lebih besar.

2. Hasil perhitungan *Debt to Equity Ratio*

DER merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Untuk mencari rasio ini dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dan seluruh ekuitas.

Tabel 4.2 Perhitungan DER

NO	KODE	2017	2018	2019	2020	2021
1	APLN	1,504	1,423	1,295	1,676	1,809
2	ASRI	1,418	1,187	1,073	1,262	1,300
3	BEST	0,486	0,508	0,432	0,442	0,408
4	CTRA	1,050	1,060	1,038	1,249	1,097
5	DILD	1,075	1,182	1,043	1,596	1,729

6	DUTI	0,152	0,160	0,128	0,331	0,397
7	GMTD	0,766	0,640	0,605	0,688	0,926
8	GPRA	0,451	0,420	0,506	0,640	0,592
9	JRPT	0,585	0,575	0,508	0,458	0,441
10	LPKR	0,901	0,955	0,602	1,200	1,316
11	MTLA	0,625	0,510	0,586	0,455	0,455
12	PLIN	3,701	3,094	0,084	0,109	0,109
13	PPRO	1,793	2,221	2,739	3,155	3,688
14	PUDP	0,509	0,448	0,583	0,644	0,632
15	PWON	0,826	0,634	0,442	0,503	0,505
16	RDTX	0,110	0,092	0,107	0,086	0,088
17	SMRA	1,593	1,571	1,586	1,743	1,320
Rata-Rata		1,032	0,981	0,786	0,955	0,989

Sumber : www.idx.co.id Data Diolah 2022

Berdasarkan tabel 4.2 hasil perhitungan diketahui nilai rata – rata DER tertinggi yaitu sebesar 1,032 pada tahun 2017. Nilai rata – rata DER terendah yaitu sebesar 0,786 pada tahun 2019. *Debt To Equity Ratio* (DER) yang efektif dapat merendahkan biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan. Keuntungan perusahaan menggunakan hutang yaitu bunga yang dibayarkan dapat dipotong untuk tujuan pajak, sehingga menurunkan biaya efektif dari hutang. Tingginya nilai rata-rata DER menunjukkan bahwa perusahaan memiliki hutang yang besar dan semakin tinggi pula resiko yang ditanggung perusahaan. Selama ekonomi sulit atau suku bunga tinggi, perusahaan dengan DER yang tinggi dapat mengalami masalah keuangan.

3. Hasil perhitungan *Return on Equity*

Return on Equity (ROE) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang digunakan pada penelitian ini. *Return On Equity* (ROE) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba berdasarkan modal saham tertentu.

Tabel 4.3 Perhitungan ROE

NO	KODE	2017	2018	2019	2020	2021
----	------	------	------	------	------	------

1	APLN	0,164	0,016	0,009	0,016	-0,046
2	ASRI	0,162	0,102	0,096	-0,110	0,015
3	BEST	0,126	0,101	0,085	-0,026	-0,015
4	CTRA	0,065	0,078	0,072	0,079	0,108
5	DILD	0,043	0,030	0,060	0,011	-0,005
6	DUTI	0,022	0,034	0,014	0,062	0,067
7	GMTD	0,097	0,080	-0,102	-0,181	-0,049
8	GPRA	0,036	0,047	0,049	0,033	0,045
9	JRPT	0,187	0,157	0,140	0,129	0,096
10	LPKR	0,029	0,068	-0,060	-0,409	-0,072
11	MTLA	0,184	0,148	0,127	0,070	0,086
12	PLIN	0,290	0,174	0,047	-0,054	0,041
13	PPRO	0,121	0,120	0,070	0,028	0,005
14	PUDP	0,018	0,017	0,013	-0,074	-0,059
15	PWON	0,158	0,185	0,179	0,064	0,081
16	RDTX	0,120	0,116	0,092	0,086	0,067
17	SMRA	0,064	0,076	0,065	0,027	0,049
Rata-Rata		0,111	0,091	0,056	-0,015	0,024

