

BAB IV

PEMBAHASAN

1.1 Deskripsi Data

1.1.1 Deskripsi Objek Penelitian

Lahan yasan atau realestat (bahasa Inggris: real estate) adalah sebuah istilah hukum yang mencakup tanah bersama dengan apa pun yang tinggal tetap di atas tanah tersebut, seperti bangunan atau proyek. Lahan yasan sering dianggap sinonim dengan real property, kontras dengan hak milik pribadi. Namun, dalam penggunaan teknisnya, beberapa orang tetap memilih pembedaan antara lahan yasan, menunjuk ke tanah dan benda di atasnya, dengan real property, menunjuk ke hak kepemilikan atas lahan yasan. Istilah lahan yasan dan real property utamanya digunakan dalam common law, sedangkan yurisdiksi hukum sipil menunjuk ke hak milik tak bergerak.

Menurut terminologi hukum pada beberapa yurisdiksi adalah suatu barang tidak bergerak yang mencakup tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya misalnya bangunan, tanaman dan lain-lain. Properti dalam bahasa asing seringkali disebut juga real property yang kadang-kadang disebut juga realty (di Indonesia istilah real estate lebih digunakan untuk menunjukkan suatu wilayah perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan pengembang perumahan). Dalam hukum, kata real diartikan sebagai sesuatu benda (latin:res/rei) yang membedakannya dari "manusia". Jadi hukum membedakan antara real properti (tanah beserta segala sesuatu yang terdapat di atasnya) dan properti individu (misalnya baju, perabotan,uang).

4.2 Hasil Penelitian

4.2.1 Perhitungan Penelitian

1. Hasil Perhitungan Profitabilitas dengan Analisis ROE

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan persamaan dalam menentukan ROE. Pengukuran analisis rasio keuangan perusahaan melalui persamaan akan memberikan hasil yang telah mempertimbangkan komponen-komponen lain dalam perusahaan selain laba bersih dan ekuitas.

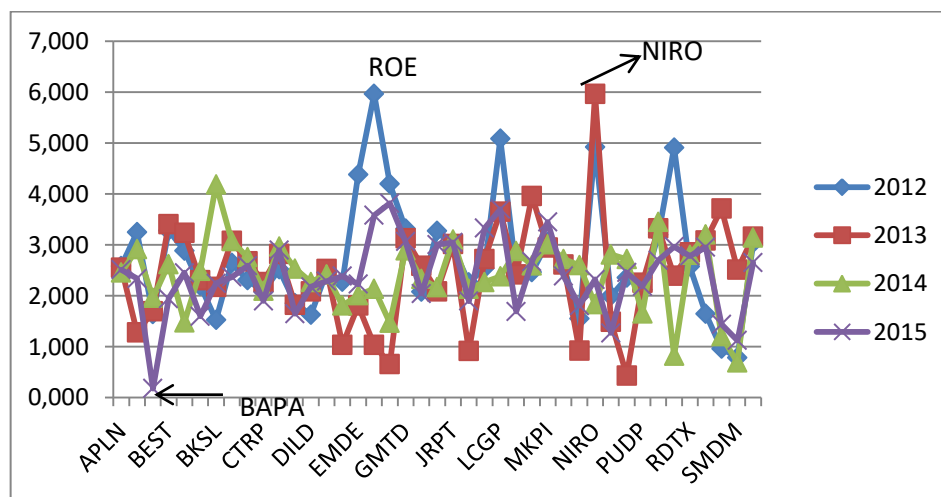
Tabel 4.2
Hasil perhitungan ROE

Perusahaan	ROE				Rata-rata
	2012	2013	2014	2015	
APLN	13,251	12,816	11,626	12,309	12,500
ASRI	25,700	3,605	18,473	10,364	14,536
BAPA	5,131	5,433	7,079	1,194	4,709
BEST	26,572	30,071	13,734	6,967	19,336
BIPP	17,872	25,400	4,378	11,604	14,814
BKDP	8,987	10,012	12,035	4,928	8,991
BKSL	4,587	8,795	65,575	9,416	22,093
BSDE	14,042	21,659	21,634	10,641	16,994
CTRA	10,015	14,473	15,709	13,328	13,381
CTRP	8,001	9,668	8,155	6,679	8,126
CTRS	12,369	16,783	19,340	18,073	16,641
DART	6,372	6,178	12,569	5,185	7,576
DILD	5,073	8,047	9,673	8,783	7,894
DUTI	11,667	12,520	11,229	9,822	11,310
ELTY	9,720	2,815	6,080	10,852	7,367
EMDE	79,643	6,094	7,467	9,284	25,622
FMII	387,969	2,808	8,480	35,822	108,770
GAMA	66,431	1,928	4,331	45,416	29,527
GMTD	27,515	22,766	18,009	21,379	22,417
GPRA	8,005	13,299	10,293	7,695	9,823
GWSA	26,316	8,043	8,712	20,161	15,808
JRPT	19,264	20,355	22,316	21,004	20,735
KIJA	9,559	2,496	8,453	6,658	6,792
LAMI	12,661	15,152	9,669	27,838	16,330

LCGP	160,946	38,582	10,791	40,400	62,679
LPKR	11,533	11,232	17,767	5,414	11,487
MDLN	11,701	52,435	13,341	14,419	22,974
MKPI	21,237	19,053	20,236	31,445	22,993
MTLA	13,122	13,654	15,179	10,843	13,200
MTSM	4,712	2,515	13,446	6,069	6,685
NIRO	136,922	389,471	6,235	10,153	135,695
OMRE	7,361	4,438	16,591	3,561	7,988
PLIN	10,515	1,544	15,134	11,622	9,704
PUDP	8,308	9,516	5,221	8,896	7,985
PWON	24,453	27,704	31,379	14,813	24,587
RBMS	135,533	10,939	2,271	19,336	42,020
RDTX	13,095	17,279	16,501	16,122	15,749
RODA	5,167	21,893	24,596	19,125	17,695
SCBD	2,615	40,849	3,332	4,217	12,753
SMDM	2,191	12,346	1,995	3,068	4,900
SMRA	20,760	23,529	23,154	14,132	20,394

