

**UNIVERSITAS HKBP NOMMENSEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
MEDAN**

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Sarjana Ekonomi dan Bisnis Program Strata Satu (S1) dari mahasiswa:

Nama : Jennila Trisnawati Br Nainggolan  
NPM : 20520176  
Program Studi : Manajemen  
Judul Skripsi : "Pengaruh *Return On Asset*, *Current Ratio* Dan *Firm Size* Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) Pada Emiten Properti Real Dan Estate Pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2022"

Telah diterima dan didaftar pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas HKBP Nommensen Medan. Dengan diterimanya Skripsi ini, maka telah dilengkapi syarat-syarat akademik untuk menempuh Ujian Skripsi dan Lisan Komprehensif guna menyelesaikan studi.

Sarjana Manajemen Program Studi Strata Satu (S1)  
Program Studi Manajemen

Pembimbing Utama,



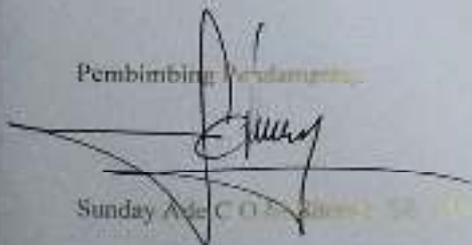
Prof. Dr. Panuntar Silalahi, S1, MIPA

Dekan,



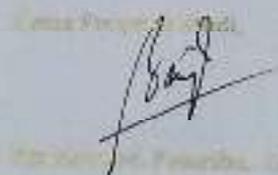
Dr. S. Himmengun Siallagan, S.E., M.Si

Pembimbing Pendamping,



Sunday Arie C O, S.E., M.Si

Ketua Program Studi,



Ketua Program Studi, S.E., M.Si

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

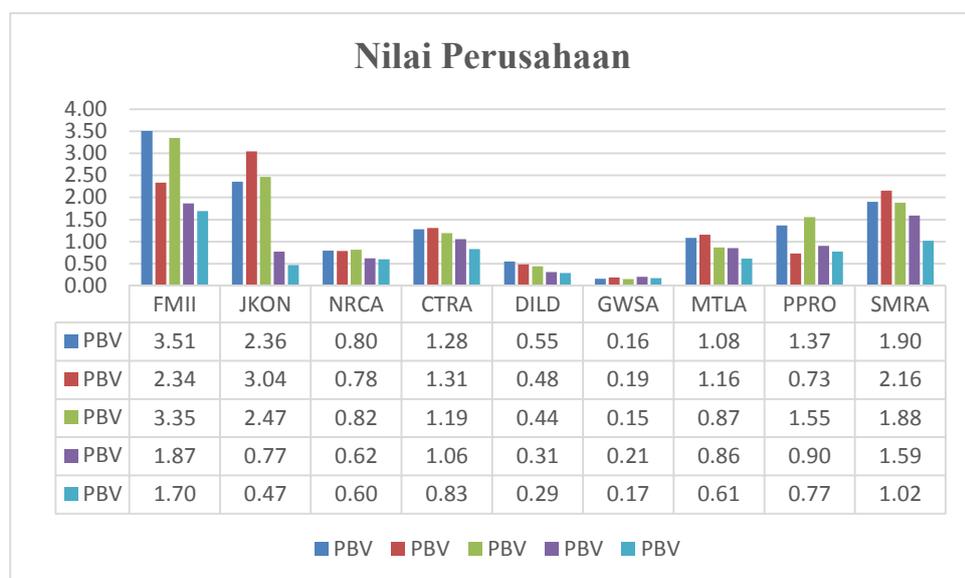
Bursa Efek Indonesia (BEI) atau *Indonesian Stock Exchange (IDX)* merupakan pasar modal yang ada di Indonesia. Bursa Efek Indonesia memiliki peranan penting sebagai sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi, yang merupakan salah satu alternatif penanaman modal. Bagi perusahaan BEI membantu perusahaan untuk mendapatkan tambahan modal dengan cara *go public* yaitu kegiatan penawaran saham atau efek lainnya yang dilakukan oleh emiten (perusahaan yang *go public*) kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur oleh UU Pasar Modal dan Peraturan Pelaksanaannya (Khoirifa Argisa Putri, 2023).

Salah satu sektor yang bisa dijadikan untuk investasi adalah Sektor properti dan real estate yang merupakan salah satu sektor penting di suatu negara dalam menyumbang perekonomian Indonesia. Seperti saat ini pembangunan properti di Indonesia semakin banyak marak diseluruh Indonesia, baik di perkotaan maupun di daerah-daerah, karena perkembangan penduduk di Indonesia yang semakin meningkat membuat kebutuhan akan tempat tinggal, apartemen, hotel dan pusat perbelanjaan semakin diperlukan. sektor properti dan real estate merupakan sektor bisnis yang sangat menjanjikan saat ini, tentu saja hal ini dapat menarik perhatian investor untuk menanam saham di sektor ini dimana hal tersebut tentu saja akan mempengaruhi nilai Perusahaan (Herawati Novi, 2023).

Berdirinya suatu perusahaan harus mempunyai tujuan yang jelas, tujuan perusahaan tersebut. Antara lain mendapat keuntungan yang maksimal dan memakmurkan pemilik perusahaan dan mengoptimalkan nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga sahamnya. Berkaitan dengan tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin

pada harga sahamnya yang menyatakan bahwa harga per lembar saham mewakili kekayaan pemegang saham. Memaksimumkan nilai perusahaan saat ini adalah tujuan perusahaan yang menjadi tugas manajer keuangan (Shafira, 2022).

Nilai perusahaan yang baik maupun buruk akan berdampak pada nilai pasar perusahaan dan mempengaruhi keputusan investasi para investor untuk menanamkan modal atau menarik investasi dari perusahaan dan nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *price to book value* yang menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham. Semakin tinggi *price to book value* maka *price to book value* menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Utami & Welas, 2019) Semakin tinggi tingkat kepercayaan pasar terhadap prospek perusahaan menyebabkan semakin tinggi daya tariknya bagi investor untuk membeli saham tersebut, sehingga permintaan akan naik, dan akhirnya mendorong harga saham mengalami kenaikan.



