

Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity* dan *Total Asset Turnover* Terhadap *Price to Book Value* (Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019 – 2024)

¹Rohiman, ²Astrin Kusumawardani, ³Listri Herlina

¹Akuntansi, Universitas Indonesia Membangun, Bandung

²Akuntansi, Universitas Indonesia Membangun, Bandung

³Manajemen, Universitas Indonesia Membangun, Bandung

E-mail: ¹ rohiman94@student.inaba.ac.id, ²astrin.kusumawardani@inaba.ac.id,
³listri.herlina@inaba.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Equity* (ROE), dan *Total Asset Turnover* (TATO) terhadap *Price to Book Value* (PBV) di perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2019 hingga 2024. Penelitian ini dilakukan karena ada ketidakpastian ekonomi dan fluktuasi pasar yang mempengaruhi nilai sektor properti dan *real estate*. Metode yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Data sekunder diperoleh dari laporan keuangan tahunan yang telah diaudit, dan analisis dilakukan dengan menggunakan SPSS versi 26. Hasil menunjukkan bahwa DER dan ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap PBV, sedangkan TATO tidak signifikan. Oleh karena itu, perusahaan properti dan *real estate* disarankan untuk meningkatkan DER dan ROE sebagai tujuan finansial strategis guna meningkatkan nilai perusahaan dan menarik minat investor di pasar modal yang kompetitif.

Kata kunci : DER, ROE, TATO, PBV, Properti

ABSTRACT

This study aims to examine the effect of Debt to Equity Ratio (DER), Return on Equity (ROE), and Total Asset Turnover (TATO) on Price to Book Value (PBV) in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange from 2019 to 2024. This research was conducted due to economic uncertainty and market fluctuations that affect the value of the property and real estate sector. The method used is multiple linear regression analysis. Secondary data was obtained from audited annual financial reports, and the analysis was conducted using SPSS version 26. The results show that DER and ROE have a positive and significant effect on PBV, while TATO is not significant. Therefore, property and real estate companies are advised to increase DER and ROE as strategic financial objectives to enhance company value and attract investor interest in a competitive capital market.

Keyword : DER, ROE, TATO, PBV, Property

1. PENDAHULUAN

Pasar properti global menghadapi tantangan besar pada tahun 2025. Perlambatan ekonomi, kebijakan moneter yang ketat, dan konflik geopolitik menjadi faktor utama yang menyebabkan penurunan drastis di sektor properti residensial dan perkantoran. Bank Dunia memperkirakan pertumbuhan ekonomi global berkisar 2,7%, sementara Dana Moneter Internasional (IMF) memperkirakan pertumbuhan ekonomi global stagnan di angka 3,2%. Kondisi ini ditengarai akan mempengaruhi pasar properti investasi global. (www.siaranberita.com, 2025).

Untuk mengetahui baik atau buruknya suatu perusahaan maka diperlukan penilaian. Nilai perusahaan merupakan pandangan investor mengenai seberapa berhasilnya suatu entitas, yang umumnya terkait dengan harga saham, karena bisa meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap performa perusahaan saat ini, tetapi juga terkait dengan potensi di masa depan. Nilai perusahaan sering diukur menggunakan indikator *Price to Book Value* (PBV) atau Tobin's Q. Kedua rasio ini menunjukkan sejauh mana pasar menghargai aset perusahaan dibandingkan dengan nilai bukunya ((Nasihin et al., 2025)).

Di antara keduanya, PBV lebih sering digunakan dalam penelitian karena dianggap lebih efektif dalam menggambarkan keterkaitan antara harga pasar saham dan nilai buku per saham secara langsung. Menurut Brigham & Houston (2020: 145), *Price Book Value* (PBV) merupakan “pengukuran pasar tentang harga suatu perusahaan berdasarkan nilai bukunya. Alasan menggunakan *Price Book Value* (PBV) sebagai tolak ukur untuk menilai perusahaan dikarenakan *Price Book Value* (PBV) mampu menilai kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan nilai perusahaan dari modal yang ditanam.

Price Book Value (PBV) juga memiliki beberapa keunggulan termasuk nilai buku sebagai ukuran yang stabil dan sederhana, pembandingan antara perusahaan sejenis untuk mengindikasikan harga saham, serta memberikan gambaran potensi perubahan harga saham.”

