

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan**

###### **4.1.1.1 Sejarah PT Alam Sutera Realty Tbk**

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. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Alam Sutera Realty Tbk, yaitu: PT Tangerang Fajar Industrial Estate (pengendali) (25,21%) dan PT Manunggal Prime Development (pengendali) (18,68%). Adapun pengendali utama Alam Sutera Realty Tbk adalah keluarga Tuan The Ning King.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan ASRI dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahanperumahan, kawasan komersial, kawasan industri, dan pengelolaan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi serta perhotelan (pengembangan kawasan terpadu). Saat ini proyek real estat utama yang dimiliki oleh ASRI dan anak usahanya, adalah: berlokasi di Tangerang (proyek Kota Mandiri Alam Sutera di Serpong; Kota Mandiri Suvarna Sutera di Pasar Kemis dan Kota Ayodhya di pusat kota), Jakarta (proyek gedung perkantoran The Tower dan Wisma Argo Manunggal) dan Bali (Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana).

###### **4.1.1.2 Sejarah PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk**

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) didirikan tanggal 24 Agustus 1989 dan mulai beroperasi secara komersial tahun 1989. Kantor pusat BEST 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. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk, yaitu: PT Argo Manunggal Land Development (48,13%) dan Daiwa House Industry Co. Ltd. (10,00%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan BEST adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan perumahan. Kegiatan usaha yang dijalankan BEST adalah pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan properti berikut seluruh sarana dan prasarana (pengelolaan kawasan, penyediaan air bersih, pengelolaan air limbah)

serta fasilitas pendukung (lapangan golf, coffee shop dan restoran Jepang, dimana seluruh fasilitas tersebut berada di area club house).

#### **4.1.1.3 Sejarah Singkat PT. Bumi Serpong Damai Tbk**

Bumi Serpong Damai Tbk (BSD City) ([BSDE](#)) didirikan 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Kantor pusat BSD City terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. Proyek real estat BSDE berupa Perumahan Bumi Serpong Damai yang berlokasi di Kecamatan Serpong, Kecamatan Legok, Kecamatan Cisauk dan Kecamatan Pagedangan, Propinsi Banten. BSDE dan anak usaha (grup) termasuk dalam kelompok usaha PT Paraga Artamida, sedangkan pemegang saham akhir Grup adalah Sinarmas Land Limited yang berkedudukan di Singapura.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bumi Serpong Damai Tbk, antara lain: PT Paraga Artamida (26,57%) dan PT Ekacentra Usahamaju (26,47%). Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan BSDE adalah berusaha dalam bidang pembangunan real estat. Saat ini BSDE melaksanakan pembangunan kota baru sebagai wilayah pemukiman yang terencana dan terpadu yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana, fasilitas lingkungan dan penghijauan dengan nama BSD City.

#### **4.1.1.4 Sejarah Singkat PT. Ciputra Development Tbk**

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. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Ciputra Development Tbk, yaitu: PT Sang Pelopor (25,45%), Credit Suisse AG Singapore Trust A/C Clients-2023904000 (7,91%) dan Fine-C Capital Group Ltd. (5,26%). PT Sang Pelopor merupakan induk usaha terakhir dari Ciputra Development.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, 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.

#### **4.1.1.5 Sejarah Singkat PT. Puradelta Lestari Tbk**

Puradelta Lestari Tbk (Deltamas) ([DMAS](#)) didirikan tanggal 12 November 1993 dan mulai beroperasi komersial pada tahun 2003. Kantor pusat DMAS berlokasi di Jl. Kali Besar Barat No.8, Kel. Roa Malaka, Kec. Tambora, Jakarta Barat dan proyek berlokasi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Puradelta Lestari Tbk, antara lain: AFP International Capital Pte. Ltd. (55,87%), Sojitz Corporation (22,50%) dan Fame Bridge Investments Ltd. (8,00%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan DMAS adalah bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pembangunan perusahaan kawasan industri (industrial estate). Kegiatan utama DMAS bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan fasilitas-fasilitasnya, rumah-toko (ruko) termasuk infrastruktur dan fasilitas-fasilitas pendukung lainnya, serta menjual dan menyewakan bangunan tersebut; dan bidang pembangunan dan perusahaan kawasan industri beserta fasilitas-fasilitas penunjangnya.