Sumber : www.idx.co.id Data Diolah 2022

Berdasarkan tabel 4.3 hasil perhitungan diketahui nilai rata – rata ROE tertinggi yaitu sebesar 0,111 pada tahun 2017. Nilai rata – rata ROE terendah yaitu sebesar -0,015 pada tahun 2020. Tingginya nilai rata-rata ROE menunjukkan bahwa perusahaan ROE yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki kekuatan laba dalam nilai investasi pemegang saham. Semakin meningkatnya ROE dalam suatu perusahaan, maka mencerminkan bahwa penilaian kinerja perusahaan akan membaik sehingga harapan investor akan tinggi pada perusahaan tersebut, sehingga dapat meningkatkan nilai pasar dan penciptaan kekayaan pemegang saham.

4. Hasil perhitungan *Return on Aset*

ROA adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan.

Rasio Return On Asset (ROA) adalah rasio yang digunakan mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat asset tertentu.

Tabel 4.4 Perhitungan ROA

NO	KODE	2017	2018	2019	2020	2021
1	APLN	0,065	0,007	0,004	0,006	-0,016
2	ASRI	0,067	0,046	0,046	-0,049	0,007
3	BEST	0,845	0,067	0,059	-0,018	-0,010
4	CTRA	0,032	0,038	0,035	0,035	0,051
5	DILD	0,021	0,014	0,030	0,004	-0,002
6	DUTI	0,019	0,029	0,012	0,046	0,048
7	GMTD	0,055	0,049	-0,063	-0,107	-0,026
8	GPRA	0,025	0,033	0,032	0,020	0,028
9	JRPT	0,118	0,100	0,093	0,088	0,067
10	LPKR	0,015	0,035	-0,037	-0,186	-0,031
11	MTLA	0,113	0,098	0,080	0,048	0,059
12	PLIN	0,062	0,043	0,044	-0,049	0,037
13	PPRO	0,041	0,037	0,019	0,007	0,001
14	PUDP	0,012	0,012	0,008	-0,045	-0,036
15	PWON	0,087	0,113	0,161	0,042	0,054
16	RDTX	0,108	0,106	0,083	0,079	0,062
17	SMRA	0,025	0,030	0,025	0,010	0,021
Rata-Rata		0,101	0,050	0,037	-0,004	0,018

Sumber : www.idx.co.id Data Diolah 2022

Berdasarkan tabel 4.4 hasil perhitungan diketahui nilai rata – rata ROA tertinggi yaitu sebesar 0,101 pada tahun 2017. Nilai rata – rata ROA terendah yaitu sebesar -0,004 pada tahun 2020. Tingginya nilai rata-rata ROA menunjukkan bahwa perusahaan perusahaan semakin efektif dalam memanfaatkan aktiva untuk menghasilkan laba bersih setelah pajak.

4.3 Teknik Analisis Data

4.2.1 Statistik Deskriptif

Analisis statistik deskriptif bertujuan menjelaskan deskripsi data dari seluruh variabel yang akan dimasukkan dalam model penelitian (Sugiyono,2017). Informasi mengenai statistik deskriptif tersebut meliputi : nilai minimum, nilai maksimum, nilai rata-rata (*mean*), dan nilai standar deviasi. Statistik deskriptif untuk variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini tertera pada Tabel 4.5 berikut :

Tabel 4.5
Hasil Uji Statistik Deskriptif

	DAR	DER	ROE	ROA	TOBIN'S
<i>Mean</i>	1.097718	1.106659	0.111894	0.206027	1.387720
<i>Maximum</i>	3.271228	1.504146	0.163746	0.845231	3.275445
<i>Minimum</i>	0.512098	0.486155	0.043029	0.020732	0.741911
<i>Std.Dev</i>	1.093784	0.361062	0.049772	0.322016	0.962889
<i>Observations</i>	85	85	85	85	85

Sumber: Data diolah,2022

Pada tabel 4.5 menunjukkan bahwa dari jumlah 85 observasi perusahaan selama periode pengamatan (2017-2021) dapat disimpulkan bahwa pada variabel Nilai perusahaan memiliki nilai *maksimum* sebesar 3.275445 artinya kemampuan perusahaan dalam menginvestasikan aktivasnya agar menghasilkan keuntungan tertinggi bagi perusahaan adalah sebesar 3.275445. Nilai *minimum* 0.741911 artinya kemampuan perusahaan dalam menginvestasikan aktivasnya agar menghasilkan keuntungan terendah bagi perusahaan adalah sebesar 0.741911. Nilai rata-rata nilai perusahaan sebesar 1.387720 dan standar deviasi sebesar 0.962889 artinya selama periode penelitian, ukuran penyebaran dari variabel nilai perusahaan adalah sebesar 0.962889.

