

---

**PENGARUH *RETURN ON ASSET* DAN *DEBT TO EQUITY RATIO*  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SUB  
SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2020-2022**

**Eka Puspita Sari<sup>1</sup>, Ferry Santoso<sup>2\*</sup>**

<sup>1</sup>*Universitas Sahid, Jakarta, puspitasarieka310@gmail.com*

<sup>2</sup>*Universitas Sahid, Jakarta, ferry\_santoso@usahid.ac.id*

*Email Korespondensi: ferry\_santoso@usahid.ac.id*

**ABSTRAK**

Penelitian menggunakan data kuantitatif untuk menganalisis bagaimana Nilai Perusahaan pada Perusahaan di subsektor *property* dan *real estate* dipengaruhi *return on asset* dan *debt to equity ratio*. Populasi dalam penelitian ini adalah 83 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022. Terdapat 26 perusahaan sampel yang memenuhi kriteria penelitian. Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Teknik analisis data yang digunakan adalah uji statistik deskriptif, uji asumsi klasik, uji regresi linear, uji hipotesis dan uji koefisien determinasi. Secara simultan *Return On Asset* dan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Secara parsial bahwa *Return On Asset* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan dan *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

**Kata Kunci:** *Return On Asset, Debt to Equity Ratio, Nilai Perusahaan.*

**ABSTRACT**

*This study uses quantitative data to analyze how Company Value in the property and real estate subsector is influenced by return on assets and debt to equity ratio. The population in this study consists of 83 companies listed on the Indonesia Stock Exchange from 2020 to 2022. There are 26 sample companies that meet the research criteria. The data used in this study are secondary data. The data analysis technique used includes descriptive statistical tests, classical assumption tests, linear regression tests, hypothesis tests, and determination coefficient tests. Simultaneously, Return On Assets and Debt to Equity Ratio significantly influence Company Value. Partially, Return On Assets influences Company Value, while Debt to Equity Ratio does not influence Company Value.*

**Keywords:** *Return On Asset, Debt to Equity Ratio, Company Value*

## PENDAHULUAN

Industri *property dan real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis (Ginting & Silitonga, 2019). Sektor *properti dan real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Ketua Umum Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Indonesia M. Arsjad Rasjid, juga mengemukakan industri properti merupakan sektor usaha yang paling tahan banting di tengah krisis juga memiliki dampak pembangunan yang sangat besar dan berkontribusi terhadap perekonomian nasional (GRAHADYARINI, 2023).

Pada triwulan II 2021 terjadi peningkatan harga properti residensial, dari Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan Bank Indonesia tercatat sebesar 1,49% (*yoy*) lebih tinggi dibandingkan dengan triwulan I 2021 yaitu sebesar 1,35% (*yoy*). Data ini menunjukkan masih adanya pergerakan harga properti yang positif di tengah pandemi ([djkn.kemenkeu.go.id](http://djkn.kemenkeu.go.id)).

Menurut (Andries & Abubakar, 2015) Perusahaan sektor *property dan real estate* membutuhkan modal yang besar karena perusahaan ini juga melakukan penjualan atau pemasaran atas kepemilikannya selain dari kepemilikan atas tanah dan bangunan. Maka dari itu untuk menyerap investasi dan untuk memperkuat posisi keuangannya perusahaan *property dan real estate* banyak masuk ke pasar modal.

Persaingan bisnis yang ketat di era globalisasi menuntut perusahaan untuk terus bersaing meningkatkan kinerja untuk mencapai tujuan perusahaan. Meningkatkan nilai perusahaan merupakan salah satu tujuan dari dibangunnya perusahaan agar dapat memaksimalkan laba untuk meningkatkan kemakmuran pemilik perusahaan dan pemegang saham.

Nilai perusahaan adalah nilai yang mencerminkan berapa harga yang bersedia dibayar oleh investor untuk suatu perusahaan. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Rasio PBV merupakan perbandingan antara nilai saham menurut pasar dengan nilai buku ekuitas perusahaan. Dari rasio PBV menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan menciptakan nilai relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan (Fadillah & Hidayati, 2023).

*Return On Asset (ROA)* adalah indikator yang menunjukkan efisiensi penggunaan total aset dalam menghasilkan laba. Semakin tinggi ROA, semakin efisien perusahaan menggunakan aset untuk menciptakan laba bersih yang lebih besar, yang pada akhirnya meningkatkan penilaian perusahaan. Pertumbuhan ROA memberikan sinyal positif kepada pasar, menunjukkan bahwa perusahaan dapat menjamin keuntungan investor melalui tingkat *return* investasi yang tinggi (Maharani et al., 2021).

