

PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO* (DER), *PRICE EARNING RATIO* (PER), DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN JASA PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

PROPOSAL

OLEH :

MEKA SASWIDYA

NIM. 151310101



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK**

2019

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh variabel *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan Tingkat Suku Bunga secara parsial terhadap Nilai Perusahaan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari BEI yaitu laporan keuangan tahun 2018. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini berjumlah 52 perusahaan jasa sub sektor properti dan *real estate* yang masih terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik pemilihan sampel menggunakan metode *purposive sampling* dan diperoleh 49 perusahaan jasa sub sektor peroperti dan *real estate* yang digunakan sebagai sampel. Teknik analisis data yang digunakan adalah uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji autokorelasi, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji linearitas, serta menggunakan regresi linear berganda, koefisien korelasi berganda, koefisien determinasi, uji pengaruh simultan, dan uji pengaruh parsial.

Berdasarkan hasil analisis data, hasil uji normalitas menunjukkan bahwa data berdistribusi normal, bebas dari autokorelasi, multikolinearitas, heteroskedastisitas dan berbentuk linier. Hasil uji koefisien korelasi berganda menunjukkan bahwa nilai R sebesar 0,820, nilai ini menunjukkan bahwa hubungan antar variabel memiliki tingkat hubungan yang sangat kuat. Hasil uji koefisien determinasi menunjukkan nilai *R-Square* sebesar 0,672 yang berarti menunjukkan bahwa kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sebesar 67,2% dan sisanya sebesar 32,8% dijelaskan oleh variabel lain di luar model penelitian. Hasil uji F menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio* dan Tingkat Suku Bunga secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil uji t menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* secara individual tidak mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan, *Price Earning Ratio* secara individual tidak mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan, Tingkat Suku Bunga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Kata Kunci : *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, Tingkat Suku Bunga, Nilai Perusahaan.

Daftar Isi

Abstrak	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	13
C. Pembatasan Masalah	13
D. Tujuan Penelitian	14
E. Manfaat Penelitian	14
F. Kerangka Pemikiran.....	15
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Teknik Pengumpulan Data.....	17
3. Populasi dan Sampel	18
4. Alat Analisis.....	19
a. Analisis Rasio Keuangan	19
b. Uji Asumsi Klasik	20
1). Uji Normalitas.....	20
2). Uji Autokorelasi.....	20
3). Uji Multikolinearitas.....	21
4). Uji Heteroskedastisitas	21
5). Uji Linearitas	22
c. Analisis Regresi Linier Berganda	22
d. Koefisien Korelasi Berganda.....	23
e. Koefisien Determinasi	24
f. Uji Pengaruh Simultan (Uji F)	25
g. Uji Pengaruh Parsial (Uji t)	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Pasar Modal.....	28
1. Pengertian Pasar Modal.....	28
2. Fungsi Pasar Modal.....	29
3. Jenis-Jenis Pasar Modal	29
B. Sekuritas	30
C. Saham	30
1. Pengertian Saham	30
2. Jenis-Jenis Saham	31
3. Sektor-Sektor di Bursa Efek Indonesia	32
D. Nilai Perusahaan.....	34
1. Pengertian Nilai Perusahaan.....	34
2. Jenis-Jenis Nilai Perusahaan.....	34
E. <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	35
F. <i>Price Earning Ratio</i> (PER)	35
G. Tingkat Suku Bunga.....	36
 BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	 37
A. Gambaran Umum Bursa Efek Indonesia.....	37
B. Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia.....	39
C. Struktur Organisasi Bursa Efek Indonesia	40
D. Sub-Sektor Properti dan <i>Real Estate</i>	45
E. Profil Singkat Perusahaan.....	45
 BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	 66
A. <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	66
B. <i>Price Earning Ratio</i> (PER)	68
C. Tingkat Suku Bunga.....	70
D. Nilai Perusahaan.....	71
E. Uji Asumsi Klasik	73
1. Uji Normalitas	73
2. Uji Autokorelasi	75
3. Uji Multikolinearitas.....	76
4. Uji Heteroskedastisitas	77
5. Uji Linearitas	78
F. Uji Statistik	79
1. Regresi Linier Berganda.....	79

2. Koefisien Korelasi Berganda.....	81
3. Koefisien Determinasi	82
4. Uji Pengaruh Simultan (Uji F)	82
5. Uji Pengaruh Parsial (Uji t)	83
BAB V PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasar modal di negara maju merupakan salah satu lembaga yang diperhitungkan bagi perkembangan ekonomi negara tersebut. Oleh sebab itu, negara/pemerintah mempunyai alasan untuk ikut mengatur jalannya dinamika pasar modal. Pasar modal di Indonesia sebagai salah satu lembaga yang memobilisasi dana masyarakat dengan menyediakan sarana atau tempat untuk mempertemukan penjual dan pembeli dana jangka panjang yang disebut efek, yang saat ini menjadi salah satu pasar modal di negara berkembang yang meningkat secara fantastis.

Sebagaimana disadari bahwa dalam setiap kegiatan penanaman modal selalu terkait dengan kemungkinan terjadinya risiko yang dapat mengakibatkan berkurangnya atau bahkan hilangnya nilai modal. Oleh karena itu, tidaklah mengherankan jika sebelum melakukan kegiatan penanaman modal perlu dipertimbangkan faktor-faktor tertentu, sehingga di samping diharapkan dapat menghasilkan keuntungan yang optimal juga dapat meminimalkan kerugian.

Investasi di pasar modal terdapat dalam berbagai sektor, yaitu sektor Pertanian, Pertambangan, Industri Dasar dan Kimia, Aneka Industri, Industri Barang Konsumsi, Properti, *Real Estate* dan Konstruksi Bangunan, Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi, Keuangan, dan Perdagangan, Jasa dan Investasi.

Properti merupakan salah satu sektor yang sangat penting bagi kehidupan manusia, dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari manusia tidaklah lepas dari sektor ini dan yang paling penting adalah rumah tempat tinggal. Properti khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) manusia disamping kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan sektor properti. Pada kondisi perekonomian yang sedang terjadi semua orang harus memiliki rumah tempat ia tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya.

Seperti yang kita ketahui di Indonesia sebagai negara berkembang, pembangunan properti merupakan salah satu sektor yang sedang giat dilaksanakan agar dikemudian hari dapat dimanfaatkan untuk melakukan atau menggerakkan roda perekonomian. Tidak heran apabila di beberapa wilayah atau kota di Indonesia sedang melakukan pembangunan properti dalam berbagai bentuk misalnya rumah, rumah sakit, perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Hal yang lebih menggiurkan lagi bahwa pembangunan properti ini sedang disosialisasikan dan berusaha merekrut banyak pemilik modal besar untuk menanamkan dananya untuk berinvestasi di sektor properti.