Umumnya perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang baik tidak lepas dari bagaimana kinerja keuangan yang ada pada perusahaan tersebut. Hal utama dalam menilai kinerja keuangan suatu perusahaan adalah dengan melihat hasil transaksi keuangan perusahaan yang di mana hal itu terdapat pada laporan keuangan perusahaan tersebut. Oleh karena itu, kemampuan untuk menganalisis laporan keuangan dengan baik menjadi keterampilan yang sangat penting di dunia bisnis. Salah satu alat yang digunakan dalam menganalisis laporan keuangan adalah dengan rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas dan rasio nilai pasar. Rasio solvabilitas dapat diukur dengan *Debt to Equity Ratio*. Rasio profitabilitas dapat diukur dengan *Return On Equity*. Rasio aktivitas dapat diukur dengan *Total Asset Turnover* dan rasio nilai pasar dapat diukur dengan *Price to Book Value*.

Saat ini, persaingan dalam dunia bisnis mengalami perkembangan yang sangat cepat. Ini terlihat dari bertambahnya jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara berkala. Berdasarkan data yang dianalisis yaitu *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity* dan *Total Asset Turnover* pada perusahaan Properti dan *Real Estate* yang teregulasi di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019 – 2024 yang dilakukan pada perusahaan: PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Adapun data fenomena yang terjadi pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* dapat disajikan dalam tabel berikut :

Tabel 1. Rekapitulasi Data Fenomena *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity* dan *Total Asset Turnover* Terhadap *Price to Book Value* Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2019 – 2024.

No	Kode Perusahaan	Tahun	DER (%)	ROE (%)	TATO (Kali)	PBV (Kali)
1	PT Ciputra Development Tbk (CTRA)	2023	35,8	9,2	0,16	0,95
		2024	32,3	9,7	0,18	0,73
2	PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)	2023	62,2	5,48	0,17	0,55
		2024	60,7	10,39	0,18	0,42
3	PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)	2023	153	8,4	0,21	0,77
		2024	142	13,3	0,31	0,58

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan data tabel 1, nilai *Price to Book Value* (PBV) dari tiga perusahaan properti dan *real estate* menunjukkan penurunan dari tahun 2023 ke 2024. Penurunan PBV mengindikasikan bahwa persepsi pasar terhadap nilai intrinsik perusahaan mungkin menurun, sehingga perlu perhatian lebih pada pengelolaan keuangan dan strategi pertumbuhan.

PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mengalami penurunan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan PBV, namun hal ini tidak sesuai dengan pendapat Kasmir, (2023) bahwa penurunan DER seharusnya meningkatkan persepsi pasar. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) menunjukkan peningkatan *Return on Equity* (ROE), tetapi PBV menurun, bertolak belakang dengan teori Fahmi (2020) bahwa ROE yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang lebih baik. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) juga mengalami kenaikan *Total Asset Turnover* (TATO) namun diikuti penurunan PBV, yang tidak menunjukkan hubungan positif seperti yang diharapkan..

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya *research gap* berupa perbedaan hasil penelitian terkait pengaruh rasio keuangan terhadap *Price to Book Value* (PBV). (Priatna & Purwanti, 2025) menemukan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap PBV, namun hasil tersebut berbeda

dengan Penelitian (Rahayu, 2025) yang menyatakan tidak ada pengaruh. Hal serupa terjadi pada variabel *Return on Equity* (ROE) dan *Total Asset Turnover* (TATO), yang hasilnya juga menunjukkan inkonsistensi antara beberapa studi. Ketidaksesuaian hasil penelitian terdahulu inilah yang mendorong peneliti untuk meninjau kembali pengaruh DER, ROE, dan TATO terhadap PBV, khususnya pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui (1) *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, *Total Asset Turnover* dan *Price to Book Value* pada Perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2024; (2) Pengaruh secara parsial *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, dan *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value* pada Perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2024; dan (3) Pengaruh secara simultan *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value* pada Perusahaan sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2024.

2. LANDASAN TEORI

2.1 Price to Book Value

Menurut Harahap (2022:335) *Price to Book Value* adalah “rasio yang memperbandingkan harga pasar saham dengan nilai buku saham. Rasio ini memberikan gambaran tentang sejauh mana investor bersedia membayar lebih dari nilai buku aset bersih perusahaan.”

Menurut Kasmir (2023:134) dalam penelitiannya, rumus yang digunakan untuk mengukur *Price to Book Value* adalah sebagai berikut :

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

Nilai buku saham dapat dihitung :

$$BV = \frac{\text{Total Modal}}{\text{Jumlah saham yang beredar}}$$

Semakin tinggi nilai PBV, maka semakin tinggi pula tingkat kepercayaan pasar (investor) terhadap prospek perusahaan, sehingga nilai perusahaan dinilai semakin baik

2.2 Debt to Equity Ratio

Menurut Kasmir (2023:157), *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan “rasio yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara total hutang yang dimiliki perusahaan dengan total ekuitasnya”.