Sumber : Olah data Excel tahun 2017

Gambar 4.2
Grafik perkembangan profitabilitas



Berdasarkan data di atas pada hasil perhitungan rasio Profitabilitas dengan analisis ROE. Diperoleh nilai rata-rata dari perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Nilai Profitabilitas dengan ROE menunjukkan

keseluruhan produktivitas dan kinerja perusahaan yang pada akhirnya akan menunjukkan efisiensi dan produktivitas yang baik, menggambarkan tingkat pengembalian yang akan didapatkan oleh investor. Semakin tinggi rasio ini, dapat menjadikan gambaran untuk para investor yang menunjukkan bahwa Nilai Perusahaan yang semakin baik. Rasio Profitabilitas pada perusahaan property dan *real estate* menunjukkan angka yang berbeda-beda, posisi nilai Profitabilitas yang paling tinggi yaitu pada perusahaan NIRO sebesar 389,471, dan nilai Profitabilitas yang paling kecil pada perusahaan BAPA sebesar 1,194. Hal ini menunjukkan bahwa NIRO dapat memberikan tingkat pengembalian yang besar bagi para investor daripada BAPA.

2. Hasil Perhitungan Pertumbuhan Perusahaan dengan Analisis Growth.

Dalam penelitian ini, untuk mengukur Pertumbuhan Perusahaan digunakan Analisis Growth.

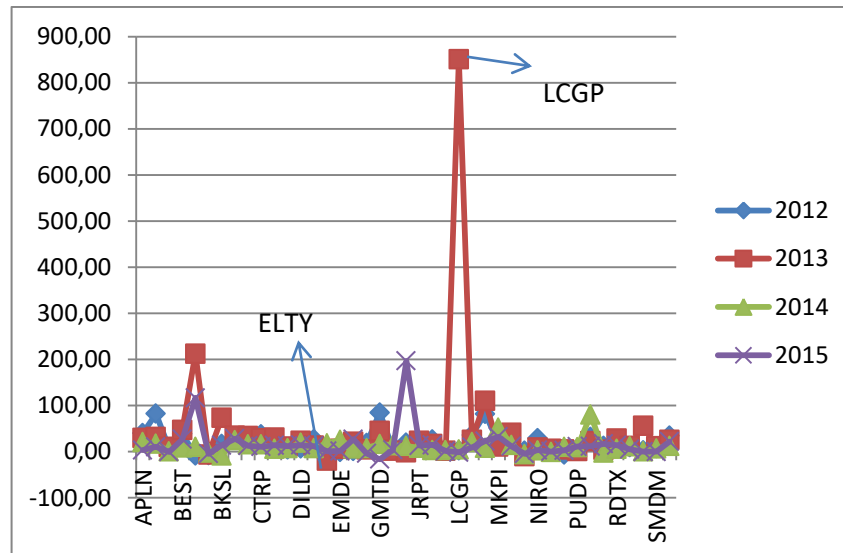
Tabel 4.3
Hasil perhitungan Growth

Perusahaan	GROWTH				Rata-rata
	2012	2013	2014	2015	
APLN	40,20	29,51	20,36	3,69	23,44
ASRI	82,21	31,81	17,30	10,55	35,47
BAPA	7,43	10,40	0,31	-0,24	4,47
BEST	39,04	47,01	8,71	26,78	30,39
BIPP	-8,73	212,57	10,07	116,55	82,62
BKDP	-7,84	-6,05	-1,93	-4,59	-5,10
BKSL	16,33	73,31	-8,15	13,78	23,82
BSDE	31,04	34,71	24,64	28,03	29,61
CTRA	30,36	33,89	15,75	12,78	23,19
CTRP	37,53	28,99	15,78	10,86	23,29
CTRS	25,48	30,30	6,08	14,05	18,98
DART	4,61	11,07	7,25	12,23	8,79
DILD	7,02	23,55	19,64	14,26	16,12
DUTI	27,06	13,37	7,37	12,34	15,04
ELTY	-13,96	-19,26	17,93	1,26	-3,51
EMDE	-0,91	5,88	25,62	1,44	8,01

FMII	0,94	21,08	6,85	27,11	14,00
GAMA	18,43	4,61	7,71	-3,85	6,72
GMTD	84,85	45,22	16,55	-16,42	32,55
GPRA	5,99	1,71	13,88	3,73	6,33
GWSA	19,48	-1,40	12,07	196,83	56,74
JRPT	22,37	23,31	8,45	13,37	16,88
KIJA	26,45	16,63	3,03	14,53	15,16
LAMI	3,43	2,20	3,16	1,44	2,56
LCGP	2,36	850,82	5,05	-1,35	214,22
LPKR	36,20	25,86	20,64	9,44	23,04
MDLN	81,78	110,10	8,28	22,94	55,78
MKPI	19,39	11,19	52,04	32,28	28,72
MTLA	16,53	40,62	14,68	11,38	20,80
MTSM	1,97	-9,54	-5,91	-4,50	-4,50
NIRO	28,90	9,04	2,78	3,44	11,04
OMRE	4,85	6,22	-0,83	0,54	2,69
PLIN	-6,68	4,47	10,13	2,78	2,68
PUDP	6,00	1,51	9,59	10,98	7,02
PWON	31,70	22,90	80,36	11,97	36,73
RBMS	12,41	4,05	-1,92	16,88	7,85
RDTX	11,61	28,29	6,05	13,92	14,97
RODA	9,42	12,65	11,52	5,36	9,74
SCBD	2,31	55,96	0,34	-0,05	14,64
SMDM	7,44	11,85	6,98	-0,05	6,56
SMRA	34,29	25,59	12,59	21,97	23,61

Sumber : Olah data excel 2017

Gambar 4.3
Grafik perubahan Growth



Berdasarkan data di atas pada hasil perhitungan Growth dengan analisis perubahan total aktiva. Diperoleh nilai rata-rata dari perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Nilai Growth dengan perubahan total aktiva menunjukkan keseluruhan produktivitas dan kinerja perusahaan yang pada akhirnya akan menunjukkan peningkatan aktiva yang baik. Hasil perhitungan Growth pada perusahaan property dan *real estate* menunjukkan angka yang berbeda-beda, posisi nilai Growth yang paling tinggi yaitu pada perusahaan LCGP sebesar 850,82, dan nilai Growth yang paling kecil pada perusahaan ELTY sebesar -19,26. Hal ini menunjukkan bahwa LCGP dapat tumbuh dengan melihat perubahan total aktiva, serta dapat bersaing dengan industri yang sama.