### **Grafik 1.1 Nilai Perusahaan (PBV) Periode 2018-2022**

**Sumber: ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2023)**

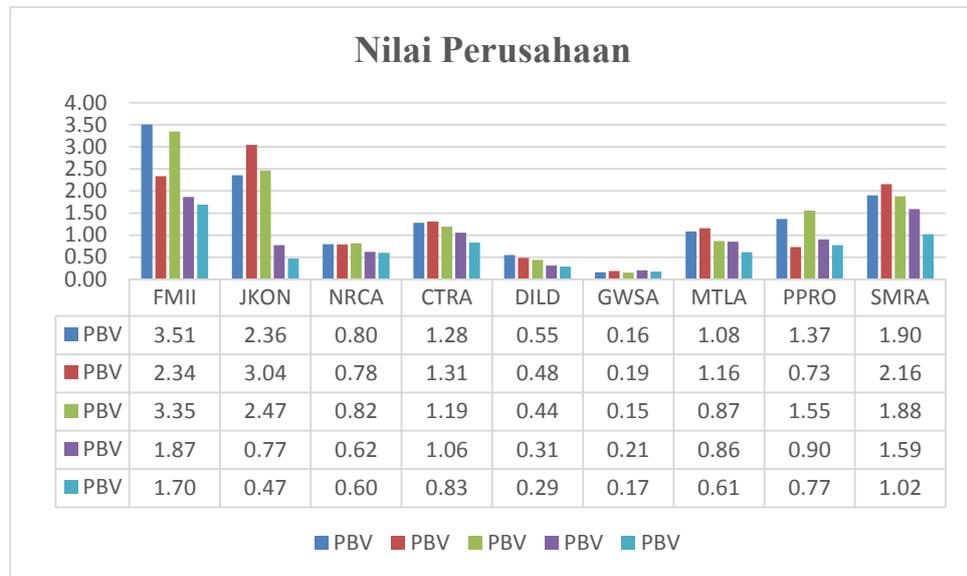
Gambar 1.1 menunjukkan bahwa nilai perusahaan properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022 yang diukur menggunakan *price to book value* (PBV). Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa nilai perusahaan (PBV) real dan real estate periode 2018-2022 mengalami fluktuasi. Nilai Perusahaan tertinggi dapat dilihat pada Perusahaan FMII tahun 2018 yaitu 3,51 yang artinya pada tahun 2018 nilai perusahaan FMII berjalan dengan baik. Nilai perusahaan yang  $< 1$  yang artinya perusahaan tidak berjalan dengan baik yaitu pada perusahaan NRCA, DILD dan GWSA selama periode 2018-2022 tidak berjalan dengan baik karena nilai perusahaan setiap tahunnya mengalami penurunan dan kurang dari 1. Perusahaan yang menunjukkan bahwa perusahaannya berjalan dengan baik dapat dilihat pada perusahaan SMRA yang setiap tahunnya mengalami kenaikan, pada tahun 2018 nilai perusahaan tersebut adalah 1,90, kemudian pada tahun 2019 naik menjadi 2,16 akan tetapi pada tahun 2020-2022 mengalami penurunan namun penurunan ini nilai perusahaan SMRA menunjukkan lebih besar dari satu yaitu 1,70.

Nilai perusahaan yang menunjukkan  $< 1$  jika tidak diatas maka tanggapan investor terhadap perusahaan negatif, dengan begitu investor menjadi kurang percaya untuk melakukan investasi pada perusahaan tersebut. Penjelasan data nilai perusahaan tersebut penulis tertarik untuk meneliti faktor apa yang paling berpengaruh terhadap nilai perusahaan agar perusahaan setiap tahunnya berjalan dengan baik. (Natalie & Lisiantara, 2022) mengatakan bahwa terdapat beberapa variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu profitabilitas akan tetapi dalam penelitian ini hanya akan membahas tiga faktor yang dianggap mempengaruhi nilai perusahaan adalah *Return On Asset*, *Current Ratio* dan *Firm Size*.

Rasio profitabilitas diartikan sebagai rasio yang digunakan untuk membandingkan sebuah kemampuan perusahaan untuk menyisihkan laba dari pendapatan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Mujiatun, S, Rosita, Sitorus, 2021) menyatakan bahwa profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba, dimana defenisi laba tersebut bermacam-macam tergantung dari kebutuhan untuk mengukur laba tersebut. Dalam rasio profitabilitas, salah satu rasionya adalah *Return on Asset* (ROA). rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan. Semakin besar *Return On Assets*, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan tersebut dan semakin baik pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan tersebut dan semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan asset.

Hasil Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ratih Anggraini, yang berjudul “Analisis Pengaruh *price earning ratio* (PER), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA), *Current Ratio* (CR) Dan *Firm Size* Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) Pada Perusahaan Sektor Property Real Estate & Building Consrtuction Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)” Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Return On Asset* (ROA) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (Suare Marcillo, 2019). Sedangkan menurut Rahmania Shafira yang berjudul “Pengaruh *Return On Asset*, *Current Ratio*, Dan *Debt To Equity Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan (Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia hasil penelitian menunjukkan bahwa *Return On Asset* (ROA) tidak berpengaruh terhadap nilai Perusahaan (Shafira, 2022).

Terdapat perbedaan dari penelitian Ratih Anggraini, serta Rahmania Shafira Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang sama dengan sektor dan periode penelitian yang berbeda, untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap Nilai Perusahaan.



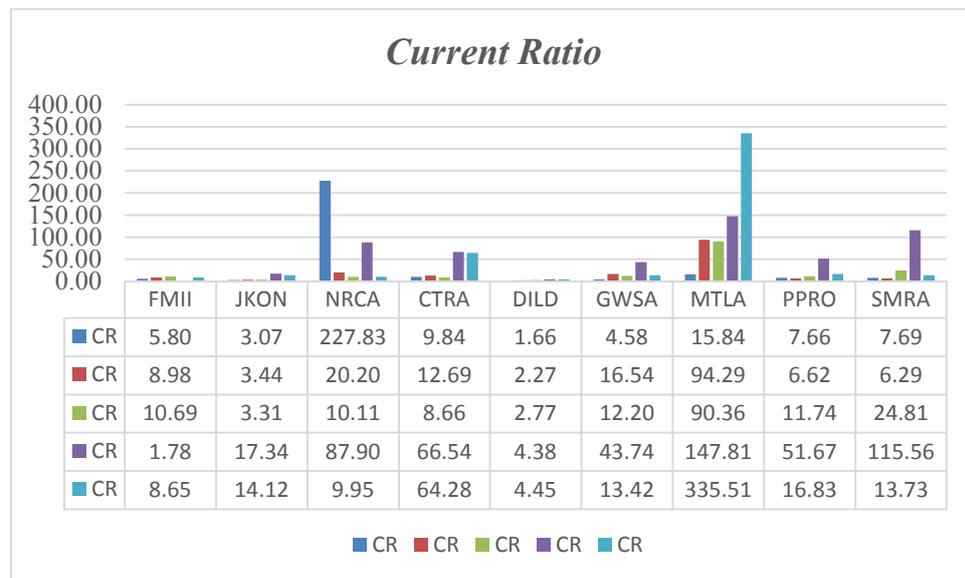
**Grafik 1.1 Nilai Perusahaan (PBV) Periode 2018-2022**  
**Sumber: ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2023)**

Dari Grafik 1.2 dapat dilihat dari perusahaan properti dan real estate dimana dalam data menunjukkan ROA dari perusahaan. Dapat dilihat bahwa ROA tertinggi berdasarkan gambar di atas adalah perusahaan MTLA dengan nilai ROA pada tahun 2018 sebesar 0,093, pada tahun 2019 sebesar 0,080, pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 0,007, kemudian pada tahun 2021 mengalami kenaikan sebesar 0,058, dan tahun 2022 naik menjadi 0,059. ROA tertinggi berdasarkan gambar di atas adalah perusahaan NRCA pada tahun 2018 sebesar 0,052, pada tahun 2019 sebesar 0,041, pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 0,025, kemudian pada tahun 2021 mengalami penurunan kembali sebesar 0,058, dan tahun 2022 mengalami kenaikan menjadi 0,030. Jika dibandingkan dengan rata-rata Ciputra Group (CTRA) dikatakan baik dikarenakan diatas rata-rata. Naik turunnya ROA disebabkan oleh laba pada penjualan yang tidak stabil, kemudian disusul oleh penurunan perputaran total aktiva. Penurunan ini menandakan bahwa perusahaan semakin tidak efektif dalam mengelolah harta untuk menghasilkan laba.

