

**ANALISIS PENGARUH DER CR DAN TATO TERHADAP
PBV DENGAN ROA SEBAGAI VARIABEL INTERVENING
(Studi pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar
pada BEI Tahun 2011 – 2014)**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomi
Universitas Diponegoro

Disusun oleh:

MEDY MISRAN

NIM. 12010112140211

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2016**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Medy misran
Nomor Induk Mahasiswa : 12010112140211
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen
Judul Skripsi : ANALISIS PENGARUH DER CR DAN TATO
TERHADAP PBV DENGAN ROA SEBAGAI
VARIABEL INTERVENING (Studi pada
Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang
Terdaftar pada BEI Tahun 2011 – 2014)
Dosen Pembimbing : Dr. H. M. Chabachib, M.si., Akt.

Semarang, 9 November 2016

Dosen Pembimbing

Dr. H. M. Chabachib, M.si., Akt.

NIP. 195411201980031002

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Medy misran
Nomor Induk Mahasiswa : 12010112140211
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen
Judul Skripsi : ANALISIS PENGARUH DER CR DAN TATO
TERHADAP PBV DENGAN ROA SEBAGAI
VARIABEL INTERVENING (Studi pada
Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang
Terdaftar pada BEI Tahun 2011 – 2014)

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 22 November 2016

Tim Penguji

1. Dr. H. M. Chabachib, M.si., Akt. (.....)
2. H. Muhamad Syaichu, SE, M.Si (.....)
3. Drs. Mulyo Haryanto, SE, M.Si (.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Medy misran, menyatakan bahwa skripsi dengan judul : ANALISIS PENGARUH DER CR DAN TATO TERHADAP PBV DENGAN ROA SEBAGAI VARIABEL INTERVENING (Studi pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar pada BEI Tahun 2011 – 2014) adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin itu, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijasah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 9 November 2016

Yang membuat pernyataan,

Medy misran

NIM. 12010112140211

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*Orang besar menempuh jalan kearah tujuan melalui rintangan dan
kesukaran yang hebat*

(Nabi Muhammad SAW)

Ikatlah ilmu dengan menuliskannya

(Ali bin Abi Thalib)

Allah mengangkat orang-orang beriman di antara kamu dan juga
orang-orang yang dikaruniai ilmu pengetahuan hingga beberapa
derajat

(Q.S al-Mujadalah : 11)

Skripsi ini saya persembahkan kepada yang tersayang,

Kedua Orangtua dan Adik-adik saya.

ABSTRACT

The aim of this research is to identify and analyze the determinant of Price to Book Value (PBV) in Property and Real Estate Firm which is listed on Indonesia Stock Exchange (IDX) period of 2011-2014. Price to Book Value (PBV) is dependent variabel in this research. There are three independent variables that used, which are Debt to Equity Ratio, Current Ratio, Total Asset Turnover, and an intervening variabel which is Return on Asset.

The population used in the study is all companies engaged in Property and Real Estate Firm which is listed on Indonesia Stock Exchange (IDX) period of 2011-2014. Therefore total population obtained is 35 companies. Sampling in this study using purposive sampling which resulted in a sample into 26 companies of Property and Real Estate sectors. Data analysis method used multiple linear regression analysis and using classical assumption test with path analysis using SPSS program.

The result of this research show that Current Ratio (CR) has negative influence not significant to Price to Book Value (PBV), Debt to Equity Ratio (DER), Total Asset Turnover (TATO), and Return on Asset (ROA) have positive influence significant to Price to Book Value (PBV). Return on Asset (ROA) can mediate influence beetwen variable independent Debt to Equity Ratio (DER) and Total Asset Turnover (TATO) to Price to Book Value (PBV). But Return on Asset (ROA) can not mediate influence beetwen Current Ratio (CR) to Price to Book Value (PBV).

Keywords : Debt to Equity Ratio (DER), Current Ratio (CR), Total Asset Turnover (TATO), and Return on Asset (ROA) and to Book Value (PBV)

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor penentu *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan Properti dan *Real Estate* 2011-2014. *Price to Book Value* (PBV) merupakan variabel dependen pada penelitian ini. Ada tiga variabel independen yang digunakan, yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Return on Asset* (ROA) sebagai variabel Intervening.

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari seluruh perusahaan yang bergerak di sektor Properti dan *Real Estate* periode 2011-2014. Sehingga total populasi yang didapat adalah 35 perusahaan. Pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan *purposive sampling* yang menghasilkan sampel menjadi 26 perusahaan sektor Properti dan *Real Estate*. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dan dengan menggunakan uji asumsi klasik dengan menggunakan teknik analisis jalur menggunakan program SPSS.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Current Ratio* (CR) berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Asset Turnover* (TATO), dan *Return on Asset* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV). *Return on Asset* (ROA) dapat memediasi pengaruh antara variabel independen *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Price to Book Value* (PBV). Tetapi *Return on Asset* (ROA) tidak dapat memediasi pengaruh antara *Current Ratio* (CR) terhadap *Price to Book Value* (PBV).