Menurut Kasmir (2023:158) dalam penelitiannya, Rumus yang digunakan untuk mengukur *Debt to Equity Ratio* adalah sebagai berikut :

$$DER = \frac{\text{Total Kewajiban}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Standar rasio yang baik ialah yang mampu memberikan gambaran rata-rata kondisi suatu perusahaan. Pengukuran rata-rata standar industri pada *Debt to Equity Ratio* yaitu sebesar 80%.

2.3 Return On Equity

Menurut Kasmir (2023:204) *Return On Equity* adalah “rasio yang digunakan untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini menunjukkan efisiensi penggunaan modal sendiri.”

Rumus untuk menghitung *Return On Equity* menurut Kasmir (2023:204) adalah sebagai berikut :

$$ROE = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100$$

Menurut Kasmir (2023: 204) “perusahaan yang memiliki kinerja keuangan Sangat Sehat atau baik diukur dengan rasio ROE yang idealnya berada di atas 15%”.

2.4 Total Asset Turnover

Menurut Kasmir (2023:187), *Total Asset Turnover* merupakan “rasio yang digunakan untuk mengukur perputaran semua aktiva yang dimiliki perusahaan dan mengukur berapa jumlah penjualan yang diperoleh dari tiap rupiah aktiva.”

Adapun rumus yang digunakan untuk mengukur *Total Asset Turnover* menurut Kasmir (2023:187) adalah sebagai berikut:

$$TATO = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total Aktiva}}$$

Menurut Kasmir (2023:187), Standar industri untuk *Total Asset Turnover* adalah: “2 (dua) kali perputaran aktiva dalam setahun.” Jadi dapat diartikan jika *Total Asset Turnover* perusahaan kurang dari 2 kali total aktiva dalam setahun maka rasio perusahaan beroperasi kurang baik artinya perusahaan menggunakan aktivanya kurang efisien.

2.5 Kerangka Pemikiran

Menurut Sugiyono (2022:95), kerangka pemikiran adalah “model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting.”

2.5.1 Hubungan *Debt to Equity Ratio* dengan *Price to Book Value*

Berdasarkan hasil penelitian Pramana et al. (2023), Laelasari (2024) menyimpulkan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV disebabkan karena hubungan antara solvabilitas terhadap nilai perusahaan contohnya seperti tingkat bunga, pertumbuhan ekonomi, indeks harga saham. Karena kemungkinan industri melakukan penambahan setoran modal oleh pemegang saham, menggunakan alternative hutang jangka pendek untuk membayar gaji. Namun bertolak belakang dengan penelitian Purba & Kosadi, (2024), Priatna et al, (2025) yang menyatakan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap PBV.

2.5.2 Hubungan *Return On Equity* dengan *Price to Book Value*

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Salsabila et al, (2025) menemukan bahwa ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai *Price to Book Value*. Sedangkan penelitian Jamal, (2024) menyimpulkan bahwa ROE tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *Price to Book Value*, hal ini menunjukkan dalam kondisi tertentu, hubungan antara ROE dan PBV dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal lain seperti kondisi pasar atau kebijakan perusahaan.

2.5.3 Hubungan *Total Asset Turnover* dengan *Price to Book Value*

Berdasarkan hasil dari penelitian Anggraeni et al, (2023) menyatakan bahwa TATO berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value*. Sementara hasil penelitian dari Larasati et al, (2023)

bahwa TATO tidak berpengaruh terhadap nilai *Price to Book Value*, hasil tersebut didukung dengan Sudaryo et al, (2020a) yang menyatakan bahwa TATO berpengaruh negatif signifikan terhadap PBV.

2.6 Hipotesis

Menurut Sugiyono (2022:99) Hipotesis adalah " jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, di mana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan."

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian, dan kerangka pemikiran yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya maka penulis mengajukan hipotesis sebagai berikut:

H1 :Terdapat Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price to Book Value*.

H2 : Terdapat Pengaruh *Return On Equity* terhadap *Price to Book Value*.

H3 : Terdapat Pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value*.

H4 : Terdapat Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity* dan *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value* secara simultan.

3. METODOLOGI

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif serta verifikatif. Metode kuantitatif dikenal dengan karakteristik yang berhubungan dengan data yang bersifat numerik dan objektif. Fenomena yang dikaji dianggap memiliki realitas objektif yang dapat diukur secara empiris. Dalam pendekatan ini, variabel-variabel pada penelitian dapat diidentifikasi secara jelas, dan hubungan antarvariabel bisa dianalisis menggunakan pengukuran statistik.

Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan auditan (*annual report*) perusahaan properti dan *real estate* yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia

untuk periode 2019–2024. Pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi dan studi kepustakaan, dengan analisis menggunakan regresi linear berganda.