Selain itu, untuk menilai kinerja keuangan bisa dilihat dengan menggunakan rasio keuangan yaitu Rasio Likuiditas. Likuiditas sangat penting bagi perusahaan karena dapat menggambarkan risiko yang terkait dengan pinjaman dan pemanfaatan optimal sumber daya jangka pendek Perusahaan. Menurut Annisa dan Chabachib *Current ratio* mengukur *current ratio* akan semakin tinggi. Dengan tingkat *current ratio* yang tinggi mencerminkan kecukupan kas, sehingga semakin likuid suatu perusahaan maka tingkat kepercayaan investor akan meningkat. Hal ini akan meningkatkan citra perusahaan dimata investor sehingga dapat berpengaruh kepada nilai perusahaan (Utami & Welas, 2019).

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Febri Indra Farizki, Suhendro, Endang Masitoh yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Struktur Aset Terhadap Nilai Perusahaan” Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Current Ratio* (CR) berpengaruh terhadap nilai Perusahaan (Farizki et al., 2021). Sedangkan menurut Rizka Annisa, Mochammad Chabachib yang berjudul “Analisis Pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Return On Asset* (ROA) Terhadap Nilai *Price To Book Value* (PBV), Dengan *Dividend Payout Ratio* Sebagai Variabel Intervening” penelitian menunjukkan bahwa *Current Ratio* (CR) tidak berpengaruh terhadap nilai Perusahaan (Annisa & Chabachib, 2020).

Terdapat perbedaan dari penelitian Febri Indra Farizki, Suhendro, Endang Masitoh serta Rizka Annisa, Mochammad Chabachib Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang sama dengan sektor dan periode penelitian yang berbeda, untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap Nilai Perusahaan.



**Gambar Grafik 1.3 Current Ratio (CR) Periode 2018-2022**

Sumber: ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2023)

Dari Grafik 1.3 dapat dilihat dari perusahaan properti dan real estate dimana dalam data menunjukkan *Current Ratio* dari perusahaan. Dapat dilihat CR tertinggi berdasarkan grafik di atas adalah perusahaan MTLA dengan CR pada tahun 2018 sebesar 15,84, pada tahun 2019 sebesar 94,29, pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 90,36, kemudian pada tahun 2021 mengalami kenaikan sebesar 147,81, dan tahun 2022 naik menjadi 335,51. CR tertinggi berdasarkan grafik di atas adalah perusahaan NRCA dengan CR pada tahun 2018 sebesar 227,83, pada tahun 2019 sebesar 20,20, pada tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 10,11, kemudian pada tahun 2021 mengalami kenaikan sebesar 87,90, dan tahun 2022 mengalami penurunan menjadi 9,95.. Secara rata-rata dalam setiap tahunnya *Current Ratio* mengalami penurunan, hal ini di duga disebabkan oleh adanya penurunan aktiva lancar dari perusahaan diikuti dengan penurunan hutang lancar. Penurunan aktiva lancar kemungkinan disebabkan oleh menurunnya penjualan. Sehingga kas, persediaan dan lain-lain mengalami penurunan dan penurunan hutang lancar kemungkinan disebabkan oleh adanya hutang yang dibayarkan.

Selain mengukur kinerja keuangan dari segi Likuiditas (*Current Ratio*) kondisi perusahaan juga dapat di ukur dari segi Ukuran Perusahaan (*Firm Size*). *Firm Size* bisa menjadi penentu nilai perusahaan. Semakin besar *firm size* perusahaan maka perusahaan dianggap mudah dalam mendapatkan pendanaan operasional perusahaan. Semakin tinggi sumber dana yang dimiliki, maka perusahaan dapat memaksimalkan operasionalnya sehingga bisa menaikkan harga sahamnya. Sehingga *firm size* dinilai dapat mempengaruhi nilai perusahaan (Chandra et al., 2021).

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Febri Indra Farizki, Suhendro, Endang Masitoh yang berjudul “ Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Struktur Aset Terhadap Nilai Perusahaan” penelitian menunjukkan bahwa *Firm Size* berpengaruh terhadap nilai Perusahaan (Farizki et al., 2021) Sedangkan menurut Vannessa Natalie, G. Anggana Lisiantara (yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas (ROA), Likuiditas (AKO), Ukuran Perusahaan (SIZE), dan Leverage (LTDER) terhadap Nilai Perusahaan” penelitian menunjukkan bahwa *Firm Size* tidak berpengaruh terhadap nilai Perusahaan (Natalie & Lisiantara, 2022).

Terdapat perbedaan dari penelitian oleh Febri Indra Farizki, Suhendro, Endang Masitoh serta annessa Natalie, G. Anggana Lisiantara Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang sama dengan sektor dan periode penelitian yang berbeda, untuk mengetahui pengaruh *Firm Size* terhadap Nilai Perusahaan.



**Grafik 1.4 Firm Size Periode 2018-2022**

Sumber: ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2023)

Dari grafik 1.4 dapat dilihat dari perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2018-2022 mengalami fluktuasi setiap tahun. Dapat dilihat dari gambar di atas *Firm Size* tertinggi adalah perusahaan CTRA. Pada tahun 2018 *Firm Size* CTRA sebesar 31,17, pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 31,22, pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 31,30, pada tahun 2021 mengalami kenaikan sebesar 31,34, kemudian pada tahun 2022 mengalami kenaikan kembali sebesar 31,37. *Firm Size* terendah berdasarkan grafik di atas adalah FMII yaitu pada tahun 2018 sebesar 27,57, pada tahun 2019 mengalami penurunan menjadi 27,52, pada tahun 2020 mengalami kenaikan menjadi 27,49, pada tahun 2021 *Firm Size* menetap sebesar 27,49, kemudian pada tahun 2022 mengalami penurunan sebesar 27,35. Dapat dilihat dari gambar di atas perusahaan SMRA mengalami kenaikan dari periode 2018-2022. Hal ini menunjukkan bahwa semakin naik ukuran perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal dengan begitu nilai perusahaan semakin naik. Sebaliknya jika ukuran perusahaan (*Firm Size*)

semakin rendah maka perusahaan dalam memperoleh suntikan dana juga akan sulit dan nilai perusahaan juga akan mengalami penurunan

Berdasarkan fenomena diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul “Pengaruh, *Return On Asset*, *Current Ratio* Dan *Firm Size* Terhadap Nilai (PBV) Perusahaan Pada Emiten Properti Dan Real Estate”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *Return On Asset* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada emiten properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
2. Bagaimana *Current Ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada emiten properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?
3. Bagaimana *Firm Size* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada emiten properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, adapun tujuan yang diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Return On Asset* terhadap nilai perusahaan (PBV) pada emiten properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap nilai Perusahaan (PBV) pada emiten properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *Firm Size* terhadap nilai perusahaan (PBV) pada emiten properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Praktis**

#### 1. Bagi Penelitian

Melalui Penelitian ini dapat meningkatkan wawasan dan juga pengetahuan khususnya tentang hubungan antara *Return On Asset*, *Current Ratio*, Dan *Firm Size* terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada emiten properti dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022

#### 2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan menjadi informasi tambahan dan pertimbangan bagi investor ketika mengambil keputusan untuk melakukan investasi, terkhusus saat melakukan investasi pada perusahaan properti dan real estate pada BEI.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

1. Bagi peneliti sendiri, penelitian ini bisa menambah wawasan dan memperluas pengetahuan yang dapat dijadikan sebagai pengembangan dalam menerapkan ilmu manajemen keuangan.
2. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini bisa menjadi referensi untuk melakukan penelitian yang lebih luas lagi.
3. Bagi Universitas HKBP Nommensen, sebagai tambahan literature kepustakaan di bidang manajemen keuangan khususnya *return on asset*, *current ratio*, *firm size* dan nilai perusahaan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Landasan Teori**

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

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Tujuan utama perusahaan menurut *theory of the firm* adalah untuk memaksimalkan kekayaan atau nilai perusahaan (*value of the firm*) memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan (Elfiswandi, Pratiwi, H., Yulia, Y. & Fikri, Muhammad, 2021). Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Shafira, 2022) Nilai perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual, semakin tinggi nilai perusahaan semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik Perusahaan. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar perbandingan antara harga saham perusahaan dengan keuntungan yang diperoleh pemegang saham.

Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan menggunakan proksi rasio (*price to book value*) Menurut Setianto Rasio *Price to Book Value* (PBV) ini di definisikan sebagai rasio harga saham terhadap nilai buku atau PBV yang merupakan suatu perbandingan antara harga suatu saham terhadap nilai buku bersih persaham tersebut. Cara menghitungnya adalah dengan membagi harga saham dengan *Price to Book Value* nya (PBV), yakni semakin tinggi nilai PBV, maka semakin mahal harga sahamnya. Secara umum,

PBV adalah sebuah indikator penting dalam investasi (Jeklin et al., 2016).

Rumus yang digunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

$$PBV = \frac{\text{Harga Pasar Saham}}{\text{Harga Buku Saham}}$$

Nilai buku saham (*Book Value Per Share*) dapat dihitung dengan:

$$PVS = \frac{\text{Total Ekuitas}}{\text{Jumlah Lembar Saham}}$$

#### 2.1.1.1 Jenis Nilai Perusahaan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Sri Wahyuni Riski, 2020) Nilai Perusahaan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

##### 1. Nilai perusahaan Unggulan

Merupakan nilai perusahaan yang tidak dituliskan nama pemiliknya. Dengan pemilikan atas nilai perusahaan atas unjuk, seorang pemilik sangat mudah untuk mengalihkan atau memindahkannya kepada orang lain karena sifatnya mirip dengan uang. Pemilik nilai perusahaan atas unjuk ini harus berhati-hati membawa dan menyimpannya, karena jika nilai perusahaan tersebut hilang, maka pemilik tidak dapat meminta gantinya.

##### 2. Nilai perusahaan Pertumbuhan (*Registered Stocks*)

Merupakan nilai perusahaan yang ditulis dengan jelas siapa nama pemiliknya, di mana cara peralihannya harus melalui prosedur tertentu. Diatas sertifikat nilai perusahaan dituliskan nama pemiliknya. Cara peralihan dengan dokumen peralihan dan daftar nama pemegang nilai perusahaan. Jika nilai perusahaan tersebut hilang,

pemilik dapat meminta gantinya. Kemudian nama pemiliknya dicatat dengan buku perusahaan yang khusus memuat.

### 2.1.1.2 Keunggulan Nilai Perusahaan

1. Nilai buku mempunyai ukuran intuitif yang relatif stabil yang dapat diperbandingkan dengan harga pasar. Investor yang kurang percaya dengan metode *discounted cash flow* dapat menggunakan PBV sebagai perbandingan.
2. Nilai buku memberikan standar akuntansi yang konsisten untuk semua perusahaan. PBV dapat diperbandingkan antara Perusahaan-perusahaan yang sama sebagai petunjuk adanya *under/over valuation*.
3. Perusahaan dengan *negative earning* yang tidak dapat dinilai dengan PER dapat dievaluasi dengan menggunakan PBV.

### 2.1.1.3 Pengukuran Nilai Perusahaan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Sri Wahyuni Riski, 2020) indikator yang mempengaruhi nilai perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan:

1. PBV (*Price to Book Value*)

*Price to Book Value* merupakan salah satu variabel yang dipertimbangkan seorang investor dalam menentukan saham mana yang akan dibeli. Nilai perusahaan dapat memberikan keuntungan pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi kekayaan pemegang saham.

$$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai Buku Saham}}$$

## 2. PER (*Price Earning Ratio*)

*Price Earning Ratio* adalah harga per lembar saham, indikator ini secara praktis telah diaplikasikan dalam laporan keuangan laba rugi bagian akhir dan menjadi bentuk standar pelaporan keuangan bagi perusahaan publik di Indonesia. Rasio ini menunjukkan seberapa besar investor menilai harga saham terhadap kelipatan *earnings*.

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

## 3. EPS (*Earning Per Share*)

*Earning Per Share* atau pendapatan per lembar saham adalah bentuk pemberian keuntungan yang diberikan kepada pemegang saham dari setiap lembar saham yang dimiliki.

$$EPS = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Jumlah Lembar Saham Beredar}}$$

## 4. Tobin's Q

Tobin's Q juga dikenal dengan rasio Tobin's Q. Rasio ini merupakan konsep yang berharga karena menunjukkan estimasi pasar keuangan saat ini tentang nilai hasil pengembalian dari setiap dolar investasi dimasa depan.

$$\text{Tobin's } Q = \frac{MVE + DEBT}{\text{Total Asset}}$$

Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan menggunakan proksi rasio (*price to book value*).

### 2.1.2 *Return On Asset*

*Return on Asset* adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dari kegiatan bisnis yang dilakukannya. Husnan dan Pudjiastuti mengatakan bahwa Pengertian *Return on Asset* adalah

rasio untuk mengukur kemampuan aktiva perusahaan memperoleh laba dari operasi perusahaan. Pengertian *Return on Asset* digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan didalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. Dalam penelitian ini pengukuran terhadap profitabilitas diukur dengan membandingkan laba setelah pajak dengan total asset.

Pengukuran untuk mencari *Return On Assets* (Sri Wahyuni Riski, 2020) diukur dengan rumus sebagai berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Asset}} \times 100\%$$

Berdasarkan teori diatas dapat disimpulkan bahwa *Return On Assets* (ROA) adalah rasio untuk mengukur seberapa besar laba bersih yang diperoleh perusahaan apabila diukur dari nilai aktiva. Semakin kecil atau rendah rasio ini, semakin kurang baik atau buruk dan begitu juga sebaliknya.

### 2.1.3 *Current Ratio*

*Current ratio* merupakan perbandingan antar jumlah aktiva lancar dengan hutang lancar. Aktiva lancar terdiri dari kas, surat berharga, piutang usaha, dan persediaan. Hutang lancar terdiri dari hutang usaha, pinjaman jangka pendek, dan beban lain-lain yang terutang. *current ratio* ini menunjukkan tingkat keamanan (*margin of safety*) bagi kreditur jangka pendek, karena rasio ini menunjukkan seberapa jauh dari kreditur tersebut dapat dipenuhi oleh aktiva yang diperkirakan menjadi uang tunai dalam periode sama dengan jatuh tempo hutangnya (Rahayu, 2020).