Kata Kunci: *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR), *Total Asset Turnover* (TATO), *Return on Asset* (ROA) dan *Price to Book Value* (PBV)

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul ANALISIS PENGARUH DER CR DAN TATO TERHADAP PBV DENGAN ROA SEBAGAI VARIABEL INTERVENING (Studi pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar pada BEI Tahun 2011-2014) sebagai syarat menyelesaikan program Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis Jurusan Manajemen Universitas Diponegoro.

Dalam proses penelitian ini banyak pihak yang telah membantu saya baik berupa bimbingan, pengarahan, dukungan serta doa, sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini walaupun mengalami beberapa hambatan selama melakukan penelitian ini. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini saya ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Suharnomo, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengikuti kegiatan perkuliahan pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
2. Bapak Dr. Harjum Muharam, S.E., M.E selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengikuti kegiatan perkuliahan pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
3. Bapak Dr. H. M. Chabachib, M.si., Akt. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan ilmu, pengarahan, bimbingan, dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Bapak Drs. Bambang Munas Dwiyanto, SE, MM, Dipl. Comm. selaku dosen wali saya selama masa perkuliahan di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
5. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi saya selama proses perkuliahan.
6. Segenap staf, karyawan, dan seluruh anggota keluarga besar Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.
7. Kedua orangtua saya tercinta Ali amran dan Dewi Murni yang selalu memberi motivasi, memberikan doa restu, dan memberi kasih sayang kepada saya.
8. Adik-adik saya, Ola Ranti Dewi dan Dira Fitria Dewi yang juga selalu mendoakan kesuksesan saya
9. Sahabat-sahabat di grup “Jonggol” (Rheza Dewangga Nugroho, Ridho Dwinurcahyo, Riyandi Bitatar, Panji Usmar Wicaksono, dan Hermawan Guntoro) terima kasih atas doa, dukungan, semangat, dan kebersamaan yang hangat selama ini.
10. Sahabat-sahabat di grup “Anak Kompleks” yang tidak bisa disebutkan satu persatu oleh penulis. Terima kasih atas dukungan dan kebersamaannya selama ini.
11. Kawan-kawan Kos 47. Terima kasih atas dukungan dan kebersamaannya selama ini.

12. Seluruh teman-teman manajemen angkata 2012 yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas kebersamaan yang telah selama 4 tahun ini yang tentunya sangat berarti bagi saya.
13. Teman-teman KKN Tim II UNDIP 2016 Desa Tengguli, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara (Arkhei, Reza, Stefan, Rafly, Dedigun, Diah, Yani, Khana dan Leli). Terima kasih atas kebersamaannya selama 35 hari yang sangat berkesan bagi saya, penuh dengan keceriaan dan canda tawa yang tidak akan saya lupakan.
14. Semua pihak yang pernah menolong dan memberi dukungan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan dan keterbatasan. Namun, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan terhadap ilmu pengetahuan dan dapat berguna bagi pihak – pihak yang berkepentingan.

Semarang, 19 November 2016

Penulis

Medy misran

NIM. 12010112140211

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	13
1.3 Tujuan Penelitian	15
1.4 Manfaat Penelitian	16
1.5 Sistematika Penulisan.....	17
BAB II.....	19
2.1 Landasan Teori	19
2.1.1 <i>Signaling theory</i>	19
2.1.2 Teori Keagenan	20
2.1.3 <i>Du ponttheory</i>	21
2.1.4 <i>Balancing theory</i>	21
2.1.5 Nilai Perusahaan.....	23
2.1.6 <i>Return on Asset</i>	24
2.1.7 <i>Debt to Equity Ratio</i>	26
2.1.8 <i>Current Ratio</i>	27
2.1.9 <i>Total Asset Turnover</i>	28

2.2	Penelitian Terdahulu.....	29
2.3	Kerangka Pemikiran Teoritis dan Perumusan Hipotesis.....	36
2.3.1	Pengaruh Debt to Equity Terhadap Price to Book Value	36
2.3.2	Pengaruh Current Ratio Terhadap Price to Book Value	37
2.3.3	Pengaruh Total Asset Turnover Terhadap Price to Book Value.....	38
2.3.4	Pengaruh Return On Asset Terhadap Price to Book Value	39
2.3.5	Pengaruh <i>Debt to Equity Ratio</i> Terhadap <i>Price to Book Value</i> dengan <i>Return On Asset</i> Sebagai Variabel Intervening	40
2.3.6	Pengaruh <i>Current Ratio</i> Terhadap <i>Price to Book Value</i> dengan <i>Return On Asset</i> Sebagai Variabel Intervening.....	41
2.3.7	Pengaruh <i>Total Asset Turnover Ratio</i> Terhadap <i>Price to Book Value</i> dengan <i>Return On Asset</i> Sebagai Variabel Intervening	42
2.4	Perumusan Hipotesis	43
BAB III		45
3.1	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel.....	45
3.1.1	Variabel Penelitian	45
3.1.2	Definisi Operasional Variabel.....	46
3.2	Populasi dan Sampel	49
3.3	Jenis dan Sumber Data	52
3.4	Metode Pengumpulan Data	52
3.5	Metode Analisis Data	52
3.5.1	Metode Analisis Jalur.....	52
3.5.2	Uji Asumsi Klasik.....	55
BAB IV		58
4.1	Deskripsi Obyek Penelitian	58
4.2	Analisis Data	58
4.2.1	Analisis Deskriptif Variabel.....	58
4.2.2	Mengidentifikasi Pengaruh Variabel Independen Terhadap Variabel Intervening	61
4.2.3	Mengidentifikasi Pengaruh Variabel Independen dan Intervening Terhadap Variabel Dependen.....	74
4.2.4	Analisis Jalur.....	87