3.1 Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengambilan sampel

nonprobability sampling. Teknik *Nonprobability Sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. (Sugiyono, 2022:142).

Tabel 2. Kriteria Pengambilan Sampel

No	Kriteria Pemilihan Sampel	Jumlah Perusahaan
1	Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019 – 2024.	20
2	Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang tidak menerbitkan laporan keuangan tahunan dalam laporan keuangan tahunan (<i>annual report</i>) pada tahun 2019 – 2024 secara berturut – turut.	(8)
3	Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> yang mendapatkan kerugian pada tahun 2019 – 2024.	(4)
4	Perusahaan yang menjadi sampel	8
Jumlah Perusahaan yang sesuai kriteria untuk dijadikan sampel (8 x 6)		48

Sumber: Penulis, 2025

Penelitian ini memiliki populasi sebanyak 20 perusahaan, namun berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan, hanya 8 perusahaan yang dipilih sebagai sampel. Hal ini menghasilkan total sebanyak 48 data laporan keuangan yang digunakan dalam analisis.

Tabel 3. Objek Penelitian

No	Kode Saham	Nama Perusahaan
1	DUTI	Duta Pertiwi Tbk.
2	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
3	CTRA	Ciputra <i>Development</i> Tbk.
4	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
5	JRPT	Jaya <i>Real Property</i> Tbk.
6	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
7	SMRA	Summarecon Agung Tbk.
8	RDTX	Roda Vivatex Tbk.

Sumber: www.idx.co.id

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 HASIL

Analisis deskriptif menggambarkan data yang dikumpulkan tanpa melakukan generalisasi. Metode yang diterapkan

untuk mendeskripsikan data berkaitan dengan bagaimana data tersebut disajikan dan dianalisis. Statistik deskriptif menunjukkan data dalam bentuk *mean*, median, maksimum, minimum dan standar deviasi untuk setiap variabel.

4.1.1 Statistik Deskriptif

Tabel 4. Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
DER	48	8,00	174,00	53,3208	43,34346
ROE	48	0,27	15,03	8,0571	3,33899
TATO	48	0,10	0,86	0,1976	0,10682
PBV	48	0,28	1,53	0,8295	0,32431
Valid N (listwise)	48				

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Pada nilai DER memiliki nilai *mean* sebesar 53,32 dengan standar nilai deviasi 43,34, subsektor properti dan *real estate*. ROE memiliki nilai *mean* sebesar 8,05 dengan standar deviasi 3,33 pada properti dan *real estate*. TATO memiliki nilai *mean* sebesar 0,19 dengan standar nilai deviasi 0,1 pada properti dan *real estate*. Nilai PBV memiliki nilai *mean*

sebesar 0,83 dengan standar deviasi 0,32 pada properti dan *real estate*.

4.1.2 Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan menggunakan metode *One-Sample Kolmogorov-Smirnov*, dan hasilnya disajikan pada Tabel 5 berikut:

Tabel 5. Hasil Uji Normalitas Data

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
N		48
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0,0000000
	Std. Deviation	0,27868831
Most Extreme Differences	Absolute	0,113
	Positive	0,113
	Negative	-0,076
Test Statistic		0,113
Asymp. Sig. (2-tailed)		0,160 ^c

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan informasi yang tercantum dalam tabel 5, didapatkan nilai signifikansi sebesar 0,160 yang lebih besar dari 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa asumsi normalitas telah dipenuhi, sehingga data tersebut

layak untuk digunakan dalam regresi lebih lanjut.

2. Uji Multikolinieritas

Tabel 6. Hasil Uji Multikolinieritas

Coefficients ^a			
		Collinearity Statistics	
Model		Tolerance	VIF
1	DER	0,808	1,238
	ROE	0,885	1,130
	TATO	0,751	1,331

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan hasil uji multikolinearitas pada tabel 6 diperoleh nilai VIF dibawah 10 atau nilai *Tolerance* di atas 0,1. Karena nilai *Tolerance* > 0,1 dan *VIF* < 10 maka tidak terjadi multikolinearitas.

3. Uji Heteroskedastisitas

Tabel 7. Hasil Uji Glejser

Coefficients ^a						
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
Model		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	0,344	0,098		3,496	0,001
	DER	0,001	0,001	0,212	1,317	0,195
	ROE	-0,011	0,010	-0,172	-1,117	0,270
	TATO	-0,172	0,349	-0,082	-0,494	0,623

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan tabel 7, hasil uji heteroskedastisitas menunjukkan bahwa model regresi tidak mengalami masalah heteroskedastisitas. Koefisien untuk DER (Sig. = 0,195), ROE (Sig. = 0,270), dan TATO (Sig. = 0,623) semuanya memiliki nilai signifikansi di atas 0,05, yang berarti

tidak ada hubungan signifikan antara variabel independen dengan nilai absolut residual (ABS_RES). Hal ini mengindikasikan bahwa varians residual konstan, sehingga model memenuhi asumsi homoskedastisitas.