Bank Indonesia (BI) menilai, sektor properti memiliki peran sangat penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Upaya mendorong kinerja sektor properti agar sehat dan kuat merupakan tanggung jawab berbagai otoritas, termasuk Bank Indonesia. Sektor properti merupakan salah satu sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai

yang cukup besar kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Selain itu, kebijakan pelanggaran rasio *Loan to Value Ratio* (LTV) yang ditempuh Bank Indonesia dengan memperhatikan siklus keuangan, diharapkan mampu meningkatkan kehati-hatian perbankan dalam menyalurkan kredit terutama untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) (<https://sindonews.com>).

Adapun daftar perusahaan jasa sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan tanggal *Initial Public Offering* (IPO) dapat dilihat pada Tabel 1.1 berikut ini:

Tabel 1.1
Bursa Efek Indonesia
Daftar Perusahaan Properti dan *Real Estate*
Per 31 Desember 2018

No.	Kode	Nama Perusahaan	Tanggal IPO
1.	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11 November 2010
2.	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	21 Juni 2017
3.	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	18 Desember 2007
4.	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14 Januari 2008
5.	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11 Desember 2009
6.	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10 April 2012
7.	BIKA	Binakaya Jaya Abadi Tbk	14 Juli 2015
8.	BIPP	Bhunawatala Indah Permai Tbk	23 Oktober 1995
9.	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	15 Juni 2007
10.	BKSL	Sentul City Tbk	28 Juli 1997
11.	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06 Juni 2008
12.	CITY	Natura City Developments Tbk	28 September 2018
13.	COWL	Cowell Developments Tbk	19 Desember 2007
14.	CTRA	Ciputra Developments Tbk	28 Maret 1994
15.	DART	Duta Anggada Realty Tbk	08 Mei 1990
16.	DILD	Intiland Development Tbk	04 September 1991
17.	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	29 Mei 2015
18.	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02 November 1994
19.	ELTY	Bakrieland Development Tbk	30 Oktober 1995
20.	EMDE	Megapolitan Developments Tbk	12 Januari 2011
21.	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30 Juni 2000

Tabel 1.1 Lanjutan

22.	FORZ	Forzaland Indonesia Tbk	28 April 2017
23.	GAMA	Gading Development Tbk	11 Juli 2012
24.	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	11 Desember 2000
25.	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	10 Oktober 2007
26.	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	23 Desember 2011
27.	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29 Juni 1994
28.	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	10 Januari 1995
29.	LAND	Trimitra Pertindo Tbk	23 Agustus 2018
30.	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk	13 Juli 2007
31.	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24 Juli 1997
32.	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28 Juni 1996
33.	MDLN	Modernland Reality Tbk	18 Januari 1993
34.	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	10 Juli 2009
35.	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	12 Juni 2015
36.	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20 Juni 2011
37.	MTSM	Metro Realty Tbk	08 Januari 1992
38.	MYRX	Hanson International Tbk	31 Oktober 1990
39.	NIRO	City Retail Developments Tbk	13 September 2012
40.	MORE	Indonesia Prima Properti Indonesia Tbk	22 Agustus 1994
41.	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15 Juni 1992
42.	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk	11 Juli 2018
43.	PPRO	PP Properti Tbk	19 Mei 2015
44.	PWON	Pakuwon Jati Tbk	09 Oktober 1989
45.	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	19 Desember 1997
46.	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14 Mei 1990
47.	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	09 Juli 2018
48.	RODA	Pikko Land Development Tbk	22 Oktober 2001
49.	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk	31 Desember 2009
50.	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	12 Oktober 1995
51.	SMRA	Summarecon Agung Tbk	07 Mei 1990
52.	TARA	Sitara Propertindo Tbk	11 Juli 2014

Sumber: www.idx.co.id, 2018

Dari Tabel 1.1 menunjukkan daftar emiten sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada Tahun 2018 yaitu sebanyak 52 emiten. Emiten yang pertama kali tercatat pada BEI yaitu Pakuwon Jati Tbk (PWON) dengan tanggal IPO 9 Oktober 1989. Emiten yang terakhir tercatat di BEI yaitu Natura City Developments (CITY) dengan Tanggal IPO 28 September 2018.

Nilai perusahaan merupakan penghargaan masyarakat atas kinerja perusahaan dan prestasi yang diraih dalam melayani masyarakat atau para pemangku kepentingan. Bagi pemilik dan calon pemilik, nilai perusahaan sangat diperhatikan karena menunjukkan kemampuan perusahaan meningkatkan kesejahteraan pemiliknya. Nilai perusahaan tercermin dalam nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan dan nilai pasar utang.

Menurut Harmono (2017:50) Nilai perusahaan dapat diukur melalui nilai harga saham di pasar, berdasarkan terbentuknya harga saham perusahaan di pasar, yang merupakan refleksi penilaian oleh publik terhadap kinerja perusahaan secara riil. Dikatakan secara riil karena terbentuknya harga di pasar merupakan bertemunya titik-titik kestabilan kekuatan permintaan dan titik-titik kestabilan penawaran harga yang secara riil terjadi transaksi jual beli surat berharga di pasar modal antara para penjual (emiten) dan para investor, atau sering disebut ekuilibrium pasar.

Salah satu rasio yang dapat digunakan untuk perhitungan nilai perusahaan adalah menggunakan *Price to Book Value* (PBV). Dalam menghitung PBV diperlukan data *Market Price Pershare* (MPS) dan *Book Value Per Share* (BVS). Adapun data MPS dan BVS dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1.2
Bursa Efek Indonesia
Market Price Pershare dan Book Value Per Share
Perusahaan Properti dan Real Estate
Periode 31 Desember 2017 – 31 Desember 2018
(Dalam Rupiah)