Rasio ini dihitung dengan membagi aktiva lancar dengan utang lancar adapun rumus *current ratio* sebagai berikut:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Asset Lancar (Current Ratio)}}{\text{Kewajiban Lancar (Current Liabilitas)}} \times 100$$

### 2.1.3.1 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi *Current Ratio*

Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Shafira, 2022), faktor-faktor yang dapat mempengaruhi besarnya *Current Ratio* sebagai salah satu bentuk analisis likuiditas adalah:

1. Aset lancar merupakan kas dan aset lain yang secara wajar dapat direalisasi sebagai kas atau dijual atau digunakan selama satu tahun atau dalam siklus operasi normal perusahaan jika lebih dari satu tahun. Akun neraca biasanya memasukkan kas, efek (surat berharga atau sekuritas) yang jatuh tempo dalam satu tahun fiskal ke depan, piutang, persediaan, dan beban dibayar di muka sebagai aset lancar.
2. Kewajiban lancar merupakan kewajiban yang diharapkan akan dilunasi dalam waktu yang relatif pendek, biasanya satu tahun. Kewajiban lancar biasanya mencakup utang usaha, wesel bayar, pinjaman bank jangka pendek, utang pajak, beban yang masih harus dibayar, dan bagian lancar utang jangka panjang (bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun).

### 2.1.4 *Firm Size*

Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Jie, 2023) Ukuran perusahaan merupakan nilai yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan. *Firm size* atau ukuran perusahaan yang baik akan menunjukkan *image* perusahaan yang baik juga di mata para investor hal ini mampu mengubah pola pikiran investor untuk melakukan penanaman saham di perusahaan tersebut dengan adanya inisiatif investor tersebut perusahaan mampu membuka peluang untuk memudahkan perusahaan mengakses ke pasar modal dengan demikian perusahaan mampu menghasilkan dana yang lebih besar lagi, sehingga hal ini dapat berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Dapat disimpulkan ukuran perusahaan ialah perbandingan besar kecilnya suatu perusahaan yang memiliki akses menuju pasar modal. Dalam pengukuran suatu perusahaan yang memiliki pemikiran yang berwawasan luas, memiliki sumber informasi yang banyak bila dibandingkan dengan perusahaan yang kecil dan belum mapan. Jadi apakah perusahaan itu mampu atau belum maka diukur melalui dengan seberapa besar asset yang dimiliki oleh perusahaan tersebut.

Dalam penelitian ini *size* digunakan untuk mengetahui asset yang dimiliki suatu perusahaan. Salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah ukuran aktiva dari perusahaan tersebut. *Size* ialah rasio nilai logaritma natural dari total aktiva.

Rumus untuk mencari *size* yang dapat digunakan yaitu:

$$Size = \ln (\text{Total Aktiva})$$

Keterangan:

$Size_t$  = Ukuran Perusahaan tahun

$L_n$  = Natural Logaritma Total Aktiva

Total Aktiva  $t$  = Total asset Perusahaan

## 2.2 Penelitian Terdahulu

Dalam sub-bab ini dijelaskan penelitian terdahulu mengenai nilai perusahaan yang dilakukan oleh penelitian sebelumnya. Keragaman penelitian terdahulu menimbulkan persamaan dan perbedaan dari penelitian yang dilakukan. Persamaan terletak pada penggunaan nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Perbedaanya terletak pada objek peneltian, dimana penelitian ini dilakukan pada emiten property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2018-2022. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan acuan dalam penelitian ini antara lain:

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil
1	Putri Utami, Wales, 2019	Pengaruh <i>Current Ratio, Return On Asset, Total Asset Turnover</i> Dan <i>Debt To Equity Ratio</i> Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017)	Variabel Independen (X): <i>Current Ratio, Return On Asset, Total Asset Turnover Debt To Equity Ratio</i> . Variabel Dependen (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linear Berganda	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel <i>current ratio dan debt to equity ratio</i> berpengaruh terhadap nilai perusahaan sedangkan <i>return on asset dan total asset turnover</i> tidak berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.
2	Ratih Anggraini, 2019	Analisis Pengaruh <i>Price Earning Ratio (PER), Debt To Equity Ratio (DER), Return On Asset (ROA), Current Ratio (CR)</i> Dan Firm Size Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) Pada Perusahaan Sektor Property Real Estate & Building Consrtruction Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)	Variabel Independen (X): <i>Price Earning Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Asset, Current Ratio, Firm Size</i> . Variabel Dependen (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linear Berganda	Hasil penelitian menunjukkan bahwa <i>Price Earning Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Asset, Current Ratio</i> dan Ukuran Perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan (PBV)

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil
3	Febri Indra Farizki, Suhendro, Endang Masitoh, 2021	Pengaruh Profitabilitas, <i>Leverage</i> , Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Struktur Aset Terhadap Nilai Perusahaan	Variabel Independen (X): Profitabilitas, <i>Leverage</i> , Likuiditas. Variabel Dependen (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linear Berganda	Hasil penelitian menunjukkan bahwa likuiditas, ukuran perusahaan dan struktur aset berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan profitabilitas dan <i>leverage</i> tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada
4	Nur Amalina, 2021	Pengaruh <i>Debt To Equity Ratio</i> , <i>Return On Asset</i> , <i>Firm Size</i> Dan <i>Current Ratio</i> Terhadap Nilai Perusahaan	Variabel Independen (X): <i>Debt to Equity Ratio</i> , <i>Return On Assets</i> , <i>firm Size</i> , <i>Current Ratio</i> . Variabel Dependen (Y): <i>Price to Book Value</i>	Analisis Regresi Linear Berganda	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA, DER dan CR memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan, sedangkan <i>Firms Size</i> Tidak Memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan
5	Rafi Dima Putra, Rilla Gantino, 2021	Pengaruh Profitabilitas, <i>Leverage</i> , dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan	Variabel Independen (X): Profitabilitas, <i>Leverage</i> , Ukuran Perusahaan, Variabel Dependen (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linier Berganda.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Profitabilitas, <i>Leverage</i> dan Ukuran Perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil
6	Rahmania Shafira, 2020	Pengaruh <i>Return On Asset, Current Ratio, Dan Debt To Equity Ratio</i> Terhadap Nilai Perusahaan	Variabel Independen (X) : <i>Return On Asset, Current Ratio, Dan Debt To Equity Ratio</i> (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linier Berganda.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Secara simultan <i>Return On Asset, Current Ratio, Debt to Equity Ratio</i> berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan
7	Triana Zuhrotun Aulia, Muhamad Riyandi, 2018	Pengaruh <i>Return On Asset, Debt To Equity Ratio, Price Earning Ratio Dan Firm Size</i> Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Kategori I Indeks LQ-45 Di Bursa Efek Indonesia	Variabel Independen (X) : <i>Return On Asset, Debt To Equity Ratio, Price Earning Ratio, Firm Size.</i> Variabel Dependen (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linier Berganda.	Hasil penelitian membuktikan bahwa nilai perusahaan yang di proksi dengan <i>Price Book Value (PBV)</i> pada perusahaan yang tergabung dalam kategori Indeks LQ-45 dipengaruhi secara signifikan oleh ROA, DER, PER, sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil
8	Rizka Annisa, Mochammad Chabachib, 2020	Analisis Pengaruh <i>Current Ratio</i> (CR), <i>Debt To Equity Ratio</i> (DER). <i>Return On Asset</i> (ROA) Terhadap Nilai <i>Price To Book Value</i> (PBV), Dengan Dividend Payout Ratio Sebagai Variabel Intervening	Variabel Independen (X): <i>Price to Book Value, Current Ratio, Debt to Equity Ratio, Return on Assets</i> . Variabel Dependen (Y): <i>Dividend Payout Ratio</i>	Analisis Regresi Dan Analisis Jalur	Hasil penelitian menunjukkan bahwa CR berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap PBV, sedangkan DER berpengaruh positif signifikan terhadap PBV. ROA berpengaruh positif signifikan terhadap PBV dan DPR berpengaruh positif signifikan terhadap DER.
9	Vannessa Natalie, G. Anggana Lisiantara, 2022	Pengaruh Profitabilitas (ROA), Likuiditas (AKO), Ukuran Perusahaan (SIZE), dan Leverage (LTDER) terhadap Nilai Perusahaan	Variabel Independen (X): Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, <i>Leverage</i> . Variabel Dependen (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linier Berganda.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas (ROA) dan ukuran perusahaan (SIZE) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, likuiditas (AKO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan <i>leverage</i> (LTDER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Variabel	Metode Analisis	Hasil
10	Ninta katharina, Youngky Winata, Widia, Calvin Andrean, 2021	Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Asset, Sales Growth, Dan Firm Size Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	Variabel Independen (X): Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Return On Asset, Sales Growth, Firm Size. Variabel Dependen (Y): Nilai Perusahaan	Analisis Regresi Linier Berganda.	Hasil penelitian memperlihatkan yaitu <i>return on asset</i> secara individual mempengaruhi nilai perusahaan, sedangkan <i>firm size, sales growth, working capital turnover</i> , serta <i>current ratio</i> secara parsial tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Hasil penelitian membuktikan bahwa <i>firm size, sales growth, return on asset, debt to equity ratio</i> , serta <i>current ratio</i> dengan individual mempengaruhi nilai perusahaan.