4. Uji Autokorelasi

Tabel 8. Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,511 ^a	0,262	0,211	0,28803	1,940

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan tabel 8, hasil uji autokorelasi menunjukkan bahwa nilai *Durbin-Watson* (DW) sebesar 1,940. Berdasarkan tabel *Durbin-Watson* dengan tingkat signifikansi 5%, jumlah sampel (n) sebanyak 48 dan jumlah variabel independen (k) sebanyak 3, diperoleh nilai batas bawah (dl) sebesar 1,4064 dan batas

atas (du) sebesar 1,6708. Karena nilai DW (1,940) berada di antara du dan 4-du ($1,6708 < 1,940 < 2,3292$), maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat gejala autokorelasi, baik positif maupun negatif. Artinya, model regresi yang digunakan memenuhi asumsi klasik bebas autokorelasi.

4.1.3 Uji Regresi Linier Berganda

Tabel 9. Hasil Uji Regresi Linier Berganda

		Coefficients ^a				
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
Model		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	0,455	0,128		3,555	0,001
	DER	0,003	0,001	0,420	2,916	0,006
	ROE	0,042	0,013	0,436	3,168	0,003
	TATO	-0,682	0,454	-0,225	-1,503	0,140

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Tabel *Coefficients* menampilkan koefisien dan konstanta persamaan Regresi Linier Berganda, dari tabel *Coefficients* pada kolom B diperoleh nilai konstanta $a = 36.613$, nilai $b_1 = 2.336$ dan $b_2 = 0.164$, sehingga diperoleh persamaan Regresi Linier Sederhana sebagai berikut:

$$Y = 0,455 + 0,003X_1 + 0,042X_2 - 0,682X_3 + \varepsilon$$

Berdasarkan persamaan diatas dapat dianalisis sebagai berikut:

1. Nilai konstanta $a = 0,455$ mengandung arti bahwa jika tidak ada penambahan DER, ROE dan TATO maka PBV adalah 0,455 kali.
2. Koefisien regresi b_1 sebesar 0,003 mengandung arti bahwa setiap penambahan DER sebesar 1% maka diprediksi akan

meningkatkan PBV sebesar 0,003%.

3. Koefisien Regresi b_2 sebesar 0,042, mengandung arti bahwa setiap ada penambahan ROE 1%, diperkirakan PBV akan mengalami kenaikan sebesar 0,042%.

4. Koefisien regresi b_3 sebesar -0,682, mengandung arti bahwa setiap ada penurunan TATO sebesar 1 kali, diperkirakan PBV akan mengalami penurunan sebesar 0,682 kali.

4.1.4 Uji Koefisien Kolerasi *Product Moment*

Tabel 10. Hasil Uji Koefisien Korelasi *Product Moment*

		Correlations			
		DER	ROE	TATO	PBV
DER	Pearson Correlation	1	-0,075	0,395**	0,299*
	Sig. (2-tailed)		0,611	0,006	0,039
	N	48	48	48	48
ROE	Pearson Correlation	-0,075	1	0,275	0,343*
	Sig. (2-tailed)	0,611		0,059	0,017
	N	48	48	48	48
TATO	Pearson Correlation	0,395**	0,275	1	0,061
	Sig. (2-tailed)	0,006	0,059		0,680
	N	48	48	48	48
PBV	Pearson Correlation	0,299*	0,343*	0,061	1
	Sig. (2-tailed)	0,039	0,017	0,680	
	N	48	48	48	48

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Tabel *Correlations* memberikan gambaran hubungan antar variabel yang diteliti. Berdasarkan hasil analisis korelasi variabel DER, nilai *pearson correlation* sebesar 0,299 dan nilai signifikansi sebesar 0,039 lebih kecil dari 0,05 hal ini menunjukkan terdapat hubungan antara DER dan PBV, namun tingkat hubungan lemah. Nilai *pearson correlation* ROE sebesar 0,343 dan nilai signifikansi sebesar

0,017 lebih kecil dari 0,05 hal ini menunjukkan terdapat hubungan antara ROE dan PBV, namun untuk tingkat hubungan lemah. Sementara nilai *pearson correlation* TATO diperoleh sebesar 0,061 dan nilai signifikansi sebesar 0,680 lebih besar dari 0,05 hal ini menunjukkan tidak terdapat hubungan antara TATO dan PBV.