Variabel DAR memiliki nilai minimum sebesar 0.512098 nilai maksimum sebesar 3.271228 dengan nilai rata-rata DAR sebesar 1.097718 dan standar deviasi sebesar 1.093784. Terlihat dari nilai minimum DAR, nilai tersebut mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menginvestasikan penggunaan dana utang atas aset

perusahaan, yang nantinya akan berpengaruh pada persediaan dana dalam memenuhi pendanaan perusahaan cenderung rendah.

Variabel DER memiliki nilai minimum sebesar 0.486155 nilai maksimum sebesar 1.504146 dengan nilai rata-rata DER sebesar 1.106659 dan standar deviasi sebesar 0.361062. Terlihat dari nilai minimum DER, nilai tersebut mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam menginvestasikan penggunaan dana utang atas modalnya perusahaan, yang nantinya akan berpengaruh pada persediaan dana dalam memenuhi pendanaan perusahaan cenderung rendah.

Pada variabel ROE maksimum sebesar 0.163746. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kemampuan dana yang ditanamkan dalam modal yang digunakan dalam operasi perusahaan untuk menghasilkan keuntungan adalah sebesar 0.163746, sedangkan nilai minimum sebesar 0.043029. Nilai rata-rata sebesar 0.111894 artinya bahwa selama periode penelitian terjadi ROE rata-rata sebesar 0.111894. Sedangkan standar deviasi sebesar 0.049772 menunjukkan bahwa ukuran penyebaran ROE adalah sebesar 0.049772. Pada variabel ROA maksimum sebesar 0.845231. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kemampuan dana yang ditanamkan dalam aset yang digunakan dalam operasi perusahaan untuk menghasilkan keuntungan adalah sebesar 0.845231, sedangkan nilai minimum sebesar 0.020732. Nilai rata-rata sebesar 0.206027 artinya bahwa selama periode penelitian terjadi ROA rata-rata sebesar 0.206027. Sedangkan standar deviasi sebesar 0.322016 menunjukkan bahwa ukuran penyebaran ROA adalah sebesar 0.322016.

4.3 Hasil Estimasi Model Data Panel

Penelitian ini menggunakan data panel. Terdapat tiga model yaitu *Common Effect* (CE), *Fixed Effect* (FE) dan *Random Effect* (RE) untuk menentukan model manakah yang cocok, harus dilakukannya Uji *Chow*, Uji Hausman dan Uji *Legrange Multiplier* (LM)

4.3.1 Hasil Uji *Chow*

Untuk memilih model terbaik, yang pertama digunakan adalah Uji *Chow*. Uji *Chow test* atau *likelihood ratio test* merupakan pengujian yang dilakukan untuk memilih antara

model *common effect* dan model *fixed effect*. *Chow test* merupakan uji dengan melihat hasil F statistik untuk memilih model mana yang lebih baik antara model *common effect* atau *fixed effect*. Hasil uji *chow* dalam penelitian ini tertera pada Tabel 4.2 sebagai berikut:

Table 4.6 Hasil Uji Chow

Prob-F	Keputusan	Model Regresi
1,0000	Ho diterima	<i>common effect</i>

Sumber: Data diolah,2022

Perhatikan nilai probabilitas untuk *Cross-section F*, jika nilainya $> 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a menyatakan bahwa model *fixed effect* yang lebih baik digunakan, namun jika nilainya $> 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Dengan ketentuan hipotesis sebagai berikut:

H_0 : Penggunaan model estimasi *common effect*

H_a : Penggunaan model estimasi *fixed effect model (FEM)*.