3. Hasil Perhitungan Keputusan Investasi dengan Analisis PER

Dalam pengukuran Keputusan investasi sebagai alat ukur pada kinerja keuangan menggunakan perhitungan *Price Earning Ratio*.

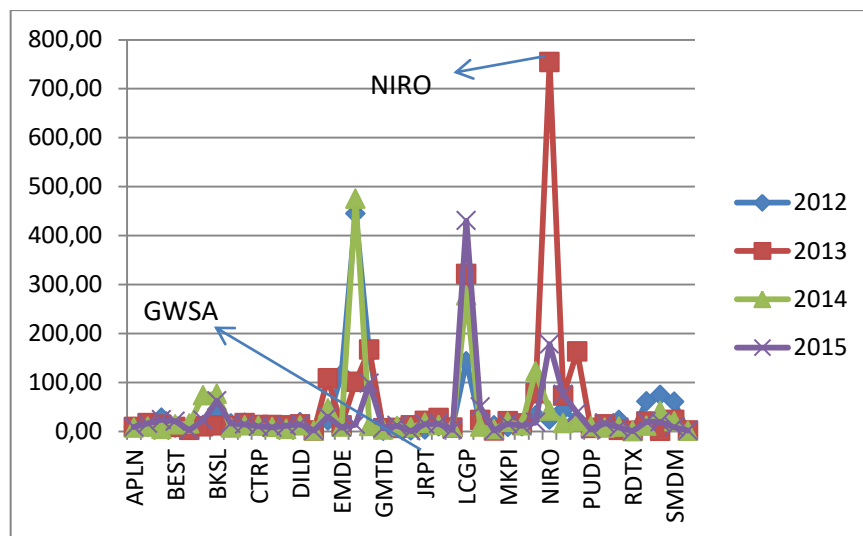
Tabel 4.4
Hasil perhitungan PER

Perusahaan	PER				Rata-rata
	2012	2013	2014	2015	
APLN	8,74	8,69	7,29	8,87	8,40
ASRI	8,82	16,79	9,27	16,07	12,74
BAPA	27,73	13,44	5,16	23,92	17,56
BEST	7,40	8,55	14,12	20,69	12,69
BIPP	8,70	2,63	15,69	2,34	7,34
BKDP	12,41	10,29	73,33	22,52	29,64
BKSL	32,24	11,96	77,06	62,50	45,94
BSDE	15,99	10,30	7,56	16,10	12,49
CTRA	17,36	16,41	12,30	14,61	15,17
CTRP	12,54	12,59	11,15	10,17	11,61
CTRS	11,98	12,56	8,64	8,40	10,39
DART	10,36	12,03	4,78	11,63	9,70
DILD	18,82	13,97	12,00	14,44	14,81
DUTI	1,75	1,40	1,58	1,73	1,62
ELTY	21,82	108,46	46,99	29,96	51,81
EMDE	116,80	12,33	9,60	7,89	36,65
FMII	444,74	101,05	475,27	13,96	258,75
GAMA	156,10	167,34	11,02	98,04	108,12
GMTD	1,04	5,89	3,72	6,79	4,36
GPRA	9,08	6,63	10,75	11,76	9,55
GWSA	1,80	11,73	8,27	0,83	5,66
JRPT	3,34	21,40	17,02	14,86	14,16
KIJA	10,06	26,95	12,92	15,68	16,40
LAMI	11,44	7,31	8,36	3,28	7,60
LCGP	143,04	321,52	277,38	430,23	293,04
LPKR	18,52	22,91	9,23	50,15	25,21
MDLN	12,03	1,28	4,41	1,79	4,88
MKPI	8,73	20,71	19,46	15,70	16,15
MTLA	9,75	15,71	12,19	11,86	12,38
MTSM	32,23	77,33	122,34	18,31	62,55
NIRO	23,79	754,29	42,33	178,35	249,69
OMRE	43,48	73,05	16,30	75,41	52,06
PLIN	23,17	163,31	20,50	38,00	61,24
PUDP	7,99	6,55	10,31	3,94	7,20
PWON	14,17	14,07	7,70	17,10	13,26
RBMS	23,09	2,90	9,47	8,16	10,90

RDTX	1,08	0,68	0,58	0,52	0,71
RODA	60,95	20,03	11,55	20,14	28,17
SCBD	73,96	0,97	41,53	19,37	33,96
SMDM	60,32	23,09	20,61	8,68	28,18
SMRA	0,87	1,31	1,03	1,69	1,22

Sumber : Olah data excel 2017

Gambar 4.4
Grafik perubahan Price Earning ratio



Berdasarkan data di atas pada hasil perhitungan Keputusan investasi dengan analisis PER. Diperoleh nilai rata-rata dari perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Nilai Keputusan investasi dengan analisis PER menunjukkan keseluruhan produktivitas dan kinerja

perusahaan yang pada akhirnya akan menunjukkan efisiensi dan produktivitas yang baik. PER yang tinggi menunjukkan ekspektasi investor tentang prestasi perusahaan dimasa yang akan datang cukup tinggi. Perhitungan Keputusan investasi pada perusahaan property dan *real estate* menunjukkan angka yang berbeda-beda, posisi nilai PER yang paling tinggi yaitu pada perusahaan NIRO sebesar 754,29, dan nilai PER yang paling kecil pada perusahaan GWSA sebesar 0,38. Hal ini

menunjukkan bahwa hasil nilai PER yang didapat oleh NIRO menunjukkan ekspektasi investor lebih baik terhadap perusahaan.