4.1.5 Uji Koefisien Determinasi

Tabel 11. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,511 ^a	0,262	0,211	0,28803

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan tabel 11 hasil uji koefisien determinasi, didapatkan hasil nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,211, artinya pengaruh variabel independen (X)

yaitu DER, ROE dan TATO terhadap variabel dependen (Y) yaitu PBV sebesar 0,211 atau 21,1%, sisanya sebesar 78,9% dipengaruhi oleh faktor lain.

4.1.6 Uji Pengujian Hipotesis

1. Uji parsial (Uji t)

Tabel 12. Hasil Uji Parsial (Uji t)

Table 22. Model Coefficients (G ₁)						
		Coefficients ^a				
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
Model		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	0,455	0,128		3,555	0,001
	DER	0,003	0,001	0,420	2,916	0,006
	ROE	0,042	0,013	0,436	3,168	0,003
	TATO	-0,682	0,454	-0,225	-1,503	0,140

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan tabel 12, hasil Uji T menunjukkan bahwa variabel DER dan ROE yang signifikan secara statistik dalam memengaruhi PBV. DER dengan nilai $t = 2,916$ dan $\text{Sig.} = 0,006$ (di bawah 0,05), menunjukkan kontribusi positif terhadap PBV. Sementara, ROE dengan nilai $t = 3,168$, $\text{Sig.} = 0,003$ (dibawah 0,05). Sedangkan TATO dengan nilai $t = -1,503$, $\text{Sig.} = 0,140$ tidak signifikan karena nilai signifikansi di atas 0,05. Hal ini

mengindikasikan bahwa kedua variabel yaitu DER dan ROE memiliki pengaruh yang kuat terhadap PBV dalam model ini, sementara TATO tidak memiliki pengaruh yang kuat. Berdasarkan tabel 12, persamaan ini menunjukkan hubungan antara variabel dependen PBV dengan variabel independen DER, ROE, dan TATO. Konstanta 0,455 mengindikasikan nilai PBV ketika semua variabel independen (DER, ROE, TATO) bernilai nol. Koefisien 0,003 untuk DER berarti

setiap kenaikan satu unit DER akan meningkatkan PBV sebesar 0,003, pengaruh ini signifikan (Sig. = 0,006). Koefisien 0,042 untuk ROE menunjukkan bahwa setiap kenaikan satu persen ROE akan meningkatkan PBV sebesar 0,042, dengan pengaruh signifikan (Sig. = 0,003). Koefisien -0,862 untuk TATO mengindikasikan bahwa setiap kenaikan

satu kali TATO menurunkan PBV sebesar 0,862, tetapi tidak signifikan (Sig. = 0,140). Dengan demikian, hanya DER dan ROE yang memiliki pengaruh signifikan terhadap PBV, sementara TATO tidak memberikan kontribusi yang kuat dalam model ini.

2. Uji Simultan (Uji F)

Tabel 13. Hasil Uji Simultan (Uji F)

ANOVA ^a					
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F
1	Regression	1,293	3	0,431	5,195
	Residual	3,650	44	0,083	
	Total	4,943	47		

Sumber: Data Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan Tabel 13, Hasil *F Test* menunjukkan bahwa model regresi secara keseluruhan tidak signifikan secara statistik dalam menjelaskan variasi PBV. Nilai F sebesar 5,195 dengan Sig. = 0,004 (di bawah 0,05) menunjukkan bahwa kombinasi variabel independen (DER, ROE, TATO) secara bersama-sama cukup kuat untuk memprediksi PBV. *Sum of Squares* regresi (1,293) relatif kecil dibandingkan residual (3,650), mengindikasikan bahwa model hanya menjelaskan sebagian kecil variasi dalam data.

4.2 PEMBAHASAN

4.2.1 Pengaruh *Debt to Equity Ratio* terhadap *Price to Book Value*

Hasil riset menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berdampak signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV). Dengan nilai signifikansi sebesar 0,006 lebih kecil dari 0,05. Pengaruh tersebut menunjukkan bahwa cara pendanaan lewat utang kini menjadi fokus utama bagi investor dalam menilai nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Selain itu, pandangan pasar mengenai risiko finansial yang terlihat dalam DER sepenuhnya menggambarkan keadaan keuangan yang sebenarnya di

industri properti dan real estate. Oleh karena itu, perubahan dalam DER akan mencerminkan peningkatan atau penurunan risiko yang cukup signifikan dalam memengaruhi valuasi pasar. Penemuan ini konsisten dengan beberapa studi sebelumnya yang mengungkapkan bahwa DER memiliki pengaruh terhadap PBV. Penelitian ini didukung oleh penelitian sebelumnya seperti (Aryani & Laksmiwati, 2021), (Sudaryo et al., 2020a), (Dewi et al., 2022) yang menyebutkan bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap PBV.