4.2.5	<i>Sobel</i> test	90
4.2.6	Hasil uji Statistik.....	95
4.3	Pembahasan	102
BAB V		109
5.1	Kesimpulan.....	109
5.2	Keterbatasan Penelitian	113
5.3	Saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA		116

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rata-rata PBV, ROA, DER, CR dan TATO pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2011-2014.....	5
Tabel 1.2 Research Gap Penelitian Terdahulu	11
Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu : Penelitian tentang variabel-variabel yang berpengaruh terhadap <i>Price to Book Value</i> (PBV).	33
Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel.....	49
Tabel 3.2 Daftar Sampel Perusahaan	50
Tabel 4.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	59
Tabel 4.2 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian (<i>Outlier</i>)	62
Tabel 4.3 Tabel Uji <i>Kolmogorov-Smirnov</i>	66
Tabel 4.4 Tabel Uji Autokorelasi (<i>ROA</i>)	68
Tabel 4.5 Tabel Uji Multikolonieritas.....	69
Tabel 4.6 Tabel Hasil Uji Glejser	72
Tabel 4.7 Tabel Hasil Uji Regresi.....	73
Tabel 4.8 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian (<i>Outlier</i>)	75
Tabel 4.9 Tabel Uji <i>Kolmogorov-Smirnov</i>	79
Tabel 4.10 Tabel Uji Autokorelasi (<i>PBV</i>).....	80
Tabel 4.11 Tabel Uji Multikolonieritas.....	82
Tabel 4.12 Tabel Hasil Uji Glejser	85
Tabel 4.13 Tabel Hasil Uji Regresi.....	86
Tabel 4.14 Hasil <i>Sobel Test</i>	94
Tabel 4.15 Hasil Uji Hipotesis	101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Diagram Pengaruh <i>Debt To Equity</i> , <i>Current Ratio</i> , dan <i>Total Asset Turnover</i> , dan <i>Return On Assets</i> terhadap <i>Price to Book Value</i>	43
Gambar 4.1 Grafik Histogram ROA	63
Gambar 4.2 Grafik Normal Plot ROA	64
Gambar 4.3 Grafik Persebaran Variabel ROA.....	71
Gambar 4.4 Grafik Histogram <i>PBV</i>	76
Gambar 4.5 Grafik Normal Plot <i>PBV</i>	77
Gambar 4.6 Grafik Persebaran Variabel <i>PBV</i>	84
Gambar 4.7 Model Analisis Jalur <i>Debt to Equity Ratio</i> terhadap <i>PBV</i>	87
Gambar 4.8 Model Analisis Jalur <i>Current Ratio</i> terhadap <i>PBV</i>	88
Gambar 4.9 Model Analisis Jalur <i>Total Asset Turnover Ratio</i> terhadap <i>PBV</i>	89
Gambar 4.10 Hubungan antar DER dengan <i>PBV</i>	96
Gambar 4.11 Hubungan antar CR dengan <i>PBV</i>	97
Gambar 4.12 Hubungan antar TATO dengan <i>PBV</i>	98
Gambar 4.13 Hubungan antar ROA dengan <i>PBV</i>	99

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Daftar Data Sampel Penelitian	122
LAMPIRAN 2 Daftar Nilai Variabel Sampel	124
LAMPIRAN 3 Hasil Olah Data	127

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang dituntut untuk senantiasa meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakatnya melalui pembinaan pilar-pilar ekonomi yang dianggap mampu menopang dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara adil dan merata. Perusahaan menurut (Salvatore, 2005) adalah suatu organisasi yang mengkombinasikan berbagai sumber daya dengan tujuan untuk memproduksi barang dan atau jasa untuk dijual. Perspektif ini senada dengan pendapat Setiawan (2015) yang menyatakan bahwa. Kinerja suatu perusahaan merupakan hasil yang harus dicapai dari serangkaian proses dengan mengorbankan semua sumber daya yang dimiliki perusahaan.