Berdasarkan Tabel 4.6 nilai probabilitas untuk *Cross-section F* yaitu sebesar $1,0000 > 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Maka dapat disimpulkan model yang terpilih yaitu model *common effect*.

4.3.2 Hasil Uji Hausman

Uji *Hausman* merupakan pengujian yang dilakukan untuk memilih antara model *Random effect* dan model *fixed effect*. *Hausman test* merupakan uji dengan melihat hasil F statistik untuk memilih model mana yang lebih baik antara model *Random effect* atau *fixed effect*. Hasil uji *Hausman* dalam penelitian ini tertera pada Tabel 4.7 sebagai berikut:

Table 4.7 Hasil Uji Hausman

Prob-F	Keputusan	Model Regresi
1,0000	Ho diterima	<i>Random effect</i>

Sumber: Data diolah,2022

Berdasarkan Tabel 4.7 nilai probabilitas untuk *Cross-section* yaitu sebesar $1,000 > 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Berdasarkan hasil Tabel 4.2 maka dapat disimpulkan model yang terpilih yaitu model *Random effect*.

4.3.3 Hasil Uji Lagrange Multiplier (LM)

Uji *Lagrange Multiplier* adalah uji yang digunakan untuk mengetahui apakah model *Random Effect* lebih baik daripada model *Common Effect* dalam mengestimasi data panel. Hasil *Lagrange Multiplier* dalam penelitian ini tertera pada Tabel 4.8 sebagai berikut:

Table 4.8 Hasil Uji Lagrange Multiplier

Prob-F	Keputusan	Model Regresi
0,0011	Ho diterima	<i>Random effect</i>

Sumber: Data diolah, 2022

Berdasarkan Tabel 4.8 nilai probabilitas untuk Cross-section Breusch -Pagan yaitu sebesar $0,0011 < 0,05$ maka H_a diterima dan H_0 ditolak. Berdasarkan hasil Tabel 4.3 maka dapat disimpulkan model yang terpilih yaitu model *Random effect*.

4.4. Hasil Uji Persyaratan Analisis Data

4.4.1. Hasil Uji Asumsi Klasik

4.4.1.1 Hasil Uji Normalitas Data

Menurut Ghozali (2012), uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi dalam variable dependen serta variable independent berdistribusi normal atau tidak. Penelitian ini melihat nilai *Jarque-Bera*.

Tabel. 4.9 Hasil Uji Normalitas Data

<i>Jarque-Bera</i>	4,427460
<i>Probability</i>	0,109292

Sumber: Data diolah,2022

Berdasarkan tabel 4.9 uji normalitas nilai Probability Jarque Bera sebesar 0,109292 lebih besar dari 5% (0.05) maka H_0 diterima artinya data residual berdistribusi Normal. Sehingga dapat dinyatakan bahwa residual pada model regresi dalam penelitian ini berdistribusi normal.

4.4.1.2. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel independen. Jika variabel independen saling berkorelasi, maka variabel- variabel ini tidak ortogonal variabel. Hasil matriks korelasi antara variabel bebas dan perhitungan nilai korelasi untuk model regresi adalah sebagai berikut:

Tabel. 4.10 Hasil Uji Multikolinearitas

	TOBINS	DAR	DER	ROE	ROA
TOBINS	1.000000	0.946430	-0.906391	0.030585	0.875332
DAR	0.946430	1.000000	-0.847548	0.169979	0.948597
DER	-0.906391	-0.847548	1.000000	0.364450	-0.651479
ROE	0.030585	0.169979	0.364450	1.000000	0.466511
ROA	0.875332	0.948597	-0.651479	0.466511	1.000000

Sumber: Data diolah,2022

Berdasarkan hasil pengujian multikolinearitas pada Tabel 4.10 diatas diperoleh hasil berupa nilai korelasi dari masing masing variabel $< 0,9$ artinya tidak terjadi multikolinearitas. Dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini tidak terdapat masalah multikolinearitas.