Sumber: Berbagai artikel jurnal, 2023

### 2.3 Kerangka Berpikir

Kerangka konseptual adalah suatu model yang menjelaskan bagaimana hubungan suatu teori dengan variabel tertentu yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu. Berdasarkan penelitian terdahulu pada sub bab sebelumnya dapat dibentuk kerangka pemikiran dalam penelitian ini dalam penjelasan sebagai berikut:

#### 2.3.1 Pengaruh *Return On Asset* Terhadap Nilai Perusahaan

*Return on Asset* (ROA) mencerminkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba berdasarkan aset yang dimiliki. Profit yang tinggi dalam suatu perusahaan diindikasikan perusahaan tersebut memiliki

prospek yang baik hal tersebut akan berdampak pada naiknya harga saham sehingga juga dapat meningkatkan nilai perusahaan. Semakin tinggi rasio ROA akan menarik bagi para investor sehingga mereka akan berminat untuk menanamkan modalnya di perusahaan. Dengan saham yang menarik bagi para investor akan meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Sari dan Jufrizen (2019) menjelaskan bahwa *Return On Asset* berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* dan menurut Annisa & Chabachib (2017) menjelaskan bahwa *Return On Asset* berpengaruh positif signifikan terhadap *Price to Book Value*.

### **2.3.2 Pengaruh *Current Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan**

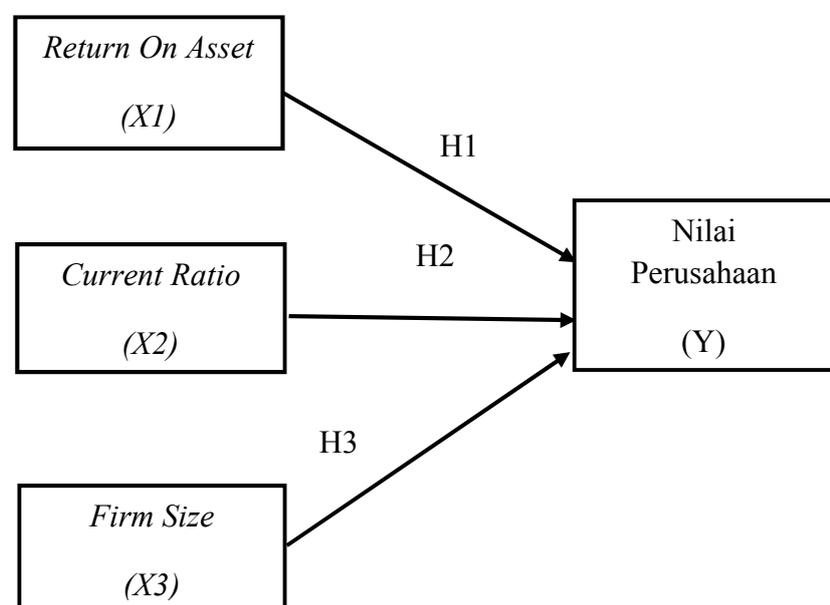
*Current Ratio* yaitu kemampuan aktiva lancar perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aktiva lancar yang dimiliki. Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Annisa & Chabachib, 2020) suatu perusahaan dapat dikatakan memiliki posisi keuangan yang kuat apabila perusahaan dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Dengan tingkat *Current Ratio* yang tinggi mencerminkan kecukupan kas sehingga semakin likuid suatu perusahaan maka tingkat kepercayaan investor akan meningkat hal ini akan meningkatkan citra perusahaan dimata investor sehingga dapat berpengaruh kepada nilai Perusahaan. Penelitian Ratih Anggraini, 2019, menunjukkan bahwa likuiditas meningkatkan nilai perusahaan secara signifikan (Suare Marcillo, 2019).

### **2.3.3 Pengaruh *Firm Size* dengan Nilai Perusahaan**

Ukuran perusahaan dipandang berpengaruh pada nilai perusahaan, semakin maju perusahaan akan membuat perusahaan cepat dalam mendapat sumber pendanaan, yang digunakan manajemen sebagai tujuan membuat nilai perusahaan meningkat (Hendrani & Septyanto, 2021). Besar ukuran sebuah perusahaan akan semakin dikenal publik ini memudahkan perusahaan agar

meningkatkan nilai perusahaan, dengan total penjualan yang sangat banyak mampu menarik para investor untuk berinvestasi didalamnya maka dari itu ukuran perusahaan dapat dilihat dari jumlah penjualan bersih yang diperoleh dari yang aktivitas operasi Perusahaan. Penelitian Ramadhan & Putri (2020), Harianto & Hendrani (2022), Handayani & Maharani (2021), Hermanto & Aryani (2021), Hung et al. (2018) ukuran perusahaan membawa pengaruh positif terhadap nilai perusahaan sedangkan dalam penelitian Margono & Gantino (2021), Hendrani & Septyanto, (2021) tidak berpengaruh, dipenelitian Purwaningsih et al. (2021) (Husain, 2020).

Berdasarkan hasil tinjauan pustaka, maka dikembangkan kerangka pemikiran teoritis yang mendasari penelitian ini, sebagai berikut:



**Gambar 2.1 Kerangka Berpikir**

## 2.4 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pernyataan dikatakan sementara, karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. (Sugiyono, 2013).

Berdasarkan kerangka berpikir diatas, maka dapat dirumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut:

1. *Return On Asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
2. *Curren Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.
3. *Firm Size* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah kuantitatif. Menurut (Sugiyono, 2013) penelitian kuantitatif merupakan penelitian yang berlandaskan pada filsafat *positivisme*, digunakan untuk meneliti pada populasi dan sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/ statistik. Dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Adapun sifat dari penelitian ini adalah asosiatif yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih antara variabel independen (X) yaitu *Return on Asset*, *Current Ratio* dan *Firm Size* terhadap variabel dependen (Y) yaitu Nilai Perusahaan.