No.	Kode	2017		2018		No.	Kode	2017		2018	
		MPS	BVS	MPS	BVS			MPS	BVS	MPS	BVS
1.	APLN	210	593,71	152	611,39	26.	KIJA	286	291,58	276	275,27
2.	ARMY	300	2,498,654.84	318	141,75	27.	LAND	0	0	880	0
3.	ASRI	356	436,28	312	469,08	28.	LPCK	3.140	11,093.01	1.475	10,830.81
4.	BAPA	294	546,7	520	736,57	29.	LPKR	488	1,230.90	254	1,176.25
5.	BCIP	125	251,89	89	286,13	30.	MDLN	294	546,7	226	552,71
6.	BEST	250	398,89	208	404,96	31.	MKPI	36.500	4,800.29	22.500	5,262.50
7.	BIKA	310	1,174.52	260	1,142.80	32.	MMLP	570	817,28	520	736,57
8.	BIPP	73	259,95	88	234,02	33.	MTLA	398	0,39	448	424,7
9.	BKDP	75	73,16	61	69,25	34.	MTSM	264	6,057.44	230	5,869.86
10.	BKSL	130	287,88	109	297,9	35.	MYRX	110	67,26	119	49,87
11.	BSDE	1.700	1,516.98	1.255	1,558,47	36.	NIRO	80	164,68	89	164,02
12.	CITY	0	0	398	0	37.	OMRE	880	2,300.31	1.790	2,198.45
13.	CTRA	1.185	832,46	1.010	860,8	38.	PLIN	3.550	278	2.880	295,96
14.	DART	306	1,133.09	242	1,138.14	39.	POLL	0	0	1.750	0
15.	DILD	350	608,78	308	620,6	40.	PPRO	189	79,05	117	88,69
16.	DMAS	171	145,36	159	142,47	41.	PWON	685	265,61	620	300,56
17.	DUTI	5.400	4,505.33	4.390	4,928.21	42.	RBMS	238	539,13	94	262,19
18.	EMDE	260	234,9	254	236,32	43.	RDTX	6.000	7,644.95	5.500	8,327.20
19.	FMII	515	250,6	700	130,77	44.	RISE	0	0	505	0
20.	FORZ	770	112,54	920	144,45	45.	RODA	170	201,24	398	200,37
21.	GAMA	69	109,7	58	109,85	46.	SCBD	2.700	1,297.61	2.700	1,341.37
22.	GMTD	10.175	6,931.76	15.000	7,371.82	47.	SMDM	106	523,43	138	525,97
23.	GPRA	103	241,62	110	247,34	48.	SMRA	945	579,04	805	602,83
24.	GWSA	150	855,88	142	868,85	49.	TARA	780	104,65	880	104,71
25.	JRPT	900	434,65	740	459,667						

Sumber: www.idx.co.id, 2018

Dari Tabel 1.2, dapat dilihat bahwa MPS yang mengalami peningkatan pada Tahun 2017 hingga Tahun 2018 sebanyak 18 emiten. Sedangkan MPS yang mengalami penurunan pada Tahun 2017 hingga Tahun 2018 sebanyak 31 emiten. BVS yang mengalami peningkatan pada Tahun 2017 hingga Tahun 2018 sebanyak

29 emiten. Sedangkan BVS yang mengalami penurunan pada Tahun 2017 hingga Tahun 2018 sebanyak 20 emiten.

Perhitungan rasio hutang (*leverage*) memegang peranan penting untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajibannya. Rasio ini merupakan rasio penting untuk diperhatikan pada saat memeriksa kesehatan keuangan perusahaan.

Menurut Fahmi (2013:127) Rasio hutang adalah rasio yang mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang. Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori *extreme leverage* (utang ekstrem) yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit melepaskan beban utang tersebut. Karena itu sebaiknya perusahaan harus menyeimbangkan berapa utang yang layak diambil dan dari mana sumber-sumber yang dapat dipakai untuk membayar utang.

Salah satu rasio yang digunakan untuk perhitungan rasio *leverage* ini adalah *Debt to Equity Ratio*. Dalam menghitung *Debt to Equity Ratio* diperlukan data total liabilitas dan total ekuitas perusahaan. Adapun data total liabilitas dan total ekuitas dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 1.3
Bursa Efek Indonesia
Total Liabilitas dan Total Ekuitas
Perusahaan Properti dan *Real Estate*
Per 31 Desember 2018
(Dalam Rupiah)

No.	Kode Emiten	Total Liabilitas	Total Ekuitas
1.	APLN	17.376.276.425	12.207.553.479
2.	ARMY	320.723.018.568	1.192.946.647.664
3.	ASRI	11.339.568.456	9.551.357.108
4.	BAPA	27.819.385.243	66.917.882.775
5.	BCIP	439.430.278.694	410.369.422.399
6.	BEST	2.118.132.306.800	4.171.994.244.591
7.	BIKA	1.674.921.852.871	658.714.932.968
8.	BIPP	932.018.121.876	1.131.229.161.026
9.	BKDP	300.149.514.530	463.387.925.749
10.	BKSL	5.722.569.909.162	8.385.241.215.124
11.	BSDE	21.814.594.254.302	30.286.897.950.250
12.	CITY	150.117.486.869	774.829.227.758
13.	CTRA	255.513.494.421	241.025.760.756
14.	DART	3.329.371.379	3.575.915.015
15.	DILD	7.699.882.620.129	6.515.652.571.077
16.	DMAS	311.529.808.844	7.188.503.626.528
17.	DUTI	3.227.976.940.583	9.414.918.798.240
18.	EMDE	1.292.022.707.779	804.591.552.373
19.	FMII	265.462.614.782	675.492.776.561
20.	FORZ	426.639.689.724	281.449.644.003
21.	GAMA	272.660.250.727	1.099.691.968.365
22.	GMTD	488.790.826.773	764.071.329.249
23.	GPRA	454.440.028.598	1.082.013.561.820
24.	GWSA	137.557.982.054	6.829.893.939.095
25.	JRPT	3.847.899.580	6.693.348.687
26.	KIJA	5.731.263.365.834	6.052.508.878.193
27.	LAND	147.470.753.395	538.918.686.941
28.	LPCK	24.553.896.714	99.835.388.073
29.	LPKR	352.415.292.552	368.831.330.658
30.	MDLN	8.397.680.558.019	6.829.799.424.211
31.	MKPI	1.776.589.738.461	5.231.665.104.900
32.	MMLP	783.095.982	5.308.226.825
33.	MTLA	1.755.200.333	3.438.762.407
34.	MTSM	12.411.791.057	62.717.701.436
35.	MYRX	3.700.746.491.765	7.924.440.371.212
36.	NIRO	1.440.688.937.326	6.115.016.463.196
37.	MORE	519.662.272.444	3.575.324.398.588
38.	PLIN	3.811.773.076	1.232.152.528
39.	POLL	2.801.915.455.180	2.122.311.237.069

Tabel 1.3 Lanjutan

40.	PPRO	10.657.152.475.402	5.818.568.010.883
41.	PWON	9.706.398.758	15.311.681.466
42.	RBMS	268.758.850.964	629.209.176.674
43.	RDTX	213.066.766.537	2.313.423.014.628
44.	RISE	500.531.557.980	1.862.866.358.177
45.	RODA	1.254.879.640.372	2.725.969.594.506
46.	SCBD	1.376.616.763	4.396.211.432
47.	SMDM	606.128.820.887	2.552.564.173
48.	SMRA	14.238.537.503	9.060.704.565
49.	TARA	69.255.452.233	1.053.023.773.609

Sumber : www.idx.co.id, 2018

Dari Tabel 1.3 diatas menunjukkan bahwa nilai tertinggi dari total hutang yaitu terdapat pada emiten Lippo Karawaci Tbk (LPKR) sebesar Rp 352.415.292.552.000 dan total hutang terendah terdapat pada emiten Mega Manunggal Property Tbk (MMLP) yaitu sebesar Rp 783.095.982. Total modal dengan nilai tertinggi terdapat pada emiten Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yaitu sebesar Rp 368.831.330.658.000 dan total modal terendah terdapat pada emiten Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) yaitu sebesar Rp 1.232.152.528.