4.4.1.3 Hasil Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya) (Ghozali, 2011). Penelitian ini menggunakan Nilai DW (Durbin Watson), Dengan hasil uji sebagai berikut:

Tabel. 4.11 Hasil Uji Autokorelasi

Durbin-Watson stat	3.173605
--------------------	----------

Sumber: Data diolah,2022

Berdasarkan hasil pengujian autokorelasi pada Tabel 4.11 di atas didapat nilai DW yang dihasilkan dari model regresi adalah 3.173. Sedangkan dari tabel DW dengan signifikansi 0,05 dan jumlah data $(n) = 85$ serta $k = 4$ diperoleh nilai dL sebesar 1,39 dan dU sebesar 1,60 yang berarti dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat autokorelasi.

4.4.2 Regresi Linier Berganda

Pengujian dilakukan menggunakan uji regresi linier berganda. Hasil pengujian disajikan pada Tabel 4.12 berikut ini:

Tabel 4.12

Hasil Persamaan Analisis Regresi Linier Berganda

Variabel	Coefficient t	t – statistics
C	12,865	5,670
DAR	-44,393***	-3,890
DER	9,596***	2,850
ROE	-65,087***	-3,300
ROA	164,620***	3,880
R-squared	1,0000	
F-statistics	2,7321	
Prob (f- Statistic)	0,0000	

Keterangan :

* Signifikan pada tingkat 10%
** Signifikan pada tingkat 5%
*** Signifikan pada tingkat 1%
Sumber : Data diolah,2022

Pada Tabel 4.12 dapat dilihat bahwa nilai Prob (f-Statistic) memiliki nilai sebesar 0.0000, angka ini lebih kecil dari nilai α , dengan demikian dapat dikatakan bahwa model regresi pada penelitian ini layak digunakan.

4.4.3 Model Persamaan Regresi

Variabel dependen pada regresi ini adalah nilai perusahaan (Y), sedangkan variabel independen adalah DAR, DER, ROE dan ROA. Model regresi berdasarkan hasil analisis di atas adalah:

$$\text{Tobins Q} = a + \text{DAR} + \text{DER} + \text{ROE} + \text{ROA} + e$$
$$Y = 12,865 - 44,393X_1 + 9,596X_2 - 65,087X_3 + 164,620X_4 + e$$

Adapun interpretasi dari persamaan tersebut yaitu, sebagai berikut :

1. Nilai konstanta sebesar 12,865 artinya jika variabel DAR, DER, ROE dan ROA bernilai 0, maka nilai perusahaan sebesar 12,865 dengan catatan kondisi lain dianggap tetap (ceteris paribus).
2. Nilai koefisien DAR adalah -44,393 yang memiliki arah hubungan negatif artinya setiap penambahan DAR akan menurunkan nilai perusahaan sebesar 44,393 dengan catatan kondisi lain dianggap tetap (ceteris paribus).
3. Nilai koefisien DER adalah 9,596 yang memiliki arah hubungan positif artinya setiap penambahan DER akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar 9,596 dengan catatan kondisi lain dianggap tetap (ceteris paribus).
4. Nilai koefisien ROE adalah -65,087 yang memiliki arah hubungan negatif artinya setiap penambahan ROE akan menurunkan nilai perusahaan sebesar 65,087 dengan catatan kondisi lain dianggap tetap (ceteris paribus).

5. Nilai koefisien ROA adalah 164,620 yang memiliki arah hubungan positif artinya setiap penambahan ROA akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar 164,620 dengan catatan kondisi lain dianggap tetap (*ceteris paribus*).

4.5 Hasil Pengujian Hipotesis

4.5.1 Hasil Uji t

Berdasarkan Tabel 4.12 didapat perhitungan pada DAR (X1) diperoleh nilai probability sebesar $(0,000 < \alpha)$ dengan demikian H_0 ditolak dan H_a diterima yang bermakna bahwa DAR berpengaruh signifikan pada tingkat 1% terhadap nilai perusahaan pada sektor *property and real estate*.

Berdasarkan Tabel 4.12 didapat perhitungan pada DER (X2) diperoleh nilai probability sebesar $(0,000 < \alpha)$ dengan demikian H_0 ditolak dan H_a diterima yang bermakna bahwa DER berpengaruh signifikan pada tingkat 1% terhadap nilai perusahaan pada sektor *property and real estate*.