Perusahaan sebagai pilar ekonomi ternyata membawa pengaruh yang besar terhadap pembangunan ekonomi. Dari kegiatannya perusahaan telah membantu pemerintah dalam hal menyediakan lapangan kerja, meningkatkan kesejahteraan karyawan, dan membangun berbagai fasilitas ekonomi. Oleh karena peranannya yang sangat besar tersebut, pihak manajemen perusahaan terus menerus berupaya agar perusahaannya tampil sebagai perusahaan yang besar dan berdaya saing tinggi. Merumuskan tujuan perusahaan adalah salah satu hal yang penting, agar strategi dan kebijakan perusahaan jelas. Tujuan Perusahaan menurut (Keown 2001) adalah perusahaan haruslah bertujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham dengan cara memaksimalkan nilai saham perusahaan. Meningkatnya nilai

saham suatu perusahaan tergantung pada seberapa baik kinerja keuangan perusahaan tersebut.

Evaluasi kinerja perusahaan dapat dilakukan menggunakan analisis laporan keuangan. Dimana analisis laporan keuangan dapat dilakukan menggunakan rasio keuangan. Rasio-rasio yang digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan seperti rasio likuiditas, rasio leverage, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas. Analisis rasio memungkinkan manajer keuangan dan pihak yang berkepentingan untuk mengevaluasi kondisi keuangan akan menunjukkan sehat atau tidaknya suatu perusahaan (Afriyanti, 2011). Analisis rasio juga menghubungkan unsur-unsur rencana dan perhitungan laba rugi sehingga dapat menilai efektivitas dan efisiensi perusahaan. Kinerja suatu perusahaan merupakan hasil yang harus dicapai dari serangkaian proses dengan mengorbankan semua sumber daya yang dimiliki perusahaan.

Weston dan Brigham (1985:3) dalam bukunya berpendapat bahwa tujuan dari manajemen keuangan adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang dapat diukur dari harga saham yang bersangkutan. Tujuan ini tidak hanya merupakan kepentingan bagi pemegang saham semata, namun juga akan memberikan manfaat yang terbaik bagi masyarakat di lingkungan perusahaan. Untuk dapat menciptakan kesejahteraan, perusahaan mampu memanfaatkan sumber daya yang terbatas dan beroperasi pada tingkat produktivitas yang optimal. Dengan tujuan ini, tugas manajer keuangan adalah menciptakan kesejahteraan bagi pemegang saham. Saat ini Nilai perusahaan merupakan tujuan utama, meningkatnya Nilai Perusahaan adalah sebuah prestasi yang selalu diharapkan oleh para pemilik perusahaan,

karena nilai perusahaan menjadi indikator tercapainya tujuan mereka yaitu meningkatnya kemakmuran dan kesejahteraan.

Penilaian prestasi suatu perusahaan dapat dilihat dari kemampuan perusahaan itu untuk menghasilkan laba. Laba perusahaan selain merupakan indikator kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban bagi para penyandang dananya juga merupakan elemen dalam penciptaan nilai perusahaan yang menunjukkan prospek perusahaan di masa yang akan datang. Nilai Perusahaan juga menunjukkan kepercayaan masyarakat terhadap suatu perusahaan pada umumnya, khususnya para investor yang berinvestasi pada perusahaan tersebut, kepercayaan tersebut dapat diraih bila dewan direksi perusahaan beserta jajarannya dapat konsisten meningkatkan nilai perusahaan, yang salah satu indikatornya adalah harga saham (Rahayu, 2010). Meningkatnya harga saham merupakan sinyal positif bagi investor dan calon investor dalam menanamkan modalnya, hal ini menguntungkan bagi perusahaan untuk meningkatkan ketersediaan modal agar dapat bersaing.

Perkembangan pada persaingan yang sangat ketat, menyebabkan keunggulan kompetitif telah berkembang dan melibatkan pada pentingnya kinerja keuangan perusahaan (Afriyanti, 2011). Oleh karena itu sangat penting untuk lebih mendalami studi mengenai kinerja keuangan perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan erat kaitanya dengan kinerja keuangan, pihak manajemen mengkombinasikan keputusan-keputusan manajemen keuangan meliputi pendanaan, investasi dan dividen. Keputusan pendanaan adalah keputusan yang harus diambil oleh pihak manajemen perusahaan dalam menentukan modal yang

tepat bagi perusahaannya. Disisi lain manajemen perusahaan dihadapkan pada keputusan investasi, keputusan ini memiliki dimensi waktu yang panjang dan memerlukan pertimbangan yang baik. Sedangkan keputusan dividen adalah suatu kebijakan seberapa besar laba yang diperoleh perusahaan dibagikan kepada pemegang saham.