Menurut Harmono (2017:57) PER adalah nilai harga per lembar saham, dan telah diaplikasikan dalam laporan keuangan laba rugi bagian akhir dan menjadi bentuk standar pelaporan keuangan bagi perusahaan. PER juga disebut sebagai pendekatan *earnings multiplier*, menunjukkan rasio harga pasar saham terhadap *earnings*. Rasio ini menunjukkan seberapa besar investor menilai harga saham terhadap kelipatan *earnings*.

PER merupakan salah satu ukuran paling dasar dalam analisis saham secara fundamental. Dalam menghitung PER diperlukan data *Market Price Pershare* dan *Earning Per Share*. Adapun data MPS dan EPS dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 1.4
Bursa Efek Indonesia
Market Price Pershare dan Earning Per Share
Perusahaan Properti dan Real Estate
Per 31 Desember 2018
(Dalam Rupiah)

No.	Kode Emiten	MPS	EPS
1.	APLN	152	1,53
2.	ARMY	318	7,60
3.	ASRI	312	49,37
4.	BAPA	109	11,70
5.	BCIP	89	34,34
6.	BEST	208	43,81
7.	BIKA	260	-45,76
8.	BIPP	88	-9,27
9.	BKDP	61	-5,37
10.	BKSL	109	6,08
11.	BSDE	1.255	67,43
12.	CITY	398	16,33
13.	CTRA	1.010	64,00
14.	DART	242	4,00
15.	DILD	308	20
16.	DMAS	159	10,30
17.	DUTI	4.390	492,70
18.	EMDE	254	5,23
19.	FMII	700	2,17
20.	FORZ	920	1,196
21.	GAMA	58	0,12
22.	GMTD	15.000	605,13
23.	GPRA	110	8,67
24.	GWSA	142	27,21
25.	JRPT	740	75,14
26.	KIJA	276	1,97
27.	LAND	880	12,21
28.	LPCK	1.475	3,096
29.	LPKR	254	28,44
30.	MDLN	226	2,04
31.	MKPI	22.500	1.086,24
32.	MMLP	520	32
33.	MTLA	448	62,93
34.	MTSM	230	-29,79
35.	MYRX	119	1,12
36.	NIRO	89	-2,41
37.	OMRE	1.790	78,08
38.	PLIN	2.880	65,80
39.	POLL	1.750	12,55
40.	PPRO	117	8,39

Tabel 1.4 Lanjutan

41.	PWON	620	52,80
42.	RBMS	94	1,38
43.	RDTX	5.500	995,97
44.	RISE	505	10
45.	RODA	398	0,11
46.	SCBD	2.700	17,94
47.	SMDM	138	7,05
48.	SMRA	805	31,10
49.	TARA	880	0,05

Sumber : www.idx.co.id, 2018

Dari Tabel 1.4 dapat dilihat data MPS dan EPS perusahaan di sektor Properti dan *Real Estate*. MPS tertinggi terdapat pada emiten Metropolitan Kentjana (MKPI) yaitu sebesar Rp 22.500 Sedangkan MPS terendah terdapat pada emiten Gading Development Tbk (GAMA) yaitu sebesar Rp 58. Total EPS tertinggi terdapat pada emiten Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) dengan nilai Rp 1.086,24. Sedangkan EPS terendah terdapat pada emiten Binakaya Jaya Abadi Tbk (BIKA) dengan nilai Rp -45,76.

Tingkat suku bunga merupakan persentase dari modal yang dipinjam dari pihak luar atau tingkat biaya yang dikeluarkan oleh investor yang menanamkan dananya pada saham. Menurut Ekananda (2014:234) : “Suku bunga mempengaruhi laba perusahaan dengan dua cara yaitu karena bunga merupakan biaya, maka makin tinggi tingkat suku bunga makin rendah laba perusahaan, dan suku bunga mempengaruhi tingkat aktivitas ekonomi dan karena itu mempengaruhi laba perusahaan”.

Adapun data tingkat suku bunga pada Tahun 2018 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1.5
Bank Indonesia
Tingkat Suku Bunga SBI
Tahun 2018

No.	Bulan	Tingkat Suku Bunga (%)	Kenaikan/Penurunan (%)
1.	Januari	4,25	-
2.	Februari	4,25	-
3.	Maret	4,25	-
4.	April	4,25	-
5.	Mei	4,50	0,25
6.	Juni	5,25	0,75
7.	Juli	5,25	-
8.	Agustus	5,50	0,25
9.	September	5,75	0,25
10.	Oktober	5,75	-
11.	November	6,00	0,25
12.	Desember	6,00	-

Sumber: www.bi.go.id, 2018

Dari Tabel 1.5 menunjukkan bahwa tingkat suku bunga tertinggi yaitu terdapat pada bulan November dan Desember yaitu sebesar 6%. Tingkat suku bunga terendah terdapat pada bulan Januari hingga April yaitu sebesar 4,25%. Sedangkan tingkat suku bunga mengalami kenaikan secara signifikan terdapat pada bulan Mei – Juni yaitu sebesar 0,75%.

Sektor properti dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi di masa yang akan datang. Namun realitanya,

kondisi perekonomian Indonesia tidak sesuai dengan harapan. Hal ini akan mempengaruhi harga saham perusahaan-perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Jasa Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”

B. Permasalahan

Berdasarkan dari latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

C. Pembatasan Masalah

1. Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia periode 31 Desember 2018.
2. Variabel yang digunakan yaitu DER, PER, tingkat suku bunga dan nilai perusahaan.
3. Variabel nilai perusahaan diproksikan dengan *Price to Book Value*, dan tingkat suku bunga yang digunakan adalah tingkat suku bunga SBI.
4. Data yang digunakan yaitu data dalam laporan keuangan Tahun 2018.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Bagi penulis hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman dalam rangka penerapan ilmu yang penulis peroleh selama perkuliahan serta dapat menambah pengetahuan mengenai *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio* dan Tingkat Suku Bunga serta nilai perusahaan.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan bagi investor dalam memutuskan untuk melakukan investasi.

3. Bagi Almamater

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi mahasiswa atau pembaca lain yang berminat untuk membahas masalah mengenai *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio* dan tingkat suku bunga, serta menambah pengetahuan bagi yang membacanya.

F. Kerangka Pemikiran

Menurut Fahmi (2013:128) : “*Debt to Equity Ratio* merupakan ukuran yang dipakai dalam menganalisis laporan keuangan untuk memperlihatkan besarnya jaminan yang tersedia untuk kreditor”.

Menurut Harmono (2017:57) : “*Price Earning Ratio* adalah nilai 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”.

Menurut Ekananda (2014:234) : “Suku bunga adalah ukuran keuntungan investasi yang dapat diperoleh pemilik modal dan juga merupakan ukuran biaya modal yang harus dikeluarkan oleh perusahaan atas penggunaan dana dari pemilik modal”.