Berdasarkan Tabel 4.12 didapat perhitungan pada ROE (X3) diperoleh nilai probability sebesar $(0,000 < \alpha)$ dengan demikian H_0 ditolak dan H_a diterima yang bermakna bahwa ROE berpengaruh signifikan pada tingkat 1% terhadap nilai perusahaan pada sektor *property and real estate*.

Berdasarkan Tabel 4.12 didapat perhitungan pada ROA (X4) diperoleh nilai probability sebesar $(0,000 < \alpha)$ dengan demikian H_0 ditolak dan H_a diterima yang bermakna bahwa ROA berpengaruh signifikan pada tingkat 1% terhadap nilai perusahaan pada sektor *property and real estate*.

4.6 Pembahasan

4.6.1 Pengaruh DAR terhadap nilai perusahaan

Hasil penelitian menunjukkan *debt to asset ratio* berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property and real estate*. Hal ini dikarenakan semakin tinggi rasio *debt to asset ratio* maka semakin aman posisi perusahaan, karena rasio *debt to asset ratio* yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar hutangnya

berdasarkan asset yang dimilikinya, ternyata semakin rendah kemampuan perusahaan untuk mendapatkan pinjaman.

Menurut Brigham dan Houston (2010) para manajer diberi kekuasaan oleh pemilik perusahaan, yaitu pemegang saham, untuk membuat keputusan, dimana hal ini menciptakan potensi konflik kepentingan yang dikenal sebagai teori keagenan (*agency theory*). Cintia (2016) menjelaskan hubungan keagenan (*agency relationship*) terjadi ketika satu atau lebih individu, yang disebut sebagai prinsipal menyewa individu atau organisasi lain, yang disebut sebagai agen, untuk melakukan sejumlah jasa dan mendelegasikan kewenangan untuk membuat keputusan kepada agen tersebut. *Corporate governance* berkaitan dengan bagaimana investor yakin bahwa manajer akan memberikan keuntungan bagi investor, yakin bahwa manajer tidak akan mencuri atau menggelapkan atau menginvestasikan ke dalam proyek-proyek yang tidak menguntungkan berkaitan dengan dana atau kapital yang telah ditanamkan oleh investor dan berkaitan dengan bagaimana para investor mengendalikan para manajer.

Rata-rata harga saham di sektor properties & real estate selama kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir mengalami fluktuasi, namun di tahun 2019 dan tahun 2020 harga saham di sektor properties & real estate cenderung mengalami penurunan sebesar 2,25%. Hal ini dikarenakan pada tahun 2019 rata-rata harga saham di sektor properties & real estate yaitu sebesar 3.080 dan terus mengalami penurunan di tahun 2020 yaitu sebesar 2.855. Selain itu alasan turunnya harga saham di sektor properti juga disebabkan karena daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai penyebab utama lambatnya investasi di sektor properti. Rasio utang terhadap aset sering kali hanya disebut sebagai rasio utang saja. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan mengandalkan utang untuk membiayai asetnya.

Debt To Asset Ratio (DAR) menunjukkan seberapa besar jumlah aktiva perusahaan dibiayai dengan total utang. Rasio ini menekankan pentingnya pendanaan hutang dengan jalan menunjukkan persentase aktiva perusahaan yang didukung oleh hutang. Semakin tinggi DAR berarti semakin besar jumlah modal yang digunakan sebagai modal

investasi sehingga nilai perusahaan meningkat (Sutrisno, 2012). Hasil penelitian dari Triwari (2016) yang mengatakan bahwa DAR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

4.6.2 Pengaruh DER terhadap nilai perusahaan

Hasil penelitian menunjukkan *debt to equity ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor property and real estate. Hal ini dikarenakan apabila Debt to Equity Ratio (DER) perusahaan tinggi, maka harga saham perusahaan akan tinggi karena jika perusahaan memperoleh laba, perusahaan cenderung untuk menggunakan laba tersebut untuk membayar utangnya dibandingkan dengan membagi dividen.