#### **3.2 Tempat dan Waktu Penelitian**

Penulis melakukan penelitian pada Emiten Properti dan Real Estate pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Data yang digunakan adalah data pada periode 2018-2022, data sekunder yang diambil dari web resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). waktu penelitian dilakukan pada bulan September 2023 sampai dengan selesai

#### **3.3 Populasi dan Sampel Penelitian**

##### **3.3.1 Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang menjadi kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2013). Berdasarkan pengertian diatas maka populasi yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan pada Emiten Properti dan Real Estate yang pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2022 yaitu sebanyak 31 perusahaan.

### 3.3.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Teknik sampling merupakan teknik pengambilan sampel. Adapun macam Teknik sampling yang dapat digunakan adalah; *probability sampling* yaitu teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang yang sama bagi tiap unsur populasi untuk dipilih menjadi sampel, dan *nonprobability sampling* yaitu teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang bagi tiap unsur populasi untuk dipilih menjadi sampel (Sugiyono, 2013). Metode *sampling* yang dipilih dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, teknik penentuan sampel dengan pertimbangan atau kriteria-kriteria tertentu.

Adapun kriteria dalam pengambilan sampel dalam penelitian ini antara lain:

1. Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang sudah terdaftar di BEI minimal sebelum penutupan bursa tahun 2018-2022.
2. Perusahaan Properti dan Real Estate yang menyajikan laporan keuangannya selama periode penelitian 2018-2022
3. Perusahaan yang memiliki hutang jangka pendek terutama selama waktu pengamatan
4. Perusahaan yang tidak mengalami kerugian terutama selama waktu pengamatan

**Tabel 3.1**  
**Proses Pemilihan Sampel Penelitian**

<i>Purposive Sampling</i>		
No	Kriteria	Jumlah
1	Perusahaan Properti dan Real Estate yang sudah terdaftar di BEI minimal sebelum penutupan bursa tahun 2018-2022.	35
2	Perusahaan Properti dan Real Estate yang tidak menyajikan laporan keuangannya selama periode penelitian 2018-2022	(6)
3	Perusahaan yang tidak memiliki hutang jangka pendek terutama selama waktu pengamatan	(11)
4	Perusahaan yang mengalami kerugian terutama selama waktu pengamatan	(9)
Jumlah perusahaan yang sesuai dengan kriteria sampel		9
Total Sampel Penelitian (9x5 Tahun)		45

Sumber: Hasil olah data, 2023

Sehingga dapat diperoleh Perusahaan yang termasuk dalam sampel penelitian ini adalah terdiri dari 9 perusahaan *properti dan real estate*. Berikut ini adalah 9 nama perusahaan properti dan real estate dari tahun 2018-2022 yang dipilih menjadi objek dalam penelitian ini yaitu:

**Tabel 3.2**

**Perusahaan Properti dan Real Estate Menjadi Sampel Penelitian**

No	Kode	Nama Perusahaan
1	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
2	JKON	Jaya Konstruksi
3	NRCA	Nusa Raya Cipta Tbk
4	CTRA	Ciputra Development Tbk
5	DILD	Intiland Development Tbk
6	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
7	MTLA	Metropolitan Land Tbk
8	PPRO	PP Properti Tbk
9	SMRA	Summarecon Agung Tbk

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2023)

### **3.4 Data dan Teknik Pengumpulan Data**

#### **3.4.1 Jenis Dan Sumber Data**

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh penelitian secara tidak langsung melalui perantara diperoleh dan dicatat oleh pihak lain. Data sekunder yang digunakan berupa bukti, catatan, atau laporan histori yang tersusun dalam arsip (data dokumentasi). Sumber data diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.com](http://www.idx.com).

#### **3.4.2 Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik observasi dokumentasi dengan melihat laporan keuangan data perusahaan sampel. Selain itu juga, mengolah laporan keuangan data perusahaan untuk memperoleh data yang dibutuhkan. Data diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

### **3.5 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel**

#### **3.5.1 Variabel Penelitian**

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2013). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari atas dua jenis variabel yaitu variabel independen dan variabel dependen. Adapun rincian dari masing-masing variabel tersebut adalah berikut.

1. Variabel bebas (Independen)

Merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (terikat). Variabel independen dalam penelitian ini adalah *Return on Asset (X1)*, *Current Ratio (X2)*, dan *Firm Size (X3)*.

## 2. Variabel Terikat (Dependen)

Merupakan variabel yang dipengaruhi atau akibat, karena adanya variabel bebas. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan (*Price to Book Value*) (Y).

### 3.5.2 Definisi Operasional

Operasional variabel diperlukan guna menentukan jenis dan indikator dari variabel-variabel yang terkait dalam penelitian ini. Disamping itu, operasional variabel bertujuan untuk menentukan skala pengukuran dari masing-masing variabel, sehingga pengujian hipotesis dengan menggunakan alat bantu dapat dilakukan dengan tepat. Secara lebih rinci operasionalisasi variabel dalam penelitian ini dapat dilihat pada table di bawah ini.

**Tabel 3.3**

#### Definisi Operasional Variabel

No	Variabel	Defenisi	Indikator	Skala
1	<i>Return On Asset (X1)</i>	Rasio yang mengukur pengembalian atas total aktiva setelah bunga dan pajak.	$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Asset}}$	Rasio
2	<i>Current Ratio (X2)</i>	Rasio yang menunjukkan besarnya kewajiban lancar dapat ditutupi dengan aktiva.	$CR = \frac{\text{Asset Lancar}}{\text{Kewajiban Lancar}}$	Rasio
3	<i>Firm Size (X3)</i>	Variabel yang diproksikan dengan nilai total asset, yaitu nilai yang mencerminkan harta atau kekayaan yang dimiliki Perusahaan	$Size = \text{Ln} (\text{Total Aktiva})$	Rasio
4	Nilai Perusahaan (PBV) (Y)	Rasio yang menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu Perusahaan	$PBV = \frac{\text{Harga Pasar Saham}}{\text{Harga Buku Saham}}$	Rasio

### 3.6 Teknik Analisis Data dan Pengujian Hipotesis

Teknik analisis data adalah cara untuk mengelola data yang telah terkumpul kemudian memberikan informasi yang digunakan untuk menjawab masalah yang telah dirumuskan. metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode analisis data kuantitatif dengan menggunakan data panel. Menurut Diputra dkk Analisis Regresi Data panel adalah gabungan dari *time series* dan *cross section* data yang dikumpulkan dalam satu waktu terhadap banyak unit amatan disebut data lintas individu, sementara itu data yang dikumpulkan dari waktu ke waktu. Analisis dilakukan dengan mengelola data melalui program *Econometric Views (Eviews)* versi 12. Metode analisis data yang akan digunakan adalah uji statistik deskriptif, uji asumsi klasik, pemilihan model, model regresi data panel dan uji hipotesis (Madany & Rais, 2022).

#### 3.6.1 Statistik Deskriptif

Analisis 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. Statistik deskriptif merupakan statistik yang menggambarkan fenomena atau karakteristik dari data (Sugiyono, 2013).