Dalam memaksimalkan perolehan laba yang didapat oleh perusahaan, manajer perlu mengetahui faktor-faktor yang memiliki pengaruh besar terhadap profitabilitas perusahaan. Setelah mengetahui pengaruh dari masing-masing faktor terhadap profitabilitas, perusahaan dapat menentukan langkah untuk mengatasi masalah-masalah dan meminimalisir dampak negatif yang timbul (Anindito, 2015). Profitabilitas adalah salah satu rasio keuangan untuk menilai kinerja keuangan, diantaranya adalah ROA, hal ini sesuai hasil penelitian sebelumnya (Safitri, 2013) yang menyatakan bahwa semakin tinggi profitabilitas (ROA) dapat memberikan sinyal baik terhadap investor dan memberikan nilai tambah kepada nilai perusahaannya yang tercermin dalam harga sahamnya. Sudah tugas manajemen perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas, dalam hal ini keputusan pendanaan sangat berperan, keputusan pendanaan diambil manajer dengan hati-hati dalam menetapkan struktur modal yang paling optimal.

Di bawah ini adalah rata-rata nilai PBV, ROA, DER, CR dan TATO perusahaan properti selama antara tahun 2011 hingga tahun 2014 dan disajikan dalam bentuk tabel berikut:

Tabel 1.1
Rata-rata PBV, ROA, DER, CR dan TATO pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2011-2014

No	Variabel	Tahun			
		2011	2012	2013	2014
1	Price to Book Value (PBV) (X)	1,44	1,75	1,47	2,23
2	Return on Asset (ROA) (%)	5,52	6,4	7,63	8,05
3	Debt to Equity Ratio (DER) (X)	1,1	1,13	1,18	1,13
4	Current Ratio (CR) (X)	1,91	1,92	2,07	2,16
5	Total Asset Turnover (TATO) (X)	0,32	0,32	0,35	0,33

Sumber: Indonesian Capital Market Directory (ICMD), data diolah

Tabel 1.1 menunjukkan terjadinya fluktuasi nilai rata-rata PBV, ROA, DER, CR dan TATO pada perusahaan yang bergerak dibidang properti dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2014. Perusahaan properti dijadikan obyek penelitian karena sektor usaha ini memiliki potensi dan prospek yang baik dimasa depan karena optimisme pertumbuhan perekonomian indonesia yang terus meningkat dan laju pertumbuhan penduduk Indonesia di masa yang akan datang. Sektor ini mewakili perusahaan yang terdaftar di bursa efek indonesia. Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa nilai PBV disetiap perusahaan berbeda-beda dan berfluktuatif disetiap tahunnya dikarenakan faktor-faktor tertentu. Rata-rata nilai

PBV pada tahun 2011 adalah sebesar 1,44, terjadi kenaikan pada tahun 2012, nilai PBV bergerak naik menjadi 1,75. Namun pada tahun 2013 PBV mengalami penurunan menjadi 1,47 sampai akhirnya naik signifikan pada tahun berikutnya yaitu tahun 2014 menjadi 2,23.

Ada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai PBV dan menyebabkan berfluktuatifnya nilai PBV yaitu variabel-variabel yang secara langsung atau tidak langsung berpengaruh positif dan negatif terhadap nilai PBV. Variabel-variabel tersebut adalah *Debt to equity Ratio*, *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover*. Selain dari variabel-variabel tersebut ada variabel Intervening yang digunakan untuk memediasi antara variabel independen dengan variabel dependen. Variabel tersebut adalah *Return on Asset*, *Return on Asset* dijadikan variabel intervening yang akan memediasi *Debt to equity Ratio*, *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover* dengan *Price to Book Value* (PBV).

Return on Asset adalah rasio yang mengukur tingkat pengembalian atas aktiva. *Return on Asset* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang ditanamkan dalam aktiva yang digunakan untuk operasi perusahaan guna menghasilkan keuntungan. Dan juga ROA mencoba mengukur efektifitas pemakaian total sumber daya oleh perusahaan.

Terdapat ketidakkonsistenan hubungan antara nilai *Price to Book Value* (PBV) dengan *Return on Asset* (ROA). Pada tahun 2013 nilai PBV sebesar 1,47. Turun dari tahun sebelumnya yaitu nilai 2012 PBV sebesar 1,75 Namun turunnya

nya nilai PBV berbanding terbalik dengan nilai rasio Return on Asset yang pada tahun 2012 sebesar 6,4% naik menjadi sebesar 7,63%. Hal ini bertentangan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Penelitian yang dilakukan Primady (2015), yang menemukan bahwa *Return on Asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Price to Book Value*. Oleh karena Hasil penelitian dan data faktual itulah penelitian tentang hubungan antara *Return on Asset* (ROA) dengan *Price to Book Value* (PBV) perlu dilakukan.

Debt to Equity Ratio adalah salah satu dari rasio Solvabilitas atau juga disebut sebagai rasio *Leverage*. Merupakan ratio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk membayar kembali hutang-hutangnya dengan ekuitas atau modal yang dimiliki, semakin besar prosentasenya maka semakin berisiko keuangan perusahaan tersebut, khususnya berisiko bagi bank yang sebagai debitur perusahaan tersebut. DER akan mempengaruhi kinerja perusahaan dan menyebabkan apresiasi dan depresi harga saham. Semakin besar DER menandakan struktur permodalan usaha lebih banyak memanfaatkan hutang-hutang relatif terhadap ekuitas (Wulansari, 2013).