Menurut Brigham dan Houston (2010) para manajer diberi kekuasaan oleh pemilik perusahaan, yaitu pemegang saham, untuk membuat keputusan, dimana hal ini menciptakan potensi konflik kepentingan yang dikenal sebagai teori keagenan (*agency theory*). Cintia (2016) menjelaskan hubungan keagenan (*agency relationship*) terjadi ketika satu atau lebih individu, yang disebut sebagai prinsipal menyewa individu atau organisasi lain, yang disebut sebagai agen, untuk melakukan sejumlah jasa dan mendelegasikan kewenangan untuk membuat keputusan kepada agen tersebut. *Corporate governance* berkaitan dengan bagaimana investor yakin bahwa manajer akan memberikan keuntungan bagi investor, yakin bahwa manajer tidak akan mencuri atau menggelapkan atau menginvestasikan ke dalam proyek-proyek yang tidak menguntungkan berkaitan dengan dana atau kapital yang telah ditanamkan oleh investor dan berkaitan dengan bagaimana para investor mengendalikan para manajer.

Rata-rata harga saham di sektor properties & real estate selama kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir mengalami fluktuasi, namun di tahun 2019 dan tahun 2020 harga saham di sektor properties & real estate cenderung mengalami penurunan sebesar 2,25%. Hal ini dikarenakan pada tahun 2019 rata-rata harga saham di sektor properties & real estate yaitu sebesar 3.080 dan terus mengalami penurunan di tahun 2020 yaitu sebesar 2.855. Selain itu alasan turunnya harga saham di sektor properti juga disebabkan karena daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai penyebab utama lambatnya investasi di

sektor properti. DER merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat leverage dalam menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka panjang.

Semakin tinggi DER menunjukkan komposisi hutang semakin besar dibandingkan dengan total modal sendiri, hal ini menunjukkan sumber modal perusahaan tergantung dari pihak luar, sehingga akan mengurangi minat investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan yang memiliki DER tinggi. Menurunnya minat investor berdampak pada penurunan harga saham yang berakibat terhadap menurunnya total return perusahaan (Triwari, 2016).

DER yang efektif dapat merendahkan biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan. Keuntungan perusahaan menggunakan hutang yaitu bunga yang dibayarkan dapat dipotong untuk tujuan pajak, sehingga menurunkan biaya efektif dari hutang. Dengan adanya perencanaan yang matang dalam menentukan struktur modal, diharapkan perusahaan dapat meningkatkan nilai perusahaan dan lebih unggul dalam menghadapi persaingan bisnis. Hasil penelitian dari Triwari (2016) yang mengatakan bahwa DER berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

4.6.3 Pengaruh ROE terhadap nilai perusahaan

Hasil penelitian menunjukkan Return On Equity berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor property and real estate. Hal ini dikarenakan ROE yang tinggi menunjukkan semakin tinggi laba yang dihasilkan perusahaan, sehingga hal tersebut akan menurunkan ekuitas pemegang saham. Return On Equity adalah rasio yang memperlihatkan sejauh manakah perusahaan mengelola modal sendiri (net worth) secara efektif, mengukur tingkat keuntungan dari investasi yang telah dilakukan pemilik modal sendiri atau pemegang saham perusahaan (Sawir 2017).

Menurut Brigham dan Houston (2010) para manajer diberi kekuasaan oleh pemilik perusahaan, yaitu pemegang saham, untuk membuat keputusan, dimana hal ini menciptakan potensi konflik kepentingan yang dikenal sebagai teori keagenan (*agency theory*). Cintia (2016) menjelaskan hubungan keagenan (*agency relationship*) terjadi ketika

satu atau lebih individu, yang disebut sebagai prinsipal menyewa individu atau organisasi lain, yang disebut sebagai agen, untuk melakukan sejumlah jasa dan mendelegasikan kewenangan untuk membuat keputusan kepada agen tersebut. *Corporate governance* berkaitan dengan bagaimana investor yakin bahwa manajer akan memberikan keuntungan bagi investor, yakin bahwa manajer tidak akan mencuri atau menggelapkan atau menginvestasikan ke dalam proyek-proyek yang tidak menguntungkan berkaitan dengan dana atau kapital yang telah ditanamkan oleh investor dan berkaitan dengan bagaimana para investor mengendalikan para manajer.