#### **4.1.1.6 Sejarah Singkat PT. Duta Pertiwi Tbk**

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. Induk usaha dari Duta Pertiwi Tbk adalah Bumi Serpong Damai Tbk ([BSDE](#)) (memiliki 88,56% saham DUTI), sedangkan induk usaha terakhir dari Duta Pertiwi Tbk adalah Sinarmas Land Limited, yang berkedudukan di Singapura.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan DUTI meliputi usaha konstruksi dan pembangunan real estat serta perdagangan umum. DUTI merupakan anggota dari Sinar Mas Group.

#### **4.1.1.7 Sejarah Singkat PT. Jaya Real Property Tbk**

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. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Jaya Real Property Tbk, antara lain: PT Pembangunan Jaya (63,59%), UBS AG – Singapore (8,02%) dan DBS Bank Ltd. SG-PB Clients (5,98%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, 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.

#### **4.1.1.8 Sejarah Singkat PT. Jababeka Tbk**

PT Jababeka Tbk didirikan pada tahun 1989 dan merupakan perusahaan pengembang kawasan industri terbuka pertama di Indonesia, yang tercatat di Bursa Efek Jakarta dan Surabaya sejak tahun 1994. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Kawasan Industri Jababeka Tbk, yaitu: Charm Grow International Ltd (12,28%), Credit Suisse AG Singapore Trust A/C-2023904000 (6,59%) dan Islamic Development Bank (6,41%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan KIJA meliputi usaha di bidang kawasan industri berikut seluruh sarana penunjangnya, antara lain pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersih, limbah, telepon dan listrik serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industri, juga termasuk diantaranya penyediaan fasilitas-fasilitas olahraga dan rekreasi di lingkungan kawasan industri, ekspor dan impor barang-barang yang diperlukan bagi usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri.

#### **4.1.1.9 Sejarah Singkat PT. Metropolitan Land Tbk**

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Metropolitan Land Tbk, antara lain: Northern Trust Company SA Reco Newtown Pte. Ltd., Singapura (37,50%), PT Metropolitan Persada Internasional (36,70%) dan DBS Bank LTD S/A PTSL as Trustee of NS ASEAN Hospitality and Real Estate Fund (14,68%). \

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, 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.

#### **4.1.1.10 Sejarah Singkat PT. Plaza Indonesia Realty Tbk**

PT Plaza Indonesia Realty Tbk didirikan sejak tahun 1983 dengan visi untuk membangun properti prestisius berkualitas tinggi di lokasi premium. Beroperasi sejak 1990, Perseroan memulai usahanya dengan membangun kompleks Plaza Indonesia yang terdiri dari Pusat Perbelanjaan Plaza Indonesia dan Hotel Grand Hyatt Jakarta.

Pemegang saham yang memilii 5% atau lebih saham Plaza Indonesia Realty Tbk, antara lain: Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) (35,71%), Indonesian Paradise Property Tbk (INPP) (25,92%) dan MNC Land Tbk (KPIG) (19,90%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, 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).

#### **4.1.1.11 Sejarah PT PP Properti Tbk**

PP Properti Tbk (PPRO) didirikan tanggal 12 Desember 2013. Kantor Pusat PPRO beralamat di Plaza PP – Gedung Wisma Subiyanto, Lantai 2, Jl. Letjend TB Simatupang No. 57 Pasar Rebo, Jakarta 13760 – Indonesia.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham PP Properti Tbk, yaitu: Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PP) (induk usaha) ( PTPP) (64,96%) dan PT Asuransi Jiwasraya (Persero) (8,85%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, 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 sekitar 31 proyek pada ketiga tipe pengembangan yang terdiri dari 20 proyek residensial, 8 proyek komersial dan 3 proyek hospitality.

#### **4.1.1.12 Sejarah PT Pakuwon Jati Tbk**

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. Pemegangan saham yang memiliki 5% atau lebih saham Pakuwon Jati Tbk, yaitu: Burgami Invesment Limited (20,90%), PT Pakuwon Arthaniaga (pengendali) (16,75%), Concord Media Investment Ltd (7,39%) dan Raylight Investment Limited (7,15%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan PWON bergerak dalam bidang pengusahaan 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).

#### **4.1.1.13 Sejarah PT Ristia Bintang Mahkota sejati Tbk**

Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) didirikan 22 Mei 1985 dan mulai beroperasi secara komersial pada bulan Februari 1994. Kantor pusat RBMS berlokasi di Gedung Ribens Autocars, Jl. R.S. Fatmawati No. 188, Jakarta Selatan.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk, antara lain: Richard Wiriahardja (pengendali) (36,50%), PT Artha Era Primayasa (19,18%), Michella Ristiadewi (8,42%), Siaw Yunus Subandi (6,57%) dan Maria Florentina Tulolo (5,61%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan RBMS adalah bergerak dalam bidang real estat dan kontraktor. kegiatan utama RBMS adalah sebagai pengembang (developer) untuk perumahan Bintang Metropole, Mahkota Simprug, Saung Riung yang masing-masing berlokasi di Bekasi, Tangerang dan Karawang.