3. Hasil Perhitungan Nilai Perusahaan dengan Analisis PBV

Nilai perusahaan yang berasal dari penilaian investor terhadap nilai jual perusahaan melalui nilai saham perusahaan dapat diukur dengan *price book value* (PBV).

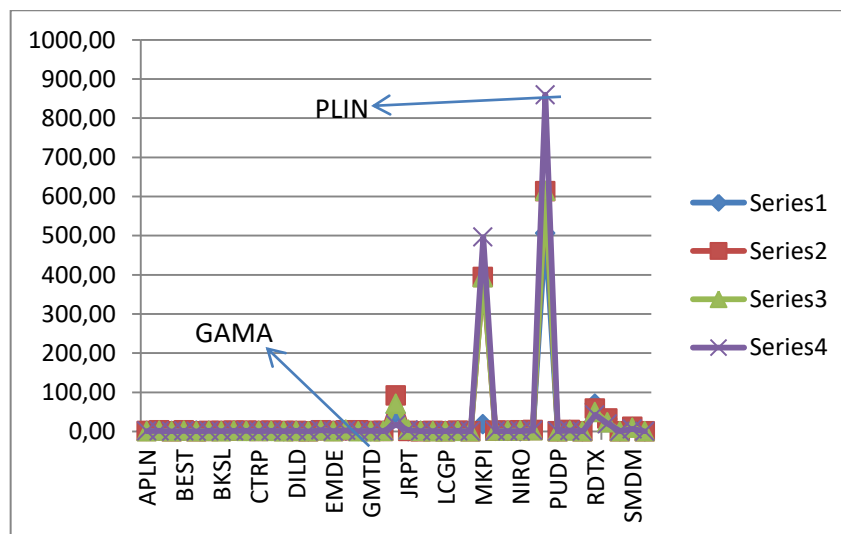
Tabel 4.5
Hasil perhitungan PBV

Perusahaan	PBV				Rata-rata
	2012	2013	2014	2015	
APLN	1,12	1,02	0,74	0,83	0,93
ASRI	2,24	2,76	1,60	1,45	2,01
BAPA	1,42	0,73	0,37	0,33	0,71
BEST	2,21	2,51	1,94	1,44	2,02
BIPP	1,64	0,43	0,59	0,22	0,72
BKDP	1,19	1,10	0,94	1,19	1,11
BKSL	1,48	1,10	0,66	0,43	0,92
BSDE	1,95	2,07	1,59	1,50	1,78
CTRA	1,21	1,63	1,42	1,43	1,42
CTRP	0,97	1,18	0,93	0,64	0,93
CTRS	1,49	2,04	1,49	1,36	1,60
DART	0,70	0,75	0,60	0,61	0,66
DILD	0,84	1,10	1,17	1,22	1,08
DUTI	0,18	0,15	0,15	0,14	0,15
ELTY	2,37	3,04	2,86	3,26	2,88
EMDE	0,93	0,74	0,72	0,72	0,78
FMII	1,84	2,78	4,21	2,58	2,85
GAMA	1,25	3,19	0,48	0,46	1,34
GMTD	0,29	1,34	0,68	1,46	0,94
GPRA	0,80	0,82	1,08	1,12	0,95
GWSA	46,79	92,14	70,43	16,80	56,54
JRPT	0,67	0,91	4,01	3,20	2,20
KIJA	0,96	0,64	1,11	1,04	0,94
LAMI	1,12	0,81	0,71	0,57	0,80
LCGP	1,02	0,22	0,41	0,48	0,53
LPKR	1,73	2,01	1,35	1,44	1,63
MDLN	1,41	0,34	0,59	0,26	0,65

MKPI	18,41	394,51	393,74	496,35	325,75
MTLA	1,28	2,15	1,60	1,14	1,54
MTSM	1,52	1,96	1,64	1,11	1,56
NIRO	0,63	2,57	2,52	1,13	1,71
OMRE	3,22	3,24	2,70	2,68	2,96
PLIN	506,35	613,10	614,58	859,71	648,43
PUDP	0,69	0,60	0,54	0,35	0,55
PWON	3,38	3,89	2,34	2,28	2,97
RBMS	0,29	0,32	0,22	0,15	0,24
RDTX	70,50	58,57	49,71	42,28	55,27
RODA	31,47	33,20	23,18	19,45	26,83
SCBD	0,63	0,39	0,42	0,44	0,47
SMDM	11,27	11,83	9,70	6,29	9,77
SMRA	0,19	0,15	0,12	0,10	0,14

Sumber : Olah data excel 2017

Gambar 4.5
Grafik perubahan PBV



Berdasarkan data di atas pada hasil perhitungan Nilai Perusahaan dengan analisis PBV. Diperoleh nilai rata-rata dari perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Nilai Perusahaan dengan analisis PBV menunjukkan keseluruhan produktivitas dan kinerja perusahaan yang pada akhirnya akan menunjukkan efisiensi dan produktivitas yang baik. PBV

menggambarkan suatu keadaan perusahaan, jika nilai perusahaan meningkat maka investor akan lebih tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut. Perhitungan Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* menunjukkan angka yang berbeda-beda, posisi nilai PBV yang paling tinggi yaitu pada perusahaan PLIN sebesar 506,35, dan nilai PBV yang paling kecil pada perusahaan GAMA sebesar 0,46. Hal ini menunjukkan bahwa PLIN dapat mencerminkan suatu keadaan perusahaan yang baik bagi para investor daripada GAMA.