4.2.2 Pengaruh *Return On Equity* terhadap *Price to Book Value*

Analisis regresi mengindikasikan bahwa *Return On Equity* (ROE) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,003 lebih kecil dari 0,05. Ini berarti ROE berpengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV) secara parsial. Penelitian ini menunjukkan bahwa tingginya pengembalian terhadap ekuitas dapat memberikan sinyal baik kepada investor terkait efisiensi dalam pengelolaan modal perusahaannya dalam memperoleh laba. ROE yang tinggi berperan sebagai indikator krusial dalam menarik minat pasar karena mencerminkan kemampuan untuk

menghasilkan laba dan mengelola aset dengan baik. Penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian (Tanjung et al., 2022), (Salsabila et al., 2025) yang menyatakan bahwa ROE berpengaruh signifikan terhadap PBV, dimana profitabilitas perusahaan menjadi faktor dalam meningkatkan nilai pasar dan menarik minat investor.

4.2.3 Pengaruh *Total Asset Turnover* terhadap *Price to Book Value*

Analisis regresi menunjukkan bahwa *Total Asset Turnover* (TATO) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,140 lebih besar dari 0,05. Ini mengindikasikan bahwa TATO tidak memiliki dampak signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV) secara parsial. Hasil ini menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan aset untuk menghasilkan pendapatan belum menjadi aspek utama yang dipergitungkan oleh investor dalam menilai nilai pasar perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Hal ini mungkin terjadi karena karakteristik industri properti dan *real estate* yang lebih mengutamakan elemen profitabilitas dan *leverage* dibandingkan dengan efisiensi aset dalam operasionalnya. Hasil ini didukung oleh penelitian sebelumnya (Larasati et al., 2023), (Anggraini & Ridwan, 2024), (Sudaryo et al., 2020a) yang menyatakan bahwa TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis data yang telah dilakukan, bisa disimpulkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) memberikan dampak yang signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV). Hal ini mengindikasikan bahwa semakin rendah utang suatu perusahaan serta semakin tinggi profitabilitas suatu perusahaan, maka semakin besar pula penilaian pasar terhadap nilai perusahaan tersebut. Ini berarti investor sangat

memperhatikan utang yang dimiliki oleh perusahaan dan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Di sisi lain, *Total Asset Turnover* (TATO) tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap PBV. Dengan kata lain, efisiensi dalam pemanfaatan aset belum menjadi faktor utama yang mempengaruhi penilaian pasar. Secara keseluruhan, ketiga variabel yaitu DER, ROE dan TATO menunjukkan pengaruh signifikan terhadap PBV pada tingkat 5%. Namun nilai signifikansi yang mendekati batas menunjukkan adanya kecenderungan hubungan yang kolektif, dimana DER dan ROE menjadi variabel yang paling menentukan dalam model ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, K. (2022). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Aceh: Yayasan Penerbit Muhammaad Zaini.
- Anggraini, P. N., & Ridwan. (2024). Pengaruh *Return On Asset*, *Debt To Asset Ratio*, Dan *Total Asset Turnover* Terhadap *Price To Book Value* Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017 – 2023. *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi)*, 10(4), 2740–2749. <https://doi.org/10.35870/jemsi.v10i4.2899>
- Aryani, W., & Laksmiwati, M. (2021). Pengaruh *Current Ratio*, *Return on Equity*, *Debt to Equity Ratio* dan Ukuran Perusahaan terhadap *Price Book Value*. *Studi Akuntansi, Keuangan, Dan Manajemen*, 1(1), 17–24. <https://doi.org/10.35912/sakman.v1i1.397>
- Dewi, K.W., Herlinawati, E., Suryaningprang, A., & Sudaryo, Y. (2022). Pengaruh CR, DER, TATO, dan ROA Terhadap PBV Pada PT Indomobil Sukses Internasional