#### **4.1.1.14 Sejarah PT Suryamas Duta makmur Tbk**

Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) didirikan 21 September 1989 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993. Kantor pusat SMDM berlokasi di Sudirman Plaza Business Complex, Plaza Marein Lt. 16, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 76-78, Jakarta 12910 – Indonesia.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Suryamas Dutamakmur Tbk, yaitu: Top Global Limited (72,96%), Far East Holding Ltd. (16,04%) dan Martos Investment Inc. (7,62%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan SMDM meliputi bidang perdagangan umum, real estat dan bangunan pada umumnya, antara lain sebagai developer, pemborong, perencana, penyelenggara pelaksana pembuatan gedung, rumah, jalan, jembatan, landasan dan instalatir. SMDM berusaha di bidang real estat berupa penjualan tanah serta tanah dan rumah tinggal, pengoperasian lapangan golf, country club, vila dan fasilitas resort lainnya di daerah Rancamaya, Bogor, Jawa Barat.

#### **4.1.1.15 Sejarah 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 13210 – Indonesia.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Summarecon Agung Tbk, yaitu: 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%).

Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan SMRA bergerak dalam bidang pengembangan real estat, penyewaan properti dan pengelolaan fasilitas rekreasi dan restoran. Saat ini, Summarecon mengembangkan 3 proyek pembangunan kota terpadu yaitu kawasan Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong, Summarecon Bekasi, Summarecon Bandung dan Summarecon Karawang.

#### 4.2 Deskripsi Hasil Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat 15 sampel perusahaan sub sektor *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan Masuk dalam kriteria pengambilan sampel. Ada 3 variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini antara lain : Profitabilitas (*Return on Equity*), Likuiditas (*Current Ratio*), dan *Leverage (Debt to Equity Ratio)*. Sedangkan variabel terikatnya adalah nilai perusahaan (*Price Book Value*). Proram SPSS 16 for windows digunakan untuk melakukan perhitungan statistic dalam peneilitian ini. Hasil deskripsit disajikan dalam tabel sebagai berikut :

##### 1. Tabel Masing-masing Variabel

###### a. Profitabilitas (*Return On Equity*)

**Tabel 4.1 Return On Equity Sampel Perusahaan Property Real Estate 2016 - 2020**

No	Kode Perusahaan	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)	2019 (%)	2020 (%)
1	ASRI	7,10	16,16	6,93	10,00	11,00
2	BEST	9,92	12,56	3,93	9,00	3,00
3	BSDE	8,37	17,17	2,92	8,00	1,00
4	CTRA	8,19	6,59	4,11	7,00	8,00
5	DMAS	10,25	9,38	2,54	21,00	24,00
6	DUTI	10,79	7,78	8,90	12,00	6,00
7	JRPT	20,75	18,69	11,07	14,00	13,00
8	KIJA	7,56	2,54	-6,94	2,00	1,00
9	MLTA	12,65	18.370,99	10,13	13,00	7,00
10	PLIN	31,75	29,01	3,20	5,00	5,00
11	PPRO	12,31	9,43	5,68	6,00	2,00
12	PWON	16,16	15,83	13,82	18,00	6,00
13	RBMS	-4,15	8,24	0,73	4,00	8,00
14	SMDM	0,83	0,79	1,73	3,00	1,00
15	SMRA	7,41	6,37	4,51	8,00	3,00

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), data diolah 2021

Berdasarkan uraian tabel 4.1, dapat diketahui bahwa dari 15 perusahaan sampel yang diteliti pada periode tahun 2016-2020 variabel profitabilitas yang di proksikan dengan ROE (*Return On Equity*) seluruh perusahaan mengalami penurunan yang cukup signifikan. Hanya ada satu perusahaan yang memiliki tingkat ROE negatif yaitu perusahaan dengan kode KIJA. Hal ini bisa saja disebabkan oleh tingkat kerugian perusahaan yang tinggi sehingga tidak mampu membayar devidennya.