4.2.2 Hasil Uji Prasyaratan Data

4.2.2.1 Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

Dari hasil perhitungan melalui program SPSS 20.0 diperoleh data sebagai berikut:

Tabel 4.6
Hasil Analisis Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean
PBV	164	0,13	7,23	4,2849
ROE	164	1,19	389,47	21,5019
GROWTH	164	-19,26	850,82	23,4423
PER	164	2,36	11,84	6,5297
Valid N (listwise)	164			

Sumber : Olah Data SPSS tahun 2017

Berdasarkan tabel 4.6 didapatkan nilai maksimum dan minimum variabel-variabel penelitian. Pada variabel Nilai Perusahaan nilai minimum yaitu sebesar 0,13, nilai maksimum sebesar 7,23 dan nilai rata-rata 4,28. variabel Profitabilitas nilai minimum yaitu sebesar 1,19, nilai maksimum sebesar 389,47 dan rata-rata sebesar 21,50, yang artinya tingkat

profitabilitas pada sektor property dan real estate rata – rata sebesar 21,50. Pada variabel pertumbuhan Perusahaan nilai minimum yaitu sebesar - 19,26, nilai maksimum sebesar 850,82 dan nilai rata-rata sebesar 23,44, yang artinya tingkat pertumbuhan perusahaan pada sektor property dan real estate sebesar 23,44. Pada variabel Keputusan investasi nilai minimum yaitu sebesar 2,36, nilai maksimum sebesar 11,84 dan nilai rata-rata sebesar 6,52

4.2.2.2 Hasil Uji Asumsi Klasik

Penggunaan analisis regresi dalam statistik harus bebas dari asumsi-asumsi klasik. Adapun pengujian asumsi klasik yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji normalitas, uji multikolinieritas, uji autokorelasi dan uji heterokedastisitas.

1. Uji Normalitas Sampel

H_0 : Data residual Dalam penelitian ini uji statistik yang dapat digunakan untuk menguji normalitas residual adalah uji statistik non parametrik Kolmogorov –Smirnov (K –S). Uji K – S dilakukan dengan membuat hipotesis :

berdistribusi normal.

H_A : Data residual tidak berdistribusi normal.

Variabel residual dikatakan berdistribusi normal, jika nilai *Asymp.Sig (2 – tailed)* diatas nilai signifikan $\alpha = 0,05$.

Dari hasil perhitungan melalui program SPSS 20.0 diperoleh data sebagai berikut :

Tabel 4.7
Hasil Uji Normalitas Sampel

	Unstandardize d Residual
N	164
Asymp. Sig. (2-tailed)	0,159

Berdasarkan tabel 4.4 diperoleh nilai Asymp.Sig.(2-tailed) kolmogorov-smirnov pada unstandardized residual sebesar 0,159 lebih besar dari alpha (0,05) maka H_0 diterima artinya data residual berdistribusi normal. Sehingga dapat dinyatakan bahwa residual pada model regresi dalam penelitian ini berdistribusi normal.

2. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinieritas digunakan untuk mengetahui apakah terdapat korelasi atau hubungan yang kuat antar sesama variabel independent. Salah satu cara untuk mengetahui apakah terdapat multikolinieritas dengan menggunakan model regresi.

Untuk menguji adanya multikolinearitas dapat dilakukan dengan menganalisis korelasi antar variabel dan perhitungan *tolerance value* serta *variance inflation factor (VIF)*. Apabila nilai *variance inflation factor (VIF)* < 10 dan *tolerance value* $> 0,1$ maka tidak terjadi multikolinieritas. Hasil perhitungan melalui program SPSS 20.0 didapat data sebagai berikut

Tabel 4.8
Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
	(Constant)	
1	ROE	0,987 1,013
	GROWTH	0,996 1,004
	PER	0,990 1,010

Sumber : Olah Data SPSS Tahun 2017

Dari hasil perhitungan pada tabel diatas diperoleh nilai VIF masing-masing variabel lebih kecil dari 10 atau nilai *ToleranceValue* masing-masing variabel lebih besar dari 0,1 maka tidak terdapat gejala multikolenieritas antar variebel independen.

3. Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk menguji apakah model regresi terjadi kesamaan *variance* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homokedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas.

Dalam perhitungan heteroskedastisitas dapat dilakukan dalam banyak model salah satunya menurut Ghozali (2009) adalah menggunakan uji glejser. Pengujian dengan uji Glejser yaitu meregresi nilai absolut residual sebagai variabel dependen terhadap masing-masing variabel independen. Mendeteksi ada tidaknya heteroskedastisitas dilakukan dengan melihat nilai signifikansi hasil regresi apabila lebih besar dari 0,05 maka tidak terjadi heteroskedastisitas dan sebaliknya jika lebih kecil dari 0,05 maka terjadi heteroskedastisitas.

Hasil hasil perhitungan melalui program SPSS 20.0 didapat data sebagai berikut :

Tabel 4.9
Hasil Uji Heterokedastisitas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
	B	Std. Error	Coefficients Beta		
1	(Constant)	,391	,217	1,801	,074
	ROE	-,001	,001	-,069	,381
	GROWTH	,001	,001	,076	,975
	PER	,065	,032	,160	2,045

Berdasarkan uji Glejser yang telah dilakukan dari tabel 4.9 menunjukkan bahwa nilai signifikan keseluruhan lebih besar dari 0,05, sehingga tidak ada variabel dependen yang signifikan. Dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa persamaan model regresi tidak mengandung masalah heteroskedastisitas dan layak digunakan untuk dianalisis selanjutnya.

4. Uji Autokorelasi

Metode deteksi terhadap autoko relasi dapat dilakukan dengan uji Durbin-Watson (DW Test). Uji Durbin-Watson hanya digunakan untk autokorelasi tingkat satu (first order autocceprelation) dan mensyaratkan adanya intercept (konstanta) dalam model regresi dan tidak ada variabel lagi diantara variabel independen (Ghozali, 2011).