Menurut Harmono (2016:50) Nilai perusahaan dapat diukur melalui nilai harga saham di pasar, berdasarkan terbentuknya harga saham perusahaan di pasar, yang merupakan refleksi penilaian oleh publik terhadap kinerja perusahaan secara riil. Dikatakan secara riil karena terbentuknya harga di pasar merupakan bertemunya titik-titik kestabilan kekuatan permintaan dan titik-titik kestabilan kekuatan penawaran harga yang secara riil terjadi transaksi jual beli surat berharga di pasar modal antara para penjual (emiten) dan para investor, atau sering disebut ekuilibrium pasar. Oleh karena itu, dalam teori keuangan pasar modal harga saham di pasar disebut sebagai konsep nilai perusahaan.

Menurut Kodrat dan Indonanjaya (2010:241) : “*Price to Book Value* atau biasa juga disebut *Market Book to Ratio* digunakan untuk mengukur besarnya nilai pasar dibandingkan nilai bukunya”.

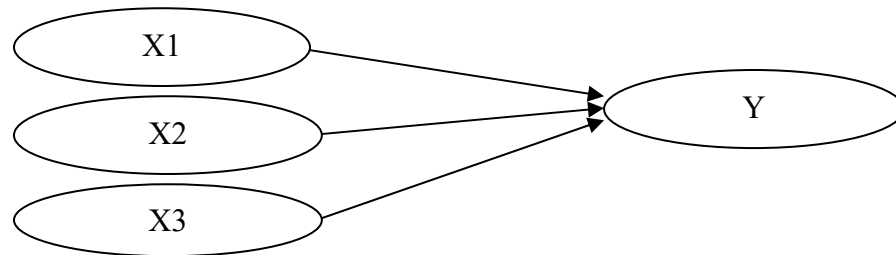
Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Peatriex dan Nicodemus (2014) yang berjudul “Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap Nilai Perusahaan”, menunjukkan bahwa secara parsial, *debt to equity ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, variabel *return on equity* (ROE) berpengaruh

signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), sedangkan *earning per share* (EPS) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Devina dan Ivonne (2016) yang berjudul “Pengaruh *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Dividend Payout Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan” menunjukkan bahwa *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* secara simultan atau bersama-sama memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Meidiana dan Ikaputra (2019) yang berjudul “Pengaruh Suku Bunga, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan” menunjukkan bahwa secara parsial, hanya variabel struktur modal yang tidak berpengaruh signifikan dan negatif terhadap nilai perusahaan, sedangkan suku bunga Bank Indonesia (*BI Rate*) dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan secara sistematis sebagai berikut:

Gambar 1.1**Kerangka Pemikiran**

Keterangan :

X_1 = *Debt to Equity Ratio* (DER)

X_2 = *Price Earning Ratio* (PER)

X_3 = Tingkat Suku Bunga

Y = Nilai Perusahaan

G. Metode Penelitian**1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian asosiatif. Menurut Sugiyono (2011:163) : “Rumusan masalah asosiatif adalah suatu rumusan masalah penelitian yang bersifat menanyakan hubungan antara dua variabel atau lebih.

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi. Menurut Silaen dan Widiyono (2013:20) : “Dokumentasi adalah peninggalan

tertulis mengenai data berbagai kegiatan atau kejadian dari suatu organisasi yang dari segi waktu relatif belum terlalu lama”. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan meneliti dan mengumpulkan data.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Menurut Sugiyono (2011:80) : “Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya”. Populasi dalam penelitian ini adalah semua perusahaan jasa sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI yang berjumlah 52 emiten.

b. Sampel

Menurut Sugiyono (2011:81) : “Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut”. Sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan jasa sub sektor Properti dan *Real Estate* yang sudah dan masih tercatat di BEI Tahun 2018 yang berjumlah 49 emiten. Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*, yaitu dengan pengambilan sampel berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Adapun kriteria yang digunakan yaitu:

1. Perusahaan jasa sub sektor Properti dan *Real Estate* yang sudah dan masih terdaftar di BEI Tahun 2018.
2. Perusahaan yang sudah mengeluarkan laporan keuangan Tahun 2018.

4. Alat Analisis Data

a. Analisis Rasio Keuangan

- 1). Menghitung *Debt to Equity Ratio* (DER)

$$DER = \frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Total Shareholders' Equity}}$$

Sumber: Fahmi (2013:128)

- 2). Menghitung *Price Earning Ratio* (PER)

$$PER = \frac{MPS}{EPS}$$

Keterangan :

MPS : *Market Price Pershare*

EPS : *Earning Pershare*

Sumber: Fahmi (2013:138)

- 3). Tingkat Suku Bunga

Data yang digunakan adalah tingkat suku bunga SBI yang bersumber dari www.bi.go.id yaitu suku bunga BI *rate* pada tahun 2018 yang berupa persentase (%).

- 4). Menghitung Nilai Perusahaan

Dalam penelitian ini menghitung nilai perusahaan menggunakan *Price to Book value* (PBV)

$$PBV = \frac{\text{Market Price Pershare}}{\text{Book Value Pershare}}$$

Sumber: Fahmi (2013:139)

b. Uji Asumsi Klasik

1). Uji Normalitas

Menurut Sujarweni (2015:52): “Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui distribusi data dalam variabel yang akan digunakan dalam penelitian”. Data yang baik dan layak digunakan dalam penelitian adalah data yang memiliki distribusi normal. Normalitas data dapat dilihat dengan menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov.

Pengambilan keputusan:

Jika $Sig > 0,05$ maka data berdistribusi normal.

Jika $Sig < 0,05$ maka data berdistribusi tidak normal.

Menurut Ghazali (2013:41): “*Outlier* adalah kasus atau data yang memiliki karakteristik unik yang terlihat sangat berbeda jauh dari observasi-observasi lainnya dan muncul dalam bentuk nilai ekstrim baik untuk sebuah variabel tunggal atau variabel kombinasi”.

2). Uji Autokorelasi

Menurut Ghazali (2013:107): “Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi”. Pengujian autokorelasi pada model regresi dilakukan dengan Uji Run Test. Dasar acuan pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi:

- a. Asymp. Sig. (2-tailed) $< 0,05$ terdapat autokorelasi.
- b. Asymp. Sig. (2-tailed) $> 0,05$ tidak terdapat autokorelasi.

3). Uji Multikolinearitas

Menurut Sujarweni (2015:185) Uji multikolinearitas diperlukan untuk mengetahui ada tidaknya variabel independen yang memiliki kemiripan antara variabel independen dalam suatu model. Kemiripan antar variabel independen akan mengakibatkan korelasi yang sangat kuat. Selain itu untuk uji ini juga untuk menghindari kebiasaan dalam proses pengambilan keputusan mengenai pengaruh pada uji parsial masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen.

Salah satu cara untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinearitas adalah dengan menggunakan *Variance Inflation Factor* (VIF). Jika VIF yang dihasilkan diantara 1-10 maka tidak terjadi multikolinearitas.