*Debt to Equity Ratio (DER)* merupakan perbandingan antara total hutang yang dimiliki perusahaan terhadap modal sendiri. Penggunaan hutang yang berlebihan berpotensi menjadi risiko bagi perusahaan karena kemungkinan akan sulit untuk melunasi kewajiban utang tersebut (Salempang et al., 2016).

*Signalling theory* memberikan perusahaan informasi tentang keadaan pasar mereka, yang lebih baik untuk menyampaikan informasi bagi calon investor agar harga saham tersebut meningkat. Jika manajer memberikan sinyal mengenai informasi tentang perusahaannya, maka manajer dapat menyampaikannya ke publik melalui pers. *Signalling theory* ini memberikan pengetahuan tentang bagaimana sebuah perusahaan memberikan informasi yang benar dan tepat kepada pengguna laporan keuangan. Dalam teori sinyal ini menunjukkan bahwa dalam menyampaikan informasi dapat berupa

tindakan dan komunikasi (Noviyanti & Ruslim, 2021).

**H<sub>1</sub>: Return On Asset (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.**

*Return Asset* yang (ROA) yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan yang bagus, sehingga memicu permintaan saham oleh investor. Respon positif dari investor tersebut akan meningkatkan harga saham dan selanjutnya akan meningkatkan nilai perusahaan. Hasil penelitian menurut (Maharani et al., 2021) menunjukkan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

**H<sub>2</sub>: Debt to Equity Ratio berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.**

*Debt to Equity Ratio* (DER) yang tinggi akan memperlihatkan hutang yang besar, dengan hutang yang besar dimana hutang hutang itu dapat dijadikan modal untuk memutar kegiatan perusahaan untuk mendapatkan laba yang nantinya akan meningkatkan nilai perusahaan. Penggunaan dana dari luar (hutang) yang minim dapat mengurangi risiko kebangkrutan perusahaan. Persepsi investor terhadap risiko kebangkrutan yang rendah ini dapat meningkatkan valuasi perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Putri et al (2023) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

**H<sub>3</sub>: Return On Asset dan Debt To Equity Ratio secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.**

## METODE PENELITIAN

### *Populasi dan Sampel Penelitian*

Populasi dari penelitian ini adalah perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan jumlah populasi 83 perusahaan. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode purposive sampling yaitu teknik penentuan sampel berdasarkan pertimbangan khusus sehingga layak dijadikan sampel dengan kriteria yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022.
2. Perusahaan yang tidak mengalami kerugian selama periode 2020 - 2022.
3. Perusahaan yang tidak mengalami delisting periode 2020 – 2022.

Berdasarkan kriteria tersebut maka industri di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2022 yang memenuhi kriteria sebagai sampel dalam penelitian ini sebanyak 26 perusahaan.

Tabel 1. Sampel Perusahaan

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan
1	ADCP	Adhi Commuter Properti Tbk
2	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk
3	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
4	CTRA	Ciputra Development Tbk
5	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
6	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk
7	JRPT	Jaya Real Properti Tbk

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan
8	MTLA	Metropolitan Land Tbk
9	PPRO	PP Properti Tbk
10	PWON	Pkuwon Jati Tbk
11	RDTX	Roda Vivatex Tbk
12	SMRA	Summarecon Agung Tbk
13	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
14	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk
15	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk
16	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
17	POLI	Pollux Investasi Internasional Tbk
18	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk
19	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk
20	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk
21	ATAP	Trimitra Prawara Goldland Tbk
22	CSIS	Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk
23	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
24	HOMI	Grand House Mulia Tbk
25	KBAG	Karya Bersama Anugerah Tbk
26	PURI	Puri Global Sukses Tbk

### **Metode Pengambilan Sampel**

Metode pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan cara *Purposive Sampling*. Kriteria pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang telah terdaftar dan mempublikasikan laporan keuangan tahunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tiga tahun berturut-turut pada periode 2020-2022.

### **Sumber dan Metode Pengumpulan Data**

Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder. Data sekunder yang diperoleh dengan mengambil data-data yang dipublikasikan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) dari situs resminya, yaitu laporan keuangan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022.