**b. Likuiditas (*Current Ratio*)**

**Tabel 4.2 Current Ratio Sampel Perusahaan Property Real Estate Tahun 2016-2020**

No	Kode Perusahaan	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)	2019 (%)	2020 (%)
1	ASRI	0.9	0.74	0.65	1.31	0.79
2	BEST	3.29	2.79	0.72	11.4	10.53
3	BSDE	2.94	2.37	33.19	2.94	107.3
4	CTRA	1.88	1.95	2.02	2.17	1.78
5	DMAS	9.39	8.08	12	3.71	3.21
6	DUTI	3.89	3.79	3.6	3.83	3.2
7	JRPT	0.97	1.11	1.13	1.15	1.29
8	KIJA	6.45	7.19	7.15	6.12	651.4
9	MLTA	2.59	2.52	3.08	2.78	2.63
10	PLIN	0.9	1.17	1.24	1.64	2.95
11	PPRO	1.86	2.09	1.83	1.77	475.4
12	PWON	1.33	1.72	2.31	2.86	9.91
13	RBMS	10.06	2.54	2.11	2.67	2.08
14	SMDM	1.59	1.48	2.28	1.24	1.42
15	SMRA	2.06	1.46	1.45	1.24	1.42

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), data diolah 2021

Berdasarkan tabel 4.2 diatas, dapat diketahui dari 15 perusahaan sampel yang diteliti dari periode tahun 2016-2020 dengan variabel likuiditas yang diprosikan (*Current Ratio*) terdapat satu perusahaan mengalami kenaikan yaitu perusahaan dengan kode SMDM 1%. Dan perusahaan mengalami penurunan paling rendah adalah perusahaan dengan kode PLIN yang mengalami penurunan sebesar 6.1%



*c. Leverage (Debt to Equity Ratio)*

**Tabel 4.3 Debt to Equity Ratio Sampel Perusahaan Property Real Estate Tahun 2016-2020**

No	Kode Perusahaan	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)	2019 (%)	2020 (%)
1	ASRI	1.81	1.42	1.28	0.18	0.34
2	BEST	0.54	0.49	0.47	0.05	0.06
3	BSDE	0.57	0.57	0.75	0.18	0.35
4	CTRA	1.03	1.05	1.1	0.47	0.67
5	DMAS	0.06	0.07	0.06	0.17	0.21
6	DUTI	0.24	0.27	0.31	0.17	0.18
7	JRPT	0.73	0.6	0.64	0.46	0.41
8	KIJA	0.9	0.91	1.07	0.22	0.22
9	MLTA	0.57	624.96	0.52	0.33	0.3
10	PLIN	1.01	3.7	3.76	0.05	0.04
11	PPRO	1.97	1.37	1.84	1.17	1.49
12	PWON	0.88	0.83	0.7	0.19	0.25
13	RBMS	0.03	0.24	0.47	0.09	0.25
14	SMDM	0.25	0.26	0.26	0.17	0.14
15	SMRA	1.55	1.59	1.63	0.95	0.92

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), data diolah 2021

Berdasarkan tabel 4.3 diatas, dapat diketahui dari 15 perusahaan sampel yang diteliti dari periode tahun 2016-2020 dengan variabel likuiditas yang diprosikan (*Debt to Equity Ratio*) secara keseluruhan perusahaan mengalami tingkat *leverage* fluktuasi kenaikan dan penurunan di setiap tahunnya.

**d. Nilai Perusahaan (*Price Book Value*)**

**Tabel 4.4 Price Book Value Sampel Perusahaan Property Real Estate Tahun 2016-2020**

No	Kode Perusahaan	2016 (%)	2017 (%)	2018 (%)	2019 (%)	2020 (%)
1	ASRI	0,94	0,82	0,67	0,44	0,51
2	BEST	0,74	0,63	0,51	0,47	0,40
3	BSDE	1,44	1,12	0,81	0,72	0,70
4	CTRA	1,52	1,47	1,17	1,09	1,05
5	DMAS	1,56	1,18	1,12	2,20	2,14
6	DUTI	1,48	1,20	0,89	0,87	0,68
7	JRPT	2,61	2,23	1,61	1,11	1,05
8	KIJA	1,10	1,02	1,03	0,03	0,02
9	MLTA	1,15	1,16	1,05	1,15	0,81
10	PLIN	8,30	12,77	9,73	1,02	0,82
11	PPRO	6,92	2,33	1,32	0,68	1,28
12	PWON	2,56	2,58	2,06	1,52	1,40
13	RBMS	0,17	0,44	0,63	0,03	0,02
14	SMDM	0,15	0,20	0,26	0,22	0,19
15	SMRA	2,48	1,65	1,34	1,53	1,23

Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), data diolah 2021

Berdasarkan tabel 4.4 diatas, dapat diketahui dari 15 perusahaan sampel yang diteliti dari periode tahun 2016-2020 dengan variabel likuiditas yang diprosikan (*Price Book Value*) terdapat satu perusahaan mengalami kenaikan yaitu perusahaan dengan kode PPRO sebesar.