4). Uji Heteroskedastisitas

Menurut Ghozali (2013:134): “Uji heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain”. Salah satu cara untuk mendeteksi ada atau tidaknya heteroskedastisitas yaitu dengan melihat grafik Plot antara nilai prediksi variabel terikat (dependen) yaitu ZPRED dengan residualnya SRESID. Deteksi ada tidaknya heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik *scatterplot* antara SRESID dan ZPRED dimana sumbu Y adalah Y yang telah diprediksi dan sumbu X adalah residual (Y prediksi – Y sesungguhnya) yang telah di-*studentized*.

Dasar analisis:

- a. Jika ada pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur bergelombang, melebar kemudian menyempit, maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas.
- b. Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

5). Uji Linearitas

Menurut Ghozali (2013:159): “Uji ini digunakan untuk melihat apakah spesifikasi model yang digunakan sudah benar atau tidak. Apakah fungsi yang digunakan dalam suatu studi empiris sebaiknya berbentuk linear, kuadrat, atau kubik. Dengan uji linearitas akan diperoleh informasi apakah model empiris sebaiknya linear, kuadrat atau kubik”. Salah satu uji yang dapat dilakukan adalah Uji *Lagrange Multiplier*. Uji ini merupakan uji alternatif dari Ramsey Test dan dikembangkan oleh Engle tahun 1982. Estimasi dengan uji ini bertujuan untuk mendapatkan nilai c^2 hitung atau $(n \times R^2)$.

c. Analisis Regresi Linier Berganda

Dalam analisis regresi, selain mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih, juga menunjukkan arah hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen. Variabel dependen diasumsikan random/stokastik, yang berarti mempunyai distribusi *probabilistic*. Variabel independen/bebas diasumsikan memiliki nilai tetap

(dalam pengambilan sampel yang berulang). Adapun persamaan regresi berganda dalam penelitian ini dituliskan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + e$$

Keterangan :

Y : Nilai Perusahaan

a : Konstanta

b₁-b₃ : Koefisien Regresi

X₁ : *Debt to Equity Ratio*

X₂ : *Price Earning Ratio*

X₃ : Tingkat Suku Bunga

d. Koefisien Korelasi Berganda

Analisis korelasi bertujuan untuk mengukur kekuatan asosiasi (hubungan) linear antara dua variabel. Korelasi tidak menunjukkan hubungan fungsional atau dengan kata lain analisis korelasi tidak membedakan antara variabel dependen dengan independen. Adapun untuk menginterpretasikan nilai korelasi ganda di atas dapat menggunakan pedoman sebagai berikut:

Tabel 1.6
Interpretasi Koefisien Korelasi

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0,00 - 0,199	Sangat Rendah
0,20 – 0,399	Rendah
0,40 – 0,599	Cukup
0,60 – 0,799	Kuat
0,80 – 1,000	Sangat Kuat

Sumber: Sugiyono (2011:184)

e. Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen. Secara umum koefisien determinasi untuk data silang (*crosssection*) relatif rendah karena adanya variasi yang besar antara masing-masing pengamatan, sedangkan untuk data runtun waktu (*time series*) biasanya mempunyai nilai koefisien determinasi yang tinggi. Secara matematis, jika nilai $R^2 = 1$, maka *adjusted* $R^2 = R^2 = 1$ sedangkan jika nilai $R^2 = 0$, maka *adjusted* $R^2 = (1-k)/(n-k)$. Jika $k > 1$, maka *adjusted* R^2 akan bernilai negatif.

f. Uji Pengaruh Simultan (Uji F)

Menurut Ghozali (2013:171) : “Uji pengaruh simultan digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen secara bersama-sama atau simultan mempengaruhi variabel dependen”.

Langkah-langkah untuk melakukan uji F sebagai berikut:

Menentukan Hipotesis :

$H_0 : b_1 = 0$, *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan Tingkat Suku Bunga secara simultan tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

$H_a : b_1 \neq 0$, *Debt to Equity Ratio*, *Price Earning Ratio*, dan Tingkat Suku Bunga mempunyai pengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Untuk menguji hipotesis ini digunakan statistik F dengan dasar analisis sebagai berikut:

- 1). Jika nilai signifikan $\geq 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak.
- 2). Jika nilai signifikan $\leq 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

g. Uji Pengaruh Parsial (Uji t)

Menurut Ghozali (2013:171) : “Uji parsial digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen”. Hipotesis nol (H_0) yang hendak diuji adalah apakah suatu parameter (b_i) sama dengan nol, atau:

$H_0 : b_1 = 0$

Artinya apakah suatu variabel independen bukan merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen. Hipotesis alternatifnya (H_a) parameter suatu variabel tidak sama dengan nol, atau:

$$H_a : b_1 \neq 0$$

Artinya variabel tersebut merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.

Langkah-langkah untuk melakukan uji t sebagai berikut :

Menentukan Hipotesis:

a. *Debt to Equity Ratio*

$H_0 : b_1 = 0$, *Debt to Equity Ratio* secara individual tidak mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

$H_a : b_1 \neq 0$, *Debt to Equity Ratio* secara individual mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

b. *Price Earning Ratio*

$H_0 : b_2 = 0$, *Price Earning Ratio* secara individual tidak mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

$H_a : b_2 \neq 0$, *Price Earning Ratio* secara individual mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

c. Tingkat Suku Bunga

$H_0 : b_3 = 0$, Tingkat Suku Bunga secara individual tidak mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

$H_a : b_3 \neq 0$, Tingkat Suku Bunga secara individual mempunyai pengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Untuk menguji hipotesis ini digunakan uji t dengan dasar analisis sebagai berikut :

- 1). Jika nilai signifikan $\geq 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak.
- 2). Jika nilai signifikan $\leq 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini digunakan untuk mengetahui pengaruh DER, PER dan Tingkat Suku Bunga terhadap variabel Nilai Perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Dari hasil penelitian maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil uji koefisien korelasi berganda (R) nilai yang diperoleh sebesar 0,820. Artinya, variabel DER, PER dan Tingkat Suku Bunga memiliki hubungan yang sangat kuat terhadap variabel Nilai Perusahaan. Sementara hasil koefisien determinasi (R^2) menyatakan bahwa pengaruh DER, PER dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan adalah sebesar 0,672 atau 67,2%, sedangkan sisanya 32,8% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak masuk dalam variabel penelitian.
2. Berdasarkan hasil Uji F (uji pengaruh simultan) diperoleh dengan nilai F hitung sebesar 27,359 dengan probabilitas 0,000. Karena nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$ maka dapat dinyatakan bahwa DER, PER dan Tingkat Suku Bunga secara bersama-sama berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.
3. Berdasarkan Uji t (Uji Pengaruh Parsial) menyatakan bahwa variabel DER dan PER tidak memiliki pengaruh positif terhadap variabel Nilai Perusahaan

sedangkan Tingkat Suku Bunga memiliki pengaruh positif signifikan terhadap variabel Nilai Perusahaan.