### **Operasional Variabel**

Tabel 2. Ringkasan Operasional Variabel

Variabel	Pengukuran
<b>Dependen</b>	
Nilai Perusahaan dengan menggunakan Price to Book Value	Perbandingan antara nilai saham dibagi dengan nilai buku per saham.
<b>Independen</b>	
<i>Return On Asset (ROA)</i>	<i>Return On Asset (ROA)</i> adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih berdasarkan total aktiva yang dimiliki perusahaan. Secara matematis ROA dirumuskan sebagai berikut.

Variabel	Pengukuran
	$ROA = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}}$
<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	<p>Nilai DER dalam penelitian ini didasarkan oleh perbandingan antara seluruh hutang dengan modal sendiri yang dimiliki emiten dalam satu tahun tertentu. Rasio ini secara sistematis dapat di formulasikan sebagai berikut.</p> $DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$

### Metode Analisis Data

Analisis data yang dapat dilakukan adalah analisis kuantitatif yang dinyatakan dengan angka-angka perhitungannya menggunakan metode statistik dengan program SPSS. Berikut model persamaan regresi linear berganda dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

Keterangan:

- Y = Nilai Perusahaan
- a = Konstanta
- b = Koefisien regresi
- X<sub>1</sub> = *Leverage*
- X<sub>2</sub> = Profitabilitas

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Uji Asumsi Klasik

Uji normalitas dilakukan dengan menggunakan uji *Kolmogrov-Smirnov* (Uji K-S) dilakukan dengan menggunakan IBM SPSS Statistic 23. Jika nilai *Asymp. Sig (2-tailed)* > 0,05 maka data terdistribusi normal dan lolos uji normalitas. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa data tidak terdistribusi normal dengan nilai *Asymp. Sig (2-tailed)* 0,000. Sehingga dilakukan treatment dengan melakukan transformasi data untuk menormalkan data. Data yang tidak terdistribusi secara normal dapat ditransformasi agar menjadi normal dengan cara melihat bentuk histogram dari data yang ada apakah moderate *positive skewness*, *substansial positive skewness*, *severe positive skewness* serta bentuk L dsb (gh). Setelah dilakukan transformasi diperoleh nilai *Asymp. Sig (2-tailed)* 0,200 dan dikatakan data terdistribusi normal.

Uji Multikolonieritas dilakukan dengan memeriksa nilai *tolerance* dan faktor varians (VIF). Suatu model dianggap bebas dari gangguan multikolonieritas jika nilai *tolerance* lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF kurang dari 10 (Ghozali, 2018). Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA memiliki nilai *tolerance* sebesar 1,000 dan nilai VIF sebesar 1,000; DER memiliki nilai *tolerance* 1,000 dan VIF sebesar 1,000 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala multikolonieritas.

Uji Heterokedastisitas dilakukan dengan menggunakan uji *glejser* yang bertujuan untuk mendeteksi ada atau tidaknya heterokedastisitas. Uji *glejser* dilakukan dengan

cara meregres absolut residual dengan dasar pengambilan keputusan jika nilai signifikansi  $> 0,05$  maka data tidak terjadi heterokedastisitas. Berdasarkan hasil uji heterokedastisitas diketahui nilai ROA sebesar 0,900 dan DER sebesar 0,074 lebih besar dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala heterokedastisitas.

Uji Autokorelasi dilakukan dengan menggunakan uji *Durbin-Watson*. Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam satu model regresi ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t-1 (sebelumnya) (Ghozali, 2018). Jika nilai *Durbin-Watson* terletak diantara nilai du dan 4-du terletak diantara  $dL < DW < 4-dU$  ( $1,5801 < 2,246 < 2,3149$ ), maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi autokorelasi pada model regresi.

### Uji hipotesis

Tabel 3. Hasil Uji Statistik t Tahun 2020-2022

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0,113	0,063	1,804	0,075
ROA (X1)	0,118	0,035	3,353	0,001
DER (X2)	0,008	0,029	0,287	0,775

Sumber : Hasil pengolahan data dengan SPSS

Tabel 4. Hasil Uji Statistik F Tahun 2020-2022

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	0,343	2	0,171	5,655	0,005 <sup>b</sup>
	Residual	2,272	75	0,030		
	Total	2,615	77			

Berdasarkan hasil uji hipotesis tersebut, maka dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

#### 1. Hipotesis Pertama

Nilai signifikansi (sig) dari variabel ROA sebesar  $0,001 < 0,05$ ; sehingga H1 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan PBV (*Price to Book Value*).