#### 3.6.2 Metode Estimasi Regresi Data Panel

Pada model regresi data panel dapat dilakukan tiga pendekatan yaitu:

1. *Common Effect Model*

Model *common effect* pada data panel mengasumsikan bahwa nilai intersep dan slope masing-masing variabel adalah sama untuk semua unit *cross section* dan *time series*. (Wahidah, Ismi, & Nurfadilahi, 2018) dalam (Madany & Rais, 2022).

2. *Fixed Effect Model*

Model *fixed effect* pada data panel mengasumsikan bahwa koefisien slope masing-masing variabel adalah konstan tetapi intersep berbeda-beda untuk setiap unit *cross section*. Untuk

membedakan intersepnya dapat digunakan peubah dummy, sehingga model ini juga dikenal dengan model *Least Square Dummy Variabel* (LSDV). Adapun teknik estimasi model regresi data panel dengan model *fixed effect* menggunakan pendekatan estimasi *Least Square Dummy Variable* (LSDV) (Wahidah, Ismi, & Nurfadilahi, 2018) dalam (Madany & Rais, 2022).

### 3. *Random Effect Model*

Pada model *random effect*, perbedaan karakteristik individu dan waktu diakomodasikan pada *error* dari model. Mengingat ada dua komponen yang mempunyai kontribusi pada pembentukan *error*, yaitu individu dan waktu, maka *random error* pada *random effect* juga perlu diurai menjadi *error* untuk komponen waktu dan *error* gabungan. (Mariska, Mustafid, & Prahutama, 2016) dalam (Madany & Rais, 2022).

### 3.6.3 Pemilihan Model Regresi Data Panel

Regresi data panel terdapat tiga uji yaitu:

#### 1. Uji Chow

Uji Chow atau *Likelihood Test Ratio* dapat digunakan untuk memilih salah satu model pada regresi data panel, yaitu antara *Fixed Effect Model* (FEM) dengan *Common Effect Model* (CEM). Pengujian ini dapat dilakukan dengan melihat signifikansi model FEM menggunakan uji statistik F (Wahidah, Ismi, & Nurfadilahi, 2018) dalam (Madany & Rais, 2022). Hipotesis yang digunakan dalam pengujian ini adalah sebagai berikut:

- a. Jika nilai Probabilitas  $> \alpha$  (taraf signifikansi sebesar 0.05) maka  $H_0$  diterima, sehingga model yang paling tepat untuk digunakan adalah *Common Effect Model*.

- b. Jika nilai Probabilitas  $< \alpha$  (taraf signifikansi sebesar 0.05) maka  $H_0$  di tolak, sehingga model yang paling tepat untuk digunakan adalah *Fixed Effect Model*.

## 2. Uji Hausman

Uji ini digunakan untuk memilih *Random Effect Model* (REM) dengan *Fixed Effect Model* (FEM). Uji ini digunakan untuk menguji apakah terdapat hubungan antara galat pada model dengan satu atau lebih variabel penjelas (independen) dalam model. Hipotesis nolnya adalah tidak terdapat hubungan antara galat model dengan satu atau lebih variabel penjelas. Dengan mengikuti kriteria *Wald*, nilai statistik Hausman ini akan mengikuti *distribusi chi-square* Hipotesis yang digunakan dalam pengujian ini adalah sebagai berikut:

- a. Jika nilai Probabilitas  $> \alpha$  (taraf signifikansi sebesar 0.05) maka  $H_0$  diterima, sehingga model yang paling tepat untuk digunakan yaitu *Random Effect Model*.
- b. Jika nilai Probabilitas  $< \alpha$  (taraf signifikansi sebesar 0.05) maka  $H_0$  ditolak sehingga model yang paling tepat untuk digunakan yaitu *Fixed Effect Model*.

## 3. Uji *Lagrange Multiplier* (LM)

Untuk mengetahui apakah model REM lebih baik dibandingkan model CEM, dapat digunakan uji *Lagrange Multiplier* (LM) yang dikembangkan oleh *Breusch-Pagan*. Pengujian ini didasarkan pada nilai residual dari model CEM (Wahidah, Ismi, & Nurfadilahi, 2018) (Madany & Rais, 2022). Hipotesis yang digunakan dalam pengujian ini adalah sebagai berikut:

$H_0$ : *Common Effect Model*

$H_1$ : *Random Effect Model*

- a. Apabila nilai LM statistik lebih besar dari nilai statistik *chi-square* sebagai nilai kritis dan nilai probabilitas signifikan  $< 0.05$  dan maka  $H_0$  ditolak. Artinya, estimasi yang tepat

untuk model regresi data panel adalah *Random Effect Model*.

- b. Apabila nilai LM statistik lebih kecil dari nilai statistik *chi-square* sebagai nilai kritis dan nilai probabilitas  $> 0.05$  dan maka  $H_0$  diterima. Artinya, estimasi yang paling tepat untuk model regresi data panel adalah *Common Effect Model*.

### 3.7 Model Regresi Data Panel

Regresi linear berganda digunakan untuk menguji pengaruh dua variabel atau lebih variabel independent (*explanatory*) terhadap suatu variabel dependen dan umumnya dinyatakan dalam persamaan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \epsilon$$

Dimana:

Y = Variabel terikat (Dependen)

$\alpha$  = Konstanta

$\beta_1$  = Koefisien Regresi ROA

$\beta_2$  = Koefisien Regresi CR

$\beta_3$  = Koefisien Regresi FR

X1 = ROA

X2 = CR

X3 = FR

$\epsilon$  = Tingkat Kesalahan

### 3.8 Pengujian Hipotesis

#### 3.8.1 Uji t (Uji Secara Parsial)

Uji t-test digunakan untuk mengetahui sejauh mana variabel independen secara individual atau parsial menerangkan variabel dependen. Penentuan  $t_{tabel}$  dalam penelitian ini menggunakan *degree of freedom* atau  $df = n - k$  dan  $\alpha = 0.05$ , n adalah banyaknya sampel, k adalah jumlah variabel (Sugiyono, 2013).

Kriteria pengujian adalah sebagai berikut:

- a. Jika  $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$  dan  $p\text{-value} > 0.05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak yang artinya salah satu variabel bebas (independen) tidak mempengaruhi variabel terikat (dependen) secara signifikan.
- b. Jika  $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$  dan  $p\text{-value} < 0.05$  maka  $H_1$  diterima dan  $H_0$  ditolak yang artinya salah satu variabel bebas mempengaruhi variabel terikat (dependen) secara signifikan.

1. *Return On Asset*

Penetapan Hipotesis

$H_0$ : *Return On Asset* tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

$H_1$ : *Return On Asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

2. *Current Ratio*

Penetapan Hipotesis

$H_0$ : *Current Ratio* tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

$H_1$ : *Current Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

3. *Firm Size*

Penetapan Hipotesis

$H_0$ : *Firm Size* tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

$H_1$ : *Firm Size* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan

### 3.8.2 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Koefisien Determinasi (*R-square*) menjelaskan variasi variabel independen terhadap variabel dependennya. Besarnya nilai koefisien determinasi adalah antara nol sampai dengan satu. Nilai koefisien determinasi dapat diukur oleh nilai *Rsquare* atau *Adjusted Rsquare*. jika nilai koefisien determinasi suatu model mendekati satu, berarti

variabel independen dapat memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk menerangkan variasi pada variabel dependen (Aulia, 2018).