B. Saran

1. Berdasarkan hasil penelitian ini menyatakan bahwa Tingkat Suku Bunga memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, sehingga investor disarankan untuk memperhatikan Tingkat Suku Bunga pada Sub Sektor Perusahaan Jasa Properti dan *Real Estate* dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi Nilai Perusahaan.
2. Peneliti selanjutnya dapat menggunakan faktor-faktor internal lainnya yang kemungkinan mempengaruhi Nilai Perusahaan. Peneliti selanjutnya dapat menggunakan periode penelitian yang lebih lama dan sampel yang lebih banyak agar mendapatkan hasil yang lebih valid.

DAFTAR PUSTAKA

- Ana dan Suratman, 2017. *Hukum Investasi dan Pasar Modal*. Edisi Pertama. Cetakan Keempat. Sinar Grafika, Jakarta.
- Bank Indonesia *Official Web Site*, 2018. Data Tingkat Suku Bunga tersedia di www.bi.go.id
- Bursa Efek Indonesia. 2018. Laporan Keuangan tersedia di www.idx.co.id
- Bhekti. 2013. Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, *Price Earning Ratio*, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Ilmu Manajemen*. Vol. 01 (01), 1-14.
- Devina dan Ivonne. 2016. Pengaruh *Price Earning Ratio*, *Debt to Equity Ratio* dan *Dividend Payout Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan BUMN yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014. *Ilmiah Efisiensi*. Vol. 16 (02), 1-11.
- Ekananda, Mahyus. 2014. *Ekonomi Internasional*. Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Fahmi, Irham. 2013. *Analisis Laporan Keuangan*. Cetakan Ketiga. CV. Alfabeta, Bandung.
- Fahmi, Irham. 2013. *Pengantar Pasar Modal*. CV. Alfabeta, Bandung.
- Ghozali, Imam. 2013. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 23*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Hadi, Nor. 2015. *Pasar Modal*. Edisi 2. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Harmono. 2017. *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard*. Edisi Pertama. Cetakan Keenam. PT Bumi Aksara, Jakarta.
- Kodrat dan Indonanjaya. 2010. *Manajemen Investasi Pendekatan Teknikal dan Fundamental Untuk Analisis Saham*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Leli dan Barbara. 2011. Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *Investasi*. Vol. 07 (01), 1-15.
- Peatrix dan Nicodemus, 2014. Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS) Terhadap Nilai Perusahaan. *Manajemen, Akuntansi dan Studi Pembangunan*. Vol. 13 (02), 48-59.

- Sandi, Khunti Fahmar, 2017. Sektor Properti Dorong Perekonomian Nasional. <https://ekbis.sindonews.com/read/1233551/179/bi-sektor-properti-dorong-perekonomian-nasional-1503576786>.
- Silaen, Safar, dan Widiyono. 2013. *Metodologi Penelitian Sosial Untuk Skripsi dan Tesis*. Penerbit IN MEDIA.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. CV. Alfabeta, Bandung.
- Sujarweni, Wiratna. 2015. *SPSS Untuk Penelitian*. Penerbit Pustaka Baru Press, Yogyakarta.
- Sukirno, Sadono. 2015. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*. Edisi Ketiga. Cetakan Ketiga Puluh. Rajawali Pers, Jakarta.
- Tandelilin, Eduardus. 2010. *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi*. Penerbit PT Kanisius, Yogyakarta.

LAMPIRAN 1

Hasil Perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER)

No.	Kode	DER	No.	Kode	DER
1.	APLN	142,034	26.	KIJA	94,692
2.	ARMY	26,884	27.	LAND	27,364
3.	ASRI	118,722	28.	LPCK	24,594
4.	BAPA	41,572	29.	LPKR	95,549
5.	BCIP	107,081	30.	MDLN	122,956
6.	BEST	50,770	31.	MKPI	33,958
7.	BIKA	254,271	32.	MMLP	14,752
8.	BIPP	82,389	33.	MTLA	51,041
9.	BKDP	4,319	34.	MTSM	19,789
10.	BKSL	68,245	35.	MYRX	46,700
11.	BSDE	72,026	36.	NIRO	23,559
12.	CITY	19,374	37.	OMRE	14,534
13.	CTRA	106,010	38.	PLIN	309,358
14.	DART	93,105	39.	POLL	132,021
15.	DILD	118,175	40.	PPRO	183,157
16.	DMAS	4,333	41.	PWON	63,392
17.	DUTI	34,285	42.	RBMS	42,713
18.	EMDE	160,581	43.	RDTX	9,210
19.	FMII	39,299	44.	RISE	26,868
20.	FORZ	151,586	45.	RODA	46,034
21.	GAMA	24,794	46.	SCBD	31,313
22.	GMTD	63,971	47.	SMDM	237,458
23.	GPRA	41,999	48.	SMRA	157,146
24.	GWSA	2,014	49.	TARA	6,576
25.	JRPT	57,488			

Hasil Perhitungan *Price Earning Ratio* (PER)

No.	Kode	PER	No.	Kode	PER
1.	APLN	99,346	26.	KIJA	140,101
2.	ARMY	41,842	27.	LAND	72,072
3.	ASRI	6,319	28.	LPCK	476,421
4.	BAPA	9,316	29.	LPKR	8,931
5.	BCIP	2,591	30.	MDLN	110,784
6.	BEST	4,817	31.	MKPI	20,713
7.	BIKA	-5,681	32.	MMLP	16,25
8.	BIPP	-9,492	33.	MTLA	0,699
9.	BKDP	-11,359	34.	MTSM	-7,720
10.	BKSL	17,927	35.	MYRX	106,25
11.	BSDE	18,611	36.	NIRO	-36,929
12.	CITY	24,372	37.	OMRE	22,925
13.	CTRA	15,781	38.	PLIN	43,768
14.	DART	60,5	39.	POLL	139,442
15.	DILD	15,4	40.	PPRO	13,945
16.	DMAS	15,436	41.	PWON	11,742
17.	DUTI	8,910	42.	RBMS	68,115
18.	EMDE	48,565	43.	RDTX	5,516
19.	FMII	322,580	44.	RISE	50,5
20.	FORZ	0,769	45.	RODA	3618,181
21.	GAMA	483,333	46.	SCBD	150,501
22.	GMTD	24,788	47.	SMDM	19,574
23.	GPRA	12,687	48.	SMRA	25,884
24.	GWSA	5,218	49.	TARA	17600
25.	JRPT	9,848			

Market Price Pershare (MPS) dan Book Value Per Share (BVS)