### 4.3 Analisis Data

#### 4.3.1 Uji Asumsi Klasik

Pada penelitian ini menggunakan uji asumsi klasik yang terdapat pada persamaan model regresi, sehingga semua data digunakan untuk pengujian hipotesis lolos dari uji asumsi klasik. Uji asumsi klasik digunakan untuk mendasari penggunaan analisis linier berganda, maka harus dilakukan terlebih dahulu sebelum pengujian hipotesis. Uji asumsi klasik sendiri terdiri dari uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedasitas, dan autokorelasi. Berikut uji asumsi klasik dalam penelitian ini :

##### 1. Uji Normalitas

Pengujian asumsi normalitas memiliki tujuan untuk mengetahui apakah variabel independen dan variabel dependen dalam model regresi residual memiliki distribusi normal atau tidak. Dalam penelitian ini uji normalitas setiap variabel menggunakan *Kolmogorov Smirnov Test*. Berikut adalah kriteria statistik *Kolmogorov Smirnov* yakni :

- a.  $H_0$ : Residual  $> 0.05$  berdistribusi normal.
- b.  $H_1$  : Residual  $< 0.05$  tidak berdistribusi normal.

Berikut hasil dari pengujian asumsi normalitas menggunakan *Kolmogorov Smirnov Test*.

**Tabel 4.5 Uji Normalitas**

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		66
Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	0
	Std. Deviation	0.55760297
Most Extreme Differences	Absolute	0.068
	Positive	0.068
	Negative	-0.042
Kolmogorov-Smirnov Z		0.556
Asymp. Sig. (2-tailed)		0.916

a. Test distribution is Normal.

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan tabel 4.5, pengujian asumsi normalitas dengan menggunakan *Kolmogorov Smirnov* menghasilkan nilai residual (*Asymp.Sig 2-tailed*) bernilai 0.916 yang dimana nilai tersebut lebih besar dari pada 0.05 ( $0,916 > 0,05$ ), sehingga  $H_0$  diterima. Hal ini menunjukkan bahwa variabel dependen dan independen berdistribusi normal. Dengan demikian uji normalitas terpenuhi.

## 2. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas diperlukan untuk mengetahui ada tidaknya variabel independen yang memiliki kemiripan antara variabel independen akan mengakibatkan korelasi yang sangat kuat. Uji multikolinieritas dilakukan dengan mencermati nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) dari model yang dihasilkan oleh output regresi linier berganda. Jika nilai VIF  $> 10$ , maka ada gejala multikolinieritas, akan tetapi jika nilai VIF  $< 10$  dan nilai *tolerance*  $> 0,10$ , maka tidak ada gejala multikolinieritas. Berikut adalah hasil uji multikolinieritas pada penelitian ini :

**Tabel 4.6 Uji Multikolinieritas**

Model		Coefficients <sup>a</sup>						
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-0.108	0.173		-0.623	0.535		
	ROE	0.077	0.01	0.669	7.73	0	0.926	1.08
	CR	0	0	0.192	2.061	0.044	0.802	1.246
	DER	0.676	0.125	0.488	5.42	0	0.853	1.172

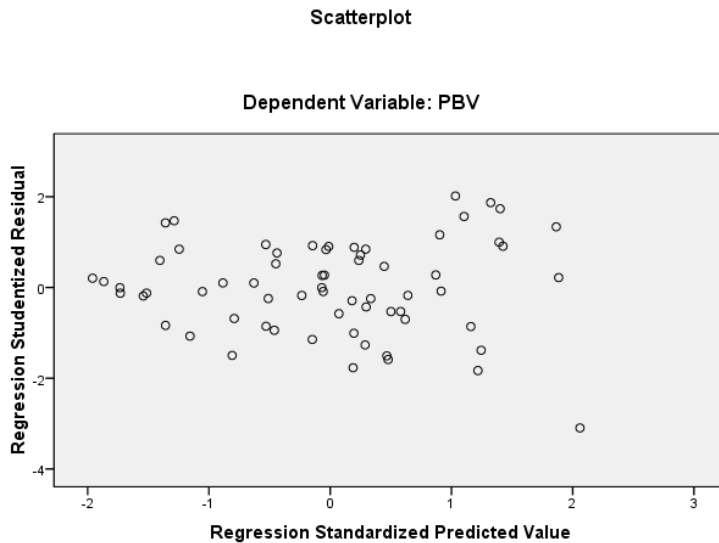
a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan hasil pada tabel diatas, dapat diketahui bahwa variabel independen mempunyai nilai *tolerance* sebesar 0,926, 0,802, 0,853 dan menghasilkan VIF sebesar 1,080, 1,246, 1,172. Dari keseluruhan hasil yang didapat telah memenuhi salah satu kriteria pengujian yakni nilai *tolerance*  $> 0,10$  dan VIF  $< 10$  maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas pada model regresi. Sehingga uji multikolinieritas terpenuhi.