Nilai *Debt to equity ratio* juga mengalami fluktuasi, hal ini ditunjukkan nilai DER pada tahun 2011 berada pada angka 1,09. Setelah itu mengalami sedikit kenaikan pada tahun 2012 menjadi 1,13, tren kenaikan dilanjutkan pada tahun berikutnya yaitu tahun 2013, nilai DER berada pada posisi 1,18 sebelum akhirnya kembali turun ke posisi 1,13. Sehingga fenomena ini menunjukkan bahwa kenaikan nilai PBV tidak serta merta diikuti oleh kenaikan nilai DER. Hal tersebut bertentangan pada penelitian yang dilakukan oleh Anggraini (2012). Dari

hasil analisis menunjukkan bahwa data DER secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap PBV. Sehingga penelitian tentang hubungan antara *Debt to Equity ratio* (DER) dengan *Price to Book Value* (PBV) perlu dilakukan.

Rasio Lancar (*Current Ratio*) adalah salah satu rasio Likuiditas yang merupakan perbandingan antara aktiva lancar (*current asset*) dengan hutang lancar (*current liabilities*). Rasio CR yang tinggi menunjukkan kekuatan perusahaan dari segi kemampuan untuk memenuhi hutang lancar dari harta lancar yang dimiliki sehingga hal ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan tersebut. Menurut Munawir (1986:72) *Current ratio* adalah rasio yang paling umum digunakan untuk menganalisis porsi modal kerja suatu perusahaan, yaitu perbandingan antara jumlah aktiva lancar dengan hutang lancar. Rasio ini menunjukkan bahwa nilai kekayaan lancar yang segera dapat dijadikan uang ada sekian kalinya hutang jangka pendek.

Pada tahun 2011 nilai *Current Ratio* (CR) menunjukkan angka 1,91. Setelah itu pada tahun 2012 nilai *Current Ratio* (CR) naik tipis menjadi 1,92, tren kenaikan dilanjutkan pada tahun berikutnya yaitu tahun 2013 nilainya menjadi 2,07 dan pada akhirnya kembali naik menjadi 2,16 pada tahun 2014. Hal tersebut bertentangan pada penelitian yang dilakukan oleh Novalia, Kardinal dan Wijaya. Dari hasil analisis menunjukkan bahwa data CR,DER, ITO, ROE hanya ROE secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap PBV perusahaan manufaktur di BEI periode 2011-2013 pada *level of significance* kurang dari 0,05 (masing-masing sebesar 0,000). Oleh karena itulah dianggap penting untuk

melakukan penelitian tentang hubungan *Current Ratio* dengan *Price to Book Value*.

Total Assets Turnover merupakan rasio antara penjualan dengan total aktiva yang mengukur efisiensi penggunaan aktiva secara keseluruhan. Apabila rasio rendah itu merupakan indikasi bahwa perusahaan beroperasi pada volume yang memadaibagi kapasitas investasinya (Afriyanti, 2011). Sedangkan menurut (Samarthagani, 2013) *Total asset turnover* termasuk bagian dari rasio aktivitas, yaitu rasio yang dapat mengukur sejauh mana efektivitas manajemen perusahaan dalam mengelola aset –aset yang dimilikinya. *Total Asset Turnover* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa efisiensi seluruh aktiva perusahaan digunakan untuk menunjang kegiatan penjualan. (Van Horne & Wachowicz, 2007).

Pada tahun 2011 nilai rata-rata *Total Asset Turnover* sebesar 0,32. Pada tahun berikutnya yaitu tahun 2012 nilai rata-rata *Total Asset Turnover* stabil pada angka 0,32. Setelah itu pada tahun 2013 nilainya naik menjadi 0,35 sebelum akhirnya turun menjadi 0,33 pada tahun 2014. Hal tersebut bertentangan pada penelitian yang dilakukan oleh Kurniasih, Jaryono dan Najmudin (2011) Dari hasil analisis menunjukkan bahwa data pada *Total Asset Turnover* secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap PBV. Namun hal berbeda ditunjukkan pada fenomena yang ditunjukkan pada tabel 1,1. Oleh karena itulah dianggap penting untuk melakukan penelitian tentang hubungan *Total Asset Turnover* dengan *Price to Book Value*.

Dalam penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, terjadi inkonsistensi hasil antara peneliti yang satu dengan yang lainnya. Pertama, adalah variabel *Debt to Equity Ratio*, yaitu hasil penelitian yang dilakukan oleh Anggraini (2012). Dari hasil analisis menunjukkan bahwa data DER secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap PBV, namun dalam penelitian Nasehah (2012) DER secara parsial berpengaruh tidak signifikan positif terhadap PBV. Tetapi hasil tersebut bertentangan dengan penelitian Arindita (2015) yang menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif signifikan dan penelitian Santoso (2015) yang menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap PBV.