No.	Kode Emiten	Market Price Pershare (MPS)	Book Value Per Share (BVS)
1.	APLN	152	611,39
2.	ARMY	318	141,75
3.	ASRI	312	469,08
4.	BAPA	109	0
5.	BCIP	89	286,13
6.	BEST	208	404,96
7.	BIKA	260	1.142,80
8.	BIPP	88	234,02
9.	BKDP	61	69,25
10.	BKSL	109	297,90
11.	BSDE	1.255	1.558,47
12.	CITY	398	0
13.	CTRA	1.010	860,80
14.	DART	242	1.138,14
15.	DILD	308	620,60
16.	DMAS	159	142,47
17.	DUTI	4.390	4.928,41
18.	EMDE	254	236,32
19.	FMII	700	130,77
20.	FORZ	920	144,45
21.	GAMA	58	109,85
22.	GMTD	15.000	7.371,82
23.	GPRA	110	247,34
24.	GWSA	142	868,85
25.	JRPT	740	459,67
26.	KIJA	276	275,27
27.	LAND	880	0
28.	LPCK	1.475	10.830,31
29.	LPKR	254	1.176,25
30.	MDLN	226	552,71
31.	MKPI	22.500	5.2625050
32.	MMLP	520	736,57
33.	MTLA	448	424,70
34.	MTSM	230	5.869,86
35.	MYRX	119	49,87
36.	NIRO	89	164,02
37.	OMRE	1.790	2.198,45
38.	PLIN	2.880	295,96
39.	POLL	1.750	0
40.	PPRO	117	88,69
41.	PWON	620	300,56
42.	RBMS	94	262,19
43.	RDTX	5.500	8.327,20
44.	RISE	505	0
45.	RODA	398	200,37

46.	SCBD	2.700	1.341,37
47.	SMDM	138	525,97
48.	SMRA	805	602,83
49.	TARA	880	104,71

LAMPIRAN 2

Hasil Uji Normalitas

		Unstandardized Residual
N		49
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	189.96674032
Most Extreme Differences	Absolute	.235
	Positive	.235
	Negative	-.226
Kolmogorov-Smirnov Z		1.643
Asymp. Sig. (2-tailed)		.009

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber: Data Olahan, 2019

Karena data terdistribusi tidak normal maka dilakukan uji *outlier*, berikut daftar perusahaan yang memiliki nilai ekstrim:

No.	Nama Perusahaan	Kode Emiten
1.	Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
2.	Pollux Properti Indonesia Tbk	POLL
3.	Forzaland Indonesia Tbk	FORZ
4.	Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI
5.	Trimitra Pertindo Tbk	LAND

Hasil Uji *Outlier*

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		44
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	-37.1955581
	Std. Deviation	109.65328984
Most Extreme Differences	Absolute	.202
	Positive	.202
	Negative	-.168
Kolmogorov-Smirnov Z		1.337
Asymp. Sig. (2-tailed)		.056

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Hasil Uji Autokorelasi

Runs Test

	Unstandardized Residual
Test Value ^a	-82.00546
Cases < Test Value	22
Cases >= Test Value	22
Total Cases	44
Number of Runs	24
Z	.153
Asymp. Sig. (2-tailed)	.879

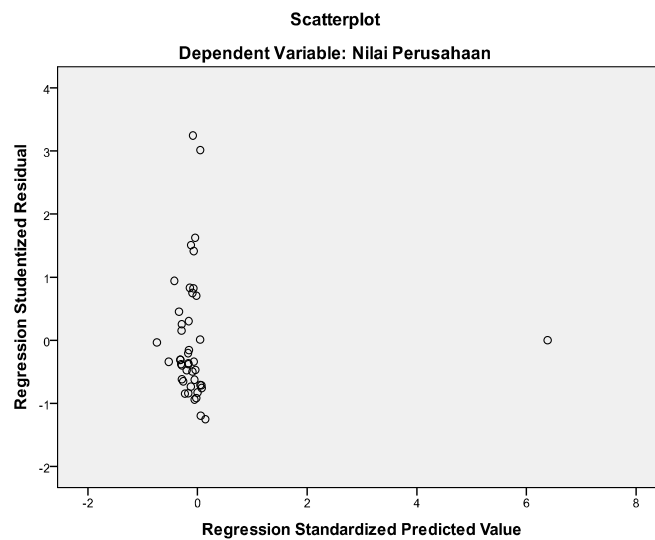
a. Median

Hasil Uji Multikolinearitas

Model		Coefficients ^a						
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	23625.697	2696.703		8.761	.000		
	DER	-3.290E-8	.000	-.106	-1.167	.250	.987	1.013
	PER	3.592E-9	.000	.084	.920	.363	.988	1.012
	Tingkat Suku Bunga	-39.166	4.500	-.793	-8.704	.000	.988	1.012

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Hasil Uji Heteroskedastisitas



Hasil Uji Linearitas

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.820 ^a	.672	.648	110.53884

a. Predictors: (Constant), Tingkat Suku Bunga, PER, DER

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Regresi Linier Berganda

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	23172.263	4780.362		4.847	.000
	DER	-1.760E-10	.000	.000	-.004	.997
	PER	3.522E-10	.000	.006	.051	.959
	Tingkat Suku Bunga	-38.370	7.976	-.585	-4.811	.000

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Koefisien Korelasi Berganda dan Koefisien Determinasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.820 ^a	.672	.648	110.53884

a. Predictors: (Constant), Tingkat Suku Bunga, PER, DER

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Uji Pengaruh Simultan (Uji F)

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1002871.585	3	334290.528	27.359	.000 ^a
	Residual	488753.392	40	12218.835		
	Total	1491624.977	43			

a. Predictors: (Constant), Tingkat Suku Bunga, PER, DER

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Uji Pengaruh Parsial (Uji t)

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	23172.263	4780.362		4.847	.000
	DER	-1.760E-10	.000	.000	-.004	.997
	PER	3.522E-10	.000	.006	.051	.959
	Tingkat Suku Bunga	-38.370	7.976	-.585	-4.811	.000

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

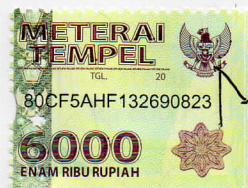
Nama : Meka Saswidya
Nomor Induk Mahasiswa : 151310101
Fakultas/Program Studi : Ekonomi Dan Bisnis / Manajemen
Judul Skripsi : Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER), Price Earning Ratio (PER) dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan
Alamat : Jl. Prof. M. Yamin Gg. Melati 1 No. 2
No. Telepon : 0895-3218-62667

Dengan ini menyatakan bahwa saya **bersedia** memberikan wewenang kepada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Pontianak untuk mempublikasikan skripsi saya. Di samping itu saya **bersedia** pembimbing saya tercantum sebagai penulis dalam publikasi tersebut.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dalam keadaan sadar serta sehat jasmani dan rohani, tidak didasarkan atas paksaan dari pihak manapun.

Pontianak, 12 November 2019.

Yang Membuat Pernyataan,



(MEKA SASWIDYA)

Nama Lengkap dan Tanda Tangan