### 3. Uji Heteroskedasitas

Uji heteroskedastisitas dilakukan untuk mengetahui bahwa pada model regresi terjadi kesamaan varian. Cara memprediksi ada tidaknya heteroskedasitas pada suatu model dapat dilihat dengan pola gambar *scatterplot*, regresi yang tidak terjadi heteroskedasitas jika titik-titik data menyebar diatas dan dibawah atau disekitar angka 0, titik-titik data tidak mengumpul hanya diatas atau di bawah saja, penyebaran titik-titik data tidak boleh membentuk bola atau bergelombang melebar kemudian menyempit dan melebar kembali, penyebaran titik-titik data tidak berpola.



**Gambar 4.1 Uji Heteroskedasitas**

*Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0*

Hasil uji Heteroskedastisitas pada gambar 4.1 menunjukkan bahwa titik-titik menyebar acak diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y. dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah Heteroskedastisitas dalam model regresi.

### 4. Uji Auto korelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi antara variabel pengganggu pada periode tertentu dengan variabel sebelumnya. mendeteksi autokorelasi dengan menggunakan nilai Durbin Watson dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Angka D – W dibawah -2 berarti ada auto korelasi positif.
- b. Angka D – W diantara -2 dan +2 berarti tidak ada auto korelasi.
- c. Angka D –W diatas +2 berarti ada auto korelasi negatif.

**Tabel 4.7 Uji Auto Korelasi Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.760 <sup>a</sup>	.577	.557	.44731	1.129

a. Predictors: (Constant), DER, ROE, CR

b. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan tabel 4.7 diatas didapatkan bahwa *Durbin Waston* (DW) yang didapat sebesar 1,129, sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai tersebut memenuhi kriteria yakni tidak terjadi autokorelasi dikarenakan nilai yang didapatkan lebih besar dari -2 dan kurang dari +2. Dengan demikian maka uji autokorelasi terpenuhi.

#### 4.3.2 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis linier berganda untuk mengetahui bagaimana hubungan profitabilitas yang diukur dengan *Return On Equity* (ROE), likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR), dan *Leverage* yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan *Price Book Value* (PBV). pada perusahaan sub sektor *Property Real Estate* di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016 – 2020 baik secara parsial ataupun secara simultan. Berikut uji analisis regresi linier berganda :

**Tabel 4.8 Analisis Regresi Linier Berganda**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)					
ROE	-0.108	0.173		-0.623	0.535
CR	0.077	0.01	0.669	7.73	0
DER	0	0	0.192	2.061	0.044
	0.676	0.125	0.488	5.42	0

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan tabel 4.8, persamaan model regresi adalah sebagai berikut :

$$Y = -0,108 + 0,077ROE + 0,000CR + 0,676DER$$

1. Nilai konstant sebesar -0,108 menunjukkan bahwa jika variabel bebas yaitu profitabilitas, likuiditas, *leverage* sama dengan 0, maka nilai perusahaan akan bernilai sebesar -0,108.
2. Nilai koefisien regresi Profitabilitas sebesar 0,077. Dengan arah hubungan positif terhadap Nilai Perusahaan, artinya apabila profitabilitas dinaikan satu satuan maka nilai perusahaan akan naik sebesar 0,077 satuan, apabila faktor yang lain tetap.
3. Nilai Koefisien regresi Likuiditas sebesar 0,000 dengan arah hubungan positif terhadap Nilai Perusahaan, artinya apabila likuiditas dinaikan satu satuan maka nilai perusahaan akan naik sebesar 0,000 satuan, apabila faktor yang lain tetap.
4. Nilai Koefisien regresi *leverage* sebesar 0,676 dengan arah hubungan positif terhadap Nilai Perusahaan, artinya apabila *leverage* dinaikan satu satuan maka nilai perusahaan akan naik sebesar 0,676 satuan, apabila faktor yang lain tetap.