Hipotesis yang akan diuji adalah:

H_0 = tidak ada autokorelasi ($r=0$)

H_a = ada autokorelasi ($r \neq 0$)

Dengan kriteria Durbin Watson sebagai berikut :

Tabel Karakteristik Uji Statistik Durbin-Watson (d)

Nilai Statistik d	Hasil
$0 < d < dL$	Menolak hipotesis nol; ada autokorelasi positif
$dL \leq d \leq dU$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$dU \leq d \leq 4-dU$	Menerima hipotesis nol; tidak ada autokorelasi positif/negative
$4-dU \leq d \leq 4-dL$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$4-dL \leq d \leq 4$	Menolak hipotesis nol; ada autokorelasi negative

Hasil perhitungan melalui program SPSS 20.0 diperoleh data sebagai berikut :

Tabel 4.10
Hasil Uji Autokorelasi

Model	Durbin-Watson
1	1,839

Sumber : Olah Data SPSS Tahun 2017

Berdasarkan tabel , diperoleh nilai Durbin-Watson pada model regresi yaitu sebesar 1,839 lebih besar dari dU (1,7820) dan lebih kecil dari $4-dU=4-1,7820=2,218$ atau $dU(1,7820) < d(1,839) < 4-dU(4-1,7820=2,218)$ sehingga pada model regresi dalam penelitian ini tidak terdapat masalah autokorelasi positif dan autokorelasi negatif.

4.2.3 Teknik Analisis Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan Regresi Linear Berganda. Regresi linear Berganda digunakan untuk melakukan pengujian pengaruh antara sebuah variabel dependent (terikat) dengan satu atau beberapa variabel independent (bebas) yang ditampilkan dalam bentuk regresi.

4.2.3.1 Regresi Linier Berganda

Di dalam penelitian ini menggunakan lebih dari satu variabel sebagai indikatornya yaitu ROE, Pertumbuhan Perusahaan, dan Keputusan investasi yang mempengaruhi variabel lainnya yaitu nilai perusahaan, maka digunakan model estimasi yang membentuk persamaan regresi linier berganda dengan metode *ordinary least square* (OLS) (Ghozali, 2011:13).

Persamaan umum regresi linier berganda yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$NP = \alpha + \beta_1 ROE + \beta_2 Growth + \beta_3 PER + \mu$$

Keterangan:

NP	= Nilai Perusahaan
α	= Konstanta
$\beta_1, \beta_2, \beta_3$	= Koefisien regresi
ROE	= <i>Return on Equity</i>
Growth	= <i>Pertumbuhan perusahaan</i>
PER	= <i>Keputusan investasi</i>
μ	= <i>Error Term</i>

Dari hasil pengolahan melalui program SPSS 20.0 diperoleh data sebagai berikut :

Tabel 4.11
Hasil Uji Regresi Linier

Model	Unstandardized Coefficients		T	Sig. T	R square	F	Sig. F	
	B	Std. Error						
1	(Constant)	1,301	0,323	4,034	0,000	0,376	32,108	0,000
	ROE	-0,001	0,002	-0,281	0,779			
	GROWTH	-0,001	0,001	-0,930	0,354			
	PER	0,463	0,047	9,746	0,000			

Sumber : Olah Data SPSS Tahun 2017

Berdasarkan tabel 4.5 diperoleh persamaan sebagai berikut :

$$Y = 1,301 - 0,001X_1 - 0,001X_2 + 0,463X_3$$

Artinya :

- a. Kostanta sebesar 1,301 menyatakan bahwa jika X_1 (Profitabilitas) dan X_2 (Pertumbuhan Perusahaan) dan X_3 (Keputusan Investasi) bernilai 0 maka Nilai Perusahaan sebesar 1,301 satu satuannya.
- b. Koefisien X_1 sebesar -0,001, menyatakan bahwa setiap penambahan Profitabilitas sebesar 1 satuan, maka akan menurunkan Nilai Perusahaan sebesar 0,001 satu satuannya.
- c. Koefisien X_2 sebesar -0,001, menyatakan bahwa setiap penambahan Pertumbuhan Perusahaan sebesar 1 satuan, maka akan menurunkan Nilai Perusahaan sebesar 0,001 satu satuannya.
- d. Koefisien X_3 sebesar 0,463, menyatakan bahwa setiap penambahan Keputusan Investasi sebesar 1 satu satuan, maka akan menaikkan Nilai Perusahaan sebesar 0,463 satu satuannya.

4.2.3.2 Koefisien Determinasi (R Squared)

Dalam regresi berganda kita menggunakan koefisien determinasi (R^2) yang sesuai untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi dari variable independen.

Dari tabel diatas diperoleh nilai Koefisien Determinasi R^2 (R Square) sebesar 0,392. Menunjukkan bahwa kemampuan X_1 (Profitabilitas), X_2 (Pertumbuhan Perusahaan) dan X_3 (Keputusan Investasi) dalam menjelaskan variabel Y (Nilai Perusahaan) sebesar 37,60%, sedangkan sisanya sebesar 62,40% dijelaskan oleh faktor atau variabel lain diluar penelitian ini.

4.2.4 Pengujian Hipotesis

1. Pengujian Hipotesis 1

Pengujian ini untuk melihat pengaruh variabel bebas yaitu variabel Profitabilitas (X_1), Pertumbuhan Perusahaan (X_2) dan Keputusan investasi (X_3) terhadap variabel terikatnya yaitu Nilai Perusahaan (Y).

Dengan kriteria uji F sebagai berikut :

1. Jika $F_{Hitung} > F_{Tabel}$ maka H_a diterima dan H_o ditolak (seluruh variabel bebas X secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel terikat Y).
2. Jika $F_{Hitung} < F_{Tabel}$ maka H_a ditolak dan H_o diterima (seluruh variable bebas X secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel terikat Y).

Hasil Uji F dengan menggunakan SPSS dapat dilihat dalam tabel ANOVA dengan tingkat signifikansi yang digunakan α (Alpha) = 0,05.

Model regresi uji secara bersama-sama pada penelitian ini adalah :

$$H_{a1} : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$$

Model persamaan di atas digunakan untuk menjawab hipotesis 1, yang menyatakan bahwa “Kinerja keuangan dengan analisis ROE (X_1), perhitungan Growth (X_2), analisis PER (X_3) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (Y) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI”.