#### 2. Hipotesis Kedua

Nilai signifikansi (sig) dari variabel DER sebesar  $0,775 > 0,05$ ; sehingga H2 ditolak. Hasil ini menunjukkan bahwa DER tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan PBV (*Price to Book Value*).

#### 3. Hipotesis Ketiga

Nilai signifikansi (sig) dari variabel ROA dan DER sebesar  $0,005 < 0,05$ ; sehingga H3 diterima. Hasil ini menunjukkan bahwa ROA dan DER secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan PBV (*Price to Book Value*).

### Pengaruh *Return On Asset* terhadap Nilai Perusahaan

Temuan dari hasil penelitian tersebut mengindikasikan bahwa adanya pengaruh dari *Return On Asset* terhadap nilai perusahaan. Tingginya *Return On Asset* mencerminkan kapasitas perusahaan untuk menciptakan keuntungan yang substansial bagi pemegang saham. Semakin besar keuntungan yang diperoleh semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membayarkan dividennya dan hal ini berdampak pada kenaikan nilai perusahaan. Hasil ini didukung dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Maharani et al., (2021)

### **Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan**

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Meskipun penggunaan hutang bisa sangat besar, namun itu tidak akan mempengaruhi harga saham dan nilai perusahaan. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa penggunaan hutang cenderung meningkatkan biaya ekuitas dengan tingkat yang sebanding. Oleh karena itu, investor lebih fokus pada kemampuan manajemen perusahaan dalam menggunakan dana dari hutang dengan cara yang efektif dan efisien untuk menciptakan nilai tambah bagi perusahaan. Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Maharani et al., (2021).

### **Pengaruh *Return On Asset* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan**

Dari hasil penelitian diatas dapat diketahui hasil Uji Statistik F nilai signifikansi sebesar 0,005 yang berarti lebih kecil dari 0,05. Artinya variabel ROA dan DER secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, maka dapat disimpulkan model penelitian ini dapat digunakan untuk memprediksi nilai perusahaan.

Hasil ini konsisten dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Putri et al., 2023) yang menyatakan bahwa *Return On Asset* dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut menunjukkan bahwa *Return On Asset* (ROA) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022 sedangkan *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022. *Return On Asset* dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022. Saran untuk peneliti selanjutnya diharapkan untuk menambahkan faktor-faktor lain guna mengidentifikasi variabel yang lebih dominan yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan menggunakan variabel lin berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya untuk menjelaskan variasi variabel dependen.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Andries, J., & Abubakar, H. (2015). PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA.
- Fadillah, N., & Hidayati, F. (2023). Pengaruh ROA , DER , CR dan EPS terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub Sektor Telekomunikasi, *1*(01), 1–9.
- Ginting, M. C., & Silitonga, I. M. (2019). Jurnal manajemen, *5*.
- GRAHADYARINI, bm lukita. (2023). Sektor Properti Topang Perekonomian. Retrieved from <https://www.kompas.id/>
- Kuangan, K. (n.d.). Pasar Properti Residensial Di Tengah Pandemi Covid-19.
- Maharani, J. A., Roswaty, & Purnamasari, E. D. (2021). *Pengaruh Return on Asset dan Debt to Equity Ratio Terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Makanan dan Minuman di Bursa Efek Indonesia* (Vol. 2). Retrieved from [www.idx.com](http://www.idx.com).

- Noviyanti, D., & Ruslim, H. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Rasio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajerial Dan Kewirausahaan*, 3(1), 34. <https://doi.org/10.24912/jmk.v3i1.11285>
- Putri, E. J., Nurhikmat, M., & Wandu, D. (2023). Pengaruh Roa , Der Dan Tato Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Pada Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia ( BEI ) Periode 2017 – 2021, 4(2).
- Salempang, L. E., Sondakh, J. J., Pusung, R. J., Akuntansi, J., Ekonomi, F., & Salempang, L. E. (2016). PENGARUH RETURN ON ASSET , DEBT TO EQUITY DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2013-2014 INFLUENCES OF RETURN ON ASSETS , DEBT TO EQUITY AND SALES GROWTH OF FIRM VALUE SECTOR , 16(03), 813–824.