#### 4.4 Uji Hipotesis

##### 4.4.1 Uji t (Secara Parsial)

Uji t adalah pengujian yang dilakukan untuk mengetahui hubungan variabel bebas yakni Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage* terhadap variabel terkait yakni nilai perusahaan secara parsial. Dengan taraf signifikansi 5%. Dengan kriteria sebagai berikut :

1. Jika nilai signifikan  $t < \alpha = 0.05$ , maka secara parsial variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
2. Jika nilai signifikan  $t > \alpha = 0.05$ , maka secara parsial variabel independen berpengaruh tidak signifikan terhadap variabel dependen.

**Tabel 4.9 Uji t (Secara Parsial)**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)					
ROE	-0.108	0.173		-0.623	0.535
CR	0.077	0.01	0.669	7.73	0
DER	0	0	0.192	2.061	0.044
	0.676	0.125	0.488	5.42	0

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan hasil uji t pada tabel 4.9, berikut penjelasan dari masing-masing variabel :

### 1. Uji Hipotesis Profitabilitas

Berdasarkan tabel diatas diketahui nilai t sebesar 7,730 an nilai signifikan sebesar  $0,000 < 0,05$ , sehingga dapat diartikan bahwa secara parsial profitabilitas (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Dengan demikian nilai hipotesis pertama ( $H_1$ ) yang menyatakan bahwa profitabilitas (ROE) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), diterima

### 2. Uji Hipotesis Likuiditas

Berdasarkan tabel diatas diketahui nilai t sebesar 2,061 dan nilai signifikan sebesar  $0,044 < 0,05$ , sehingga dapat diartikan bahwa secara parsial likuiditas (CR) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Dengan demikian hipotesis kedua ( $H_2$ ) yang menyatakan bahwa likuiditas (CR) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), diterima.

### 3. Uji Hipotesis Leverage

Berdasarkan tabel diatas diketahui nilai t sebesar 5,420 dan nilai signifikan sebesar  $0,000 < 0,05$ , sehingga dapat diartikan bahwa secara parsial leverage (DER) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Dengan demikian hipotesis ketiga ( $H_3$ ) yang menyatakan bahwa leverage (DER) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), diterima.



#### 4.4.2 Uji F (Secara Simultan)

Uji F digunakan untuk mengetahui secara simultan apakah variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Dalam penelitian ini kriteria dalam uji F yang digunakan adalah :

1. Jika nilai signifikan  $F < 0.05$ , maka secara simultan variabel independen berpengaruh tidak signifikan terhadap variabel dependen.
2. Jika nilai signifikan  $F > 0.05$ , maka secara simultan variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

**Tabel 4.10 Uji F (Secara Simultan)**  
ANOVA<sup>b</sup>

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	16.682	3	5.561	27.792	.000 <sup>a</sup>
	Residual	12.205	61	.200		
	Total	28.888	64			

a. Predictors: (Constant), DER, ROE, CR

b. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan hasil uji F diatas, didapat nilai signifikan dengan uji f sebesar 0,000 dan lebih kecil dari tingkat signifikan 5% atau  $0,000 < 0,05$  yang dapat dinyatakan bahwa variabel profitabilitas (ROE), likuiditas (CR), *leverage* (DER) secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa naik turunnya nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tergantung pada naik turunnya nilai profitabilitas, likuiditas, dan *leverage*.

#### 4.4.3 Koefisien Determinasi

Nilai koefisien determinasi adalah anatara nol dan satu. Kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen dapat dikatakan terbatas jika nilai determinasinya kecil. Variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen jika koefisien determinasi sama dengan nol. Variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen jika koefisien determinasi mendekati angka 1. Dengan demikian variabel independen berpengaruh sempurna terhadap variabel dependen.

**Tabel 4.11 Koefisien Determinasi  
Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.760 <sup>a</sup>	.577	.557	.44731	1.129

a. Predictors: (Constant), DER, ROE, CR

b. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Diolah dari SPSS 16.0

Berdasarkan tabel 4.11 diatas, dimana diperoleh koefisien determinasi sebesar 0,557 atau 55,7%. Hal ini menunjukkan bahwa 55,7% nilai perusahaan dipengaruhi oleh variabel profitabilitas, likuiditas, *leverage*. Sedangkan 55,7% (100% - 55,7%) dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini. hal ini dapat menunjukkan bahwa hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen sebesar 55,7%.