Kriteria penerimaan dan penolakan uji hipotesis secara bersama-sama dapat dirumuskan sebagai berikut (Ghozali : 2011,16):

H_{a1} = Artinya terdapat pengaruh secara bersama-sama antara semua variabel bebas terhadap variabel terikat Y.

H_0 = Artinya tidak terdapat pengaruh secara bersama-sama antara semua variabel bebas terhadap variabel terikat Y.

Pengujian Anova dipakai untuk menggambarkan tingkat pengaruh antara variabel bebas Profitabilitas (X_1), Pertumbuhan perusahaan (X_2) dan Keputusan investasi (X_3) terhadap variabel terikat Nilai Perusahaan (Y) secara simultan atau bersama-sama. Untuk menguji F dilakukan dengan tingkat kepercayaan 95% atau alpha (5%) dan tingkat derajat kebebasan pembilang sebesar $k-3 = 4-1 = 3$ dan derajat kebebasan penyebut sebesar $n-k = 164-4 = 160$, sehingga diperoleh F_{Tabel} sebesar 3.24.

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel diatas maka nilai F_{Hitung} 32,10 > F_{Tabel} 3,24 atau Sig. 0,000 < Alpha (0,05) yang artinya H_0 ditolak dan menerima H_{a1} . Maka dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh secara bersama-sama antara variabel Profitabilitas (X_1), Pertumbuhan perusahaan (X_2) dan Keputusan investasi (X_3) secara Signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

2. Pengujian Hipotesis 2

Pengaruh Profitabilitas (X_1) terhadap Nilai Perusahaan (Y).

Dalam penelitian ini, uji hipotesis dilakukan melalui uji dua pihak dengan kriteria jika $T_{Hitung} > T_{Tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Pengujian hipotesis parsial dapat menggunakan rumus sebagai berikut (Ghozali, 2011:17)

Kriteria pengujian dilakukan dengan :

Jika nilai $T_{Hitung} > T_{Tabel}$ maka H_0 ditolak

Jika nilai $T_{Hitung} < T_{Tabel}$ maka H_0 diterima

Jika probabilitas (Sig) < alpha (0,05) maka H_0 ditolak

Jika probabilitas (Sig) > alpha (0,05) maka H_0 diterima

Model Pengaruh profitabilitas dengan analisis ROE terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI.

$$H_{a2} : \beta_1 \neq 0$$

Model persamaan di atas digunakan untuk menjawab hipotesis 2, yang menyatakan bahwa “Profitabilitas dengan analisis ROE secara parsial berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI”.

Pengujian dilakukan untuk menggambarkan tingkat pengaruh antara variabel bebas Profitabilitas (X_1) terhadap variabel terikat Nilai Perusahaan (Y) secara parsial atau individual. Untuk menguji t dilakukan dengan tingkat kepercayaan 95% atau alpha (5%) dan tingkat derajat kebebasan $df = n-k = 164-4 = 160$, sehingga diperoleh T_{Tabel} sebesar 1,97490

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel *coefficients* diatas diperoleh nilai T_{Hitung} sebesar -0,281. Dengan demikian $t_{Hitung} -0,281 < T_{Tabel} -1,97490$ yang artinya H_{a2} ditolak atau nilai signifikansi $0,779 > \alpha (0,05)$ artinya H_0 diterima. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel Profitabilitas (X_1) dengan analisis ROE berpengaruh tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

3. Pengujian Hipotesis 3

Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan (X_2) terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Model Pengaruh Pertumbuhan perusahaan dengan perhitungan *Pertumbuhan Perusahaan* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

Dalam penelitian ini, uji hipotesis dilakukan melalui uji dua pihak dengan kriteria jika $T_{Hitung} > T_{Tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Pengujian

hipotesis parsial dapat menggunakan rumus sebagai berikut (Ghozali, 2011:17)

Kriteria pengujian dilakukan dengan :

Jika nilai $T_{Hitung} > T_{Tabel}$ maka H_0 ditolak

Jika nilai $T_{Hitung} < T_{Tabel}$ maka H_0 diterima

Jika probabilitas (Sig) $< \alpha$ (0,05) maka H_0 ditolak

Jika probabilitas (Sig) $> \alpha$ (0,05) maka H_0 diterima

$H_{a3} : \beta_2 \neq 0$

Model persamaan di atas digunakan untuk menjawab hipotesis 3, yang menyatakan bahwa “Pertumbuhan Perusahaan dengan perhitungan perubahan total aktiva secara parsial berpengaruh dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI”

Pengujian dilakukan untuk menggambarkan tingkat pengaruh antara variabel bebas Pertumbuhan Perusahaan (X_2) terhadap variabel terikat Nilai Perusahaan (Y) secara parsial atau individual. Untuk menguji t dilakukan dengan tingkat kepercayaan 95% atau α (5%) dan tingkat derajat kebebasan $df = n - k = 164 - 4 = 160$, sehingga diperoleh T_{Tabel} sebesar 1,97490

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel *coefficients* diatas diperoleh nilai t_{Hitung} sebesar -0,930. Dengan demikian $T_{Hitung} -0,930 < T_{Tabel} 1,97490$ yang artinya H_{a3} ditolak atau nilai signifikansi $0,354 > \alpha$ (0,05) artinya H_0 diterima. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel Pertumbuhan perusahaan (X_2) dengan analisis perubahan total aktiva berpengaruh tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

4. Pengujian Hipotesis 4

Pengaruh Keputusan Investasi (X_3) terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Model Pengaruh Keputusan investasi dengan analisis PER secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI.

Dalam penelitian ini, uji hipotesis dilakukan melalui uji dua pihak dengan kriteria jika $T_{Hitung} > T_{Tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Pengujian hipotesis parsial dapat menggunakan rumus sebagai berikut (Ghozali, 2011:17)

Kriteria pengujian dilakukan dengan :

Jika nilai $T_{Hitung} > T_{Tabel}$ maka H_0 ditolak

Jika nilai $T_{Hitung} < T_{Tabel}$ maka H_0 diterima

Jika probabilitas (Sig) $<$ alpha (0,05) maka H_0 ditolak

Jika probabilitas (Sig) $>$ alpha (0,05) maka H_0 diterima

$H_{a4} : \beta_3 \neq 0$

Model persamaan di atas digunakan untuk menjawab hipotesis 4, yang menyatakan bahwa “Keputusan investasi dengan analisis PER berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI”.