Kedua, adalah variabel *Current Ratio*, yaitu hasil penelitian yang dilakukan oleh Setyawan (2013). Dari hasil analisis menunjukkan bahwa data *Current Ratio* (CR) secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap PBV. Namun bertentangan dengan penelitian Putra (2013) yang menemukan bahwa variabel *Current Ratio* memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap *Price to Book Value* dan penelitian yang dilakukan oleh Anggraini yang menemukan bahwa *Current Ratio* memiliki pengaruh negatif tidak signifikan terhadap *Price to Book Value*.

Ketiga adalah variabel *Total Asset Turnover*, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Kurniasih, Jaryono dan Najmudin (2011) Dari hasil analisis menunjukkan bahwa data pada *Total Asset Turnover* secara parsial berpengaruh signifikan positif terhadap PBV namun ditentang oleh Kraft et al (2013) yang

menemukan bahwa *Total Asset Turnover* secara parsial berpengaruh signifikan negatif terhadap PBV.

Keempat terjadi pada variabel *Return on Asset*, yaitu hasil penelitian yang dilakukan oleh Penelitian yang dilakukan Primady (2015), yang menemukan bahwa *Return on Asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Price to Book Value*. Namun bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Triagustina, Sukkarmanto dan Heliana (2014), hasil penelitian menunjukkan bahwa *Return on Asset* (ROA) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV).

Ringkasan hasil Penelitian terdahulu yang menggambarkan inkonsistensi tersebut disajikan kedalam *research gap* tabel 1.2 berikut ini:

Tabel 1.2
Research Gap Penelitian Terdahulu

Variabel		Pengaruh	Peneliti
Dependen	Independen		
PBV	ROA	Positif dan Signifikan	Primady (2015)
		Negatif dan Signifikan	Triagustina (2014)
	DER	Positif dan Signifikan	Anggraini (2012)
		Positif dan Tidak signifikan	Nasehah (2012)
		Negatif dan Signifikan	Arindita (2015)
		Negatif dan Tidak signifikan	Santoso (2015)
	CR	Positif dan Signifikan	Setyawan (2013)
		Negatif dan Signifikan	Putra (2013)
		Negatif dan Tidak signifikan	Anggraini (2012)
	TATO	Positif dan Signifikan	Kurniasih (2011)
Negatif dan Signifikan		Kraft et al (2013)	

Lanjutan Tabel 1.2

Variabel			Pengaruh	Peneliti
Independen	Intervening	Dependen		
DER	ROA	PBV	Memediasi	Safitri (2014)
			Tidak memediasi	Sari (2013)
Memediasi			Safitri (2014)	
Tidak memediasi			Setyawan (2013)	
Memediasi			Alivia (2013)	
Tidak memediasi			Setyawan (2013)	
CR				
TATO				

Sumber: Primady (2015), Triagustina (2014), Anggraini (2012), Nasehah (2012), Arindita (2015), Santoso (2015), Setyawan (2013), Putra (2013), Kurniasih (2011), Kraft et al (2013).

Berdasarkan data diatas maka dapat diketahui terdapat banyak *research gap* yang terjadi dalam penelitian-penelitian yang sudah dilakukan dan juga terdapat banyak ketidakkonsistenan hubungan antar-variabel yang tercermin dalam data faktual yang telah disajikan. Selain itu dalam penelitian-penelitian terdahulu, variabel *return on assets* hanya dijadikan sebagai variabel independen. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, variabel *return on assets* dijadikan sebagai variabel intervening. Maka Peneliti ingin meneliti lebih lanjut dengan data seperti saat ini dengan menjadikan *Return on Asset* (ROA) sebagai variabel intervening. Sehingga dalam penelitian ini diambil judul “ **Analisis Pengaruh DER, CR dan TATO terhadap PBV dengan ROA sebagai variabel intervening (Studi pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar pada BEI tahun 2011-2014).**

1.2 Perumusan Masalah

Nilai Perusahaan yang tercermin pada nilai *Price to Book Value* nya adalah hal yang sangat penting karena Nilai perusahaan menggambarkan seberapa baik atau buruk manajemen mengelola kekayaannya, hal ini bisa dilihat dari pengukuran kinerja keuangan yang diperoleh. Suatu perusahaan akan berusaha untuk memaksimalkan nilai perusahaannya. Peningkatan nilai perusahaan biasanya ditandai dengan naiknya harga saham di pasar (Rahayu, 2010).