- Tbk. *Journal of Business Finance and Economic (JBFE)*, 3(2). <https://journal.univetbantara.ac.id/index.php/jbfe>
- Fahmi, I. (2020). Analisis laporan keuangan. 7. Bandung: Alfabeta.
- Fahri, Yuni. (2024). Pengantar Statistika. Jakarta: Global E-Book Publishing.
- Ghozali, I. (2021). Aplikasi Analisis *Multivariate* Dengan Program IBM SPSS 26. 10. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Harahap, S. S. (2020). Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hery. (2020). Analisis Laporan Keuangan: Teori, Kasus, dan Riset Bisnis. Bumi Aksara. Jakarta: PT. Grasindo.
- Hutabarat, F. (2021). Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan. Banten: Desanta Publisher.
- Indrarini, S. (2019). Nilai Perusahaan Melalui Kualitas Laba. Surabaya. Scopindo Media Pustaka.
- Jamalah, L.Q., dkk. (2024). Pengaruh *Return On Equity, Debt to Equity, Current Ratio*, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Tekstil dan Garmen Yang Terdaftar di Bursa efek Indonesia Periode 2019 – 2023. *Jurnal Bina Bangsa Ekonomika*, 18(1), 1222 – 1231. <https://doi.org/10.46306/jbbe.v18i1>
- Laelasari, R. (2024). Pengaruh Pertumbuhan Penjualan dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV) pada Perusahaan Sub Sektor Industri Rokok yang Terdaftar di Bei Periode 2019-2023. *Article Info Abstract. Cakrawala: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Bisnis*, 1(3), 784–792. <https://jurnalamanah.com/index.php/cakrawala/index>
- Larasati, A., & Nurismalatri. (2023). Analisis Rasio Likuiditas, Solvabilitas dan Profitabilitas Untuk Mengukur Kinerja Keuangan pada PT Midi Utama Indonesia Tbk Periode 2017-2022. *Jurnal Ilmiah Swara Manajemen*, 3(3), 521–529. <https://doi.org/10.32493/jism.v3i3>
- Munawir. (2021). Analisa laporan keuangan. 4. Yogyakarta: Liberty.
- Nasihin, I., Purwandari, D., Ardiansyah, H. N., Kartika, E., & Prawatiningsih, D. (2025). Faktor Penentu Nilai Perusahaan: Peran Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas di Indonesia. *Gorontalo Accounting Journal*, 8(1), 152–164. <https://doi.org/10.32662/gaj.v8i1.4007>
- Pramana Putra, & Eka Purnama Sari. (2023). Pengaruh ROA, CR, dan DER terhadap PBV Pada Sektor Manufaktur Sub Sektor Makanan dan Minuman Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020. *Manajemen Kreatif Jurnal*, 1(4), 189–202. <https://doi.org/10.55606/makreju.v1i4.2167>
- Priatna, A., & Purwanti, M. (2025). Pengaruh TATO, DER, dan ROE Terhadap PBV Pada Perusahaan di Sektor *Basic Materials*. *Proceeding FRIMA (Festival Riset Ilmiah Manajemen dan Akuntansi)*, 1(8), 87-99. <https://doi.org/10.55916/frima.v1i8>
- Purba, D.L., & Kosadi, F. (2024). *The Impact of Return on Asset, Debt to Equity Ratio, Current Ratio and Firm Size on Price to Book Value in Service Companies in the Property and Real Estate Sub-Sector Listed on the Indonesia Stock Exchange from 2015 to 2023*. *Economic Reviews Journal*, 3(2). <https://doi.org/10.56709/mrj.v3i2.464>
- Putri Anggraeni, Rani Afriyani, Widodo Ryan Setiaji, & Muhammad Habil Habszy Masabrino. (2023). Pengaruh ROA, ROE, TATTO Terhadap Nilai Perusahaan (Studi

Pada Perusahaan Manufaktur Yang Listed Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020-2022). *Jurnal Bintang Manajemen*, 1(4), 63–85. <https://doi.org/10.55606/jubima.v1i4.2218>

Komponennya Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Neraca Agung*, 12(1), 1-8.

www.idnfinancials.com

www.idx.co.id

Rahayu, A., Mahirun. (2025). Pengaruh Rasio Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Moderasi. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 28(1), 76-89. www.jurnal.unikal.ac.id/index.php/jebi

Redaksi. 2025. Februari. 2025.

<https://siaran-berita.com/pasar-properti-global-2025-melemah-tapi-resort/>

Salsabila, K., Syarif, D., & Sajekti, T. (2025). Analisis Pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return On Equity*, dan *Total Asset Turnover* Terhadap *Price to Book Value* (Pada Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di BEI Tahun 2017-2024). *Jurnal Akuntansi, Manajemen, Bisnis, dan Teknologi (AMBITEK)*, 5(2), 547-561.

Sudaryo, Y., Purnamasari, D., Sofiati, N. A., & Kusumawardani, A. (2020a). Pengaruh *Sales Growth* (SG), *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Total Assets Turnover* (TATO), *Return On Assets* (ROA) Terhadap *Price to Book Value* (PBV) *EKONAM: Jurnal Ekonomi*, 2(1), 19-31 <http://ejournal.uicm-unbar.ac.id/index.php/ekonam>

Sugiyono. (2022). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta

Sujarweni. (2020). Manajemen Keuangan: Teori, Aplikasi, dan Hasil Penelitian (Dewi Shinta Permani (ed.)). Pustaka Baru Pers.

Tanjung, K.R., & Halawa, S. (2022). Pengaruh *Return On Asset* dan *Return On Equity* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sector Otomotif dan