Rata-rata harga saham di sektor properties & real estate selama kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir mengalami fluktuasi, namun di tahun 2019 dan tahun 2020 harga saham di sektor properties & real estate cenderung mengalami penurunan sebesar 2,25%. Hal ini dikarenakan pada tahun 2019 rata-rata harga saham di sektor properties & real estate yaitu sebesar 3.080 dan terus mengalami penurunan di tahun 2020 yaitu sebesar 2.855. Selain itu alasan turunnya harga saham di sektor properti juga disebabkan karena daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai penyebab utama lambatnya investasi di sektor properti. ROE merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa banyak keuntungan yang menjadi hak pemilik modal (saham). Semakin tinggi nilai dari ROE maka menunjukkan semakin efisien perusahaan (emiten) menggunakan modal sendiri untuk menghasilkan laba bagi perusahaan.

Perusahaan yang semakin efisien dalam menggunakan modalnya sendiri untuk menghasilkan laba, maka akan memberikan harapan naiknya harga saham (Irni, 2018). ROE yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki kekuatan laba dalam nilai investasi pemegang saham. Berdasarkan perhitungan ROE mengalami fluktuasi, ini menandakan fluktuasi pada ROE mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Semakin meningkatnya ROE dalam suatu perusahaan, maka mencerminkan bahwa penilaian kinerja perusahaan akan membaik sehingga harapan investor akan tinggi pada perusahaan tersebut, sehingga dapat meningkatkan nilai pasar dan penciptaan kekayaan pemegang saham. Hasil penelitian dari Irni (2018) yang mengatakan bahwa ROE berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

4.6.4 Pengaruh ROA terhadap nilai perusahaan

Hasil penelitian menunjukkan ROA berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor property and real estate. Hal ini dikarenakan semakin tinggi rasio Return On Asset (ROA) menunjukkan laba perusahaan yang tinggi. ROA adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio Return On Asset (ROA) adalah rasio yang digunakan mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat aset tertentu.

Menurut Brigham dan Houston (2010) para manajer diberi kekuasaan oleh pemilik perusahaan, yaitu pemegang saham, untuk membuat keputusan, dimana hal ini menciptakan potensi konflik kepentingan yang dikenal sebagai teori keagenan (*agency theory*). Cintia (2016) menjelaskan hubungan keagenan (*agency relationship*) terjadi ketika satu atau lebih individu, yang disebut sebagai prinsipal menyewa individu atau organisasi lain, yang disebut sebagai agen, untuk melakukan sejumlah jasa dan mendelegasikan kewenangan untuk membuat keputusan kepada agen tersebut. *Corporate governance* berkaitan dengan bagaimana investor yakin bahwa manajer akan memberikan keuntungan bagi investor, yakin bahwa manajer tidak akan mencuri atau menggelapkan atau menginvestasikan ke dalam proyek-proyek yang tidak menguntungkan berkaitan dengan dana atau kapital yang telah ditanamkan oleh investor dan berkaitan dengan bagaimana para investor mengendalikan para manajer.

Rata-rata harga saham di sektor properties & real estate selama kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir mengalami fluktuasi, namun di tahun 2019 dan tahun 2020 harga saham di sektor properties & real estate cenderung mengalami penurunan sebesar 2,25%. Hal ini dikarenakan pada tahun 2019 rata-rata harga saham di sektor properties & real estate yaitu sebesar 3.080 dan terus mengalami penurunan di tahun 2020 yaitu sebesar 2.855. Selain itu alasan turunnya harga saham di sektor properti juga disebabkan karena daya beli masyarakat yang belum pulih ditunjuk sebagai penyebab utama lambatnya investasi di sektor properti. Rasio *Return On Asset* (ROA) disebut juga dengan laba atas aset. Di beberapa referensi disebut juga dengan rasio total *asset turnover* atau perputaran total aset.

Hasil penelitian dari Irni (2018) yang mengatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan signifikan terhadap nilai perusahaan.