Price to book value dapat dilihat sebagai indikator yang digunakan investor untuk melihat keadaan keuangan suatu emiten saham. *Price to Book Value* digunakan untuk menilai apakah perusahaan dari emiten tersebut memiliki masa depan yang baik atau tidak untuk berinvestasi. Perusahaan yang dikelola dengan baik pada umumnya memiliki Rasio *Price to Book Value* diatas satu. Hal ini menggambarkan nilai saham perusahaan lebih besar daripada nilai buku perusahaan. Nilai *Price to Book Value* yang tinggi mencerminkan tingkat kemakmuran para pemegang saham yang baik (Sari, 2013). Adapun Variabel-variabel yang memiliki pengaruh terhadap *Price to Book Value* yaitu variabel-variabel yang secara langsung atau tidak langsung berpengaruh positif dan negatif terhadap nilai PBV. Variabel-variabel tersebut adalah *Debt to equity Ratio*, *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover* yang dijadikan sebagai variabel independen dalam penelitian ini. Selain dari variabel-variabel tersebut ada variabel Intervening yang digunakan untuk memediasi antara variabel independen dengan variabel dependen. Variabel tersebut adalah *Return on Asset*, *Return on*

Asset dijadikan variabel intervening yang akan memediasi *Debt to equity Ratio*, *Current Ratio* dan *Total Asset Turnover* dengan *Price to Book Value* (PBV).

Penelitian ini didasarkan oleh dua hal, yaitu terjadinya *fenomena gap* yang dapat dilihat pada Tabel 1.1 yaitu fluktuasi nilai rata-rata PBV, ROA, DER, CR dan TATO yang tidak sesuai dengan teori dan adanya *research gap* yang dapat dilihat pada tabel 1.2 yang ditemukan adanya inkonsistensi hasil penelitian dari penelitian-penelitian terdahulu.

Oleh karena *fenomena gap* yang tidak sesuai dengan teori dan adanya *research gap*, maka peneliti mengajukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *price to book value* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?
2. Bagaimana pengaruh *current ratio* terhadap *price to book value* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?
3. Bagaimana pengaruh *total asset turnover* terhadap *price to book value* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?
4. Bagaimana pengaruh *return on asset* terhadap *price to book value* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?

5. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap *price to book value* dengan *return on asset* sebagai variabel intervening pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?
6. Bagaimana pengaruh *current ratio* terhadap *price to book value* dengan *return on asset* sebagai variabel intervening pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?
7. Bagaimana pengaruh *total asset turnover* terhadap *price to book value* dengan *return on asset* sebagai variabel intervening pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah mencari jawaban atas rumusan masalah yang telah dibuat. rincian dari tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014
2. Menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Price to Book value* pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014
3. Menganalisis pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014

4. Menganalisis pengaruh *Return on Asset* terhadap *Price to Book Value* pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014
5. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price to Book Value* dengan *Return on Asset* sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014
6. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price to Book Value* dengan *Return on Asset* sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014
7. Menganalisis pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value* dengan *Return on Asset* sebagai variabel intervening pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2011-2014

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan kepada pihak-pihak berikut :

1. Bagi perusahaan, hasil analisis penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan dalam menentukan kebijakan keuangan terutama yang menyangkut dengan nilai perusahaan.

2. Bagi investor dan calon investor, hasil analisis penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan serta masukan dalam melakukan analisis dan pengambilan keputusan investasi.
3. Bagi akademisi, hasil analisis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan, menjadi pembanding untuk penelitian-penelitian selanjutnya serta acuan, terutama bagi yang ingin mendalami pengetahuan tentang Nilai perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

1.5 Sistematika Penulisan

Agar dapat mempermudah dan memberikan gambaran yang jelas tentang penelitian ini, sistematika penulisan penelitian adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama berisi tentang pendahuluan, yang menguraikan rincian jelas tentang latar belakang masalah yang kemudian dirumuskan dalam rumusan masalah, menjelaskan tujuan akhir penelitian dan manfaat yang akan diperoleh dari penelitian, serta menjelaskan sistematika penelitian.

BAB II : TELAAH PUSTAKA

Bab kedua berisi tentang teori-teori dan asumsi dasar tentang variabel-variabel penelitian. Baik variabel dependen, variable intervening, maupun variabel independen yang akan diteliti didalam penelitian. Adapula hasil-

hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian serta kerangka pemikiran teoritis penelitian yang merupakan gambaran umum penelitian.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ketiga akan memberi penjelasan tentang variabel-variabel penelitian. Bagaimana penelitian akan dilakukan serta rincian penelitian : definisi operasional, populasi, sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan dan metode yang akan digunakan untuk menganalisis data penelitian.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab keempat akan menjelaskan deskripsi objek penelitian yang digunakan, hasil pengolahan data yang telah dilakukan dan diketahui hasilnya beserta pembenaran akhir hipotesis yang akan mengacu pada kesimpulan penelitian

BAB V : PENUTUP

Bab penutup berisi kesimpulan yang telah di dapatkan pada bagian sebelumnya, kekurangan-kekurangan penelitian dan batasan-batasan dalam penelitian serta saran-saran untuk penelitian selanjutnya.