#### 4.5 Pembahasan Hasil Penelitian

##### 4.5.1 Pengaruh profitabilitas yang diukur menggunakan Return On Equity (ROE) terhadap nilai perusahaan pada sub sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (H1)

Profitabilitas terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian dengan uji parsial terlihat bahwa nilai profitabilitas sebesar  $0,000 < 0,05$ . Yang artinya secara parsial ada pengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif dari profitabilitas terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis (H1) diterima.

Hasil penelitian ini selaras dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Fiana Ayu Khasana, Triyonowati, 2018) dan (Adelina Nabila Barnade, Heru, 2019) dimana profitabilitas diukur menggunakan (ROE) *Return On Equity* yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas yang meningkat menunjukkan bahwa pihak manajemen memiliki kemampuan dalam mengelola sumber dana secara efektif dalam menghasilkan laba bersih karena semakin tinggi laba perusahaan menandakan semakin besar return dari pada modal, harga saham perusahaan tersebut meningkat maka menandakan nilai perusahaan tersebut juga akan meningkat.

#### **4.5.2 Pengaruh likuiditas yang diukur menggunakan Current Ratio (CR) terhadap nilai perusahaan pada sub sektor Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (H2)**

Likuiditas terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian dengan uji parsial terlihat bahwa nilai likuiditas sebesar  $0,044 < 0,05$ . Yang artinya secara parsial ada pengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif dari likuiditas terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis (H2), diterima.

Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Adelina Nabila Barnade, Heru, 2019) dan (AA Ngurah Dharma A.P, Putu, 2016) dimana menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Likuiditas diukur dengan menggunakan *current ratio* (CR) yaitu perbandingan anatar aktiva lancar dengan utang lancar. Dalam penelitian diketahui bahwa *current ratio* berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi *current ratio* maka belum tentu dapat meningkatkan nilai perusahaan dikarenakan dilihat dari banyaknya pengaruh aktiva lancar yang tertanam pada piutang perusahaan terlalu besar sehingga berisiko tidak tertagih, hal tersebut yang akan mengakibatkan perusahaan kesulitan untuk menutupi utang lancarnya sehingga akan mengalami kendala dalam meningkatkan pendapatan.

#### **4.5.3 Pengaruh leverage yang diukur menggunakan Debt to Equity Ratio (DER) terhadap nilai perusahaan pada sub sektor Property Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (H3)**

*Leverage* terhadap nilai perusahaan, hasil penelitian dengan uji parsial terlihat bahwa nilai likuiditas sebesar  $0,000 > 0,05$ . Yang artinya secara parsial ada pengaruh signifikan dan memiliki arah yang positif dari *leverage* terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis (H3), diterima.

Hasil penelitian ini selaras dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Fiana Ayu Khasana, Triyonowati, 2018) dan (Luh Putu Putri Adesia Widayanti, I Putu Yadnya, 2020) yang juga menyatakan bahwa leverage berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

*Leverage* dihitung dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) yaitu perbandingan total ekuitas dengan total utang. Dalam penelitian diketahui nilai DER berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi *Debt to Equity Ratio* (DER)

#### 4.6 Implikasi Penelitian

Implikasi dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia seharusnya memperhatikan ROE yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan menunjukkan manajemen perusahaan telah berhasil dalam meningkatkan nilai perusahaan.
2. Perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia seharusnya memperhatikan Current ratio (CR) yang secara positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan dapat memakmurkan para investor.
3. Perusahaan sub sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa efek Indonesia seharusnya memperhatikan Debt to Equity Ratio (DER) yang secara positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan berhasil meingkatkan financial perusahaan yang pada akhirnya mempengaruhi nilai perusahaan.

#### 4.7 Keterbatasan Penelitian

Dalam penelitian ini telah dilaksanakan dan dusahkan sesuai dengan prosedur ilmiah, akan tetapi masih memiliki keterbatasan penelitian yaitu :

1. Periode penelitian relatif singkat yang hanya 5 tahun sehingga kemungkinan kurang menunjukkan kondisi yang sesungguhnya.
2. Laporan keuangan yang terbatas untuk dapat diteliti
3. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini hanya 3 variabel independen yakni profitabilitas, likuiditas, *leverage*. Sehingga belum bisa memberikan pandangan mengenai faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.