Pengujian dilakukan untuk menggambarkan tingkat pengaruh antara variabel bebas Keputusan investasi (X_3) terhadap variabel terikat Nilai Perusahaan(Y). Untuk menguji t dilakukan dengan tingkat kepercayaan 95% atau alpha (5%) dan tingkat derajat kebebasan $df = n-k = 164-4 = 160$, sehingga diperoleh T_{Tabel} sebesar 1,97490. Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel *coefficients* diatas diperoleh nilai T_{Hitung} sebesar 9,746. Dengan demikian $T_{Hitung} 9.746 > T_{Tabel} 1,97490$ yang artinya H_{a4} diterima atau nilai signifikansi $0,000 <$ alpha (0,05) artinya H_0 ditolak. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel Keputusan investasi (X_3) dengan analisis

PER berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

4.3 Pembahasan

1. Pengaruh Secara Bersama-Sama antara variable Profitabilitas (X_1), Ukuran Perusahaan (X_2) dan Kebijakan hutang (X_3) terhadap Nilai Perusahaan (Y).

Hipotesis 1 ” Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan dan Keputusan Investasi berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* di BEI.” dapat diterima. Berdasarkan hasil perhitungan Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan dan Keputusan Investasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Kondisi ini menunjukkan bahwa perubahan Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, dan Keputusan Investasi secara bersama-sama berpengaruh pada perubahan Nilai Perusahaan. Tingkat profitabilitas yang diperoleh perusahaan dapat dipergunakan untuk menambah asset perusahaan dengan cara berinvestasi. Oleh karena itu informasi yang terkandung dalam profitabilitas, pertumbuhan perusahaan, dan keputusan investasi akan direspon baik oleh pasar, sehingga meningkatkan minat dan menambah pengetahuan investor untuk memutuskan kegiatan investasinya.

2. Pengaruh Profitabilitas (X_1) terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Hipotesis 2 ”Profitabilitas yang diproksikan dengan ROE berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI” tidak dapat diterima. Berdasarkan hasil pengujian membuktikan bahwa variabel Profitabilitas mempunyai pengaruh tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba setelah pajak dengan menggunakan modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi rasio ini berarti penggunaan modal sendiri yang dilakukan pihak manajemen perusahaan harus lebih besar, penggunaan modal yang besar akan menahan sebagian laba yang dihasilkan oleh perusahaan. Sehingga tingkat profitabilitas tidak selalu menjadi faktor utama yang mengakibatkan tertarik atau tidaknya investor untuk membeli saham perusahaan tersebut.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Carningsih (2008) yang menunjukkan bahwa Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, semakin kecil profitabilitas sebuah perusahaan maka akan berkurang juga nilai perusahaan yang diakibatkan oleh kurangnya minat perusahaan untuk membeli saham perusahaan tersebut.

3. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan (X_2) terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Hipotesis 3 "Pertumbuhan perusahaan yang diprosikan dengan perubahan total aktiva berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI" tidak dapat diterima. Berdasarkan hasil perhitungan ini membuktikan bahwa variabel Pertumbuhan Perusahaan memiliki pengaruh tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Pertumbuhan yang tinggi menyebabkan kebutuhan dana meningkat. Semakin besar tingkat pertumbuhan perusahaan, maka semakin tinggi biaya yang diperlukan untuk pertumbuhan. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan maka semakin sedikit dana yang tersedia untuk dibagikan kepada pemegang saham. Para investor lebih percaya kepada perusahaan yang sudah mapan dan tidak sedang bertumbuh. Oleh karena itu walaupun tingkat pertumbuhan perusahaan tinggi, tidak akan

mempengaruhi kepercayaan investor sehingga tidak akan pula mempengaruhi tingkat nilai perusahaan yang di proxykan melalui PBV. Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nia Rosita Fau (2006) yang menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang menyatakan Pertumbuhan yang tinggi menyebabkan pengeluaran modal meningkat. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan maka semakin sedikit pemegang saham memperoleh return dari investasi.

4. Pengaruh Keputusan Investasi (X_3) terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Hipotesis 4 "Keputusan Investasi yang diproksikan dengan PER secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI" dapat diterima. Berdasarkan hasil perhitungan ini membuktikan bahwa variabel Keputusan Investasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Keputusan investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan. Price Earnings Ratio (PER) yang tinggi menunjukkan investasi perusahaan yang bagus dan prospek pertumbuhan perusahaan yang bagus sehingga para investor akan tertarik. Permintaan saham yang tinggi akan membuat para investor menghargai nilai saham lebih besar dari pada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan, sehingga PBV perusahaan tinggi dan nilai perusahaan pun tinggi. Dengan demikian maka keputusan investasi memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Lihan Rini Puspo Wijaya dan Bandi Anas Wibawa (2010) yang menunjukkan bahwa keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang

menyatakan Keputusan investasi tersebut adalah keputusan yang mencerminkan kesempatan investasi di masa yang akan datang (investment opportunity), yaitu melalui pengenalan produk baru atau perluasan produk lama, penggantian peralatan atau gedung, penelitian dan pengembangan, serta eksplorasi. Implikasi bagi perusahaan adalah perusahaan harus merencanakan untuk mengambil keputusan investasi melalui pengenalan produk baru atau perluasan produk lama, penggantian peralatan atau gedung, penelitian dan pengembangan, serta eksplorasi. Apabila perusahaan mampu memaksimalkan kemampuannya melalui investasi-investasi tersebut dalam menghasilkan laba sesuai dengan jumlah dana yang terikat, maka dapat meningkatkan nilai perusahaan.