

**PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO* (DER), *RETURN ON ASSETS*(ROA),
DAN *EARNING PER SHARE* (EPS) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(PBV) PADA SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2022-2024**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S. Ak.)
Pada Prodi Akuntansi



OLEH :

DILA TRIANTI

NPM: 2212020109

**FAKULTAS EKONOMI BISNIS (FEB)
UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI**

2026

Skripsi Oleh:
DILA TRIANTI
NPM : 2212020109

Judul :
**PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO* (DER), *RETURN ON ASSETS*(ROA),
DAN *EARNING PER SHARE* (EPS) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(PBV) PADA SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2022-2024**

Telah disetujui untuk diajukan Kepada Panitia Ujian/Sidang Skripsi
Prodi Akuntansi FEB UN PGRI Kediri

Tanggal : 7 Juli 2026

Dosen Pembimbing I



Dr. AMIN TOHARI, M.Si.
NIDN.0715078102

Dosen Pembimbing II



MAR'ATUS SOLIKAH, S.E., M.Ak.
NIDN.0709047405

Skripsi Oleh:

DILA TRIANTI

NPM : 2212020109

Judul :

**PENGARUH *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)*, *RETURN ON ASSETS (ROA)*,
DAN EARNING PER SHARE (EPS) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(PBV) PADA SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2022-2024**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian/Sidang Skripsi
Prodi Akuntansi FEB Universitas Nusantara PGRI Kediri

Pada tanggal : 17 Juli 2026

Dan Dinyatakan telah Memenuhi Persyaratan :

Panitia Penguji :

1. Ketua : Dr. Amin Tohari, M.Si.
2. Penguji I : Diah Nurdiwaty, S.E., M.Sa.
3. Penguji II : Mar'atus Solikah, M.Ak.



Mengetahui,
Dekan FEB



Dr. AMIN TOHARI, M.Si.
NIDN.0715078102

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya,

Nama : Dila Trianti
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat/tgl Lahir : Kediri, 10 Desember 2003
NPM : 2212020109
Fak/Jur/Prodi : FEB / S1 Akuntansi

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa dalam Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya tulis atau pendapat yang pernah diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara sengaja dan tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Kediri, 7 Juli 2026

Yang Menyatakan :



DILA TRIANTI

NPM : 2212020165

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat serta hidayah-Nyalah penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul ***“Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER), Return on Assets(ROA) dan Earning per Share (EPS) terhadap Nilai Perusahaan Subsektor Property dan Real estate di Bursa Efek Indonesia Indonesia Periode 2022-2024”***. Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S. Ak) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Nusantara PGRI Kediri.

Penyusunan skripsi ini memberikan banyak pengalaman berharga bagi penulis. Setiap tahapannya menjadi pengingat bahwa proses akademik tidak hanya membutuhkan ketelitian dan kedisiplinan, tetapi juga menuntut kesabaran, konsistensi, serta keyakinan untuk terus maju. Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bimbingan selama proses penyusunan skripsi ini, di antaranya:

1. Bapak Dr. Zaenal Afandi, M.Pd., Selaku Rektor Universitas Nusantara PGRI Kediri.
2. Bapak Dr. Amin Tohari, M.Si., Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Nusantara PGRI Kediri dan sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan motivasi, arahan, saran, dan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Sigit Puji Winarko, S.E., S.Pd., M.Ak selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Nusantara PGRI Kediri
4. Mar’atus Solikah, M.Ak selaku dosen pembimbing yang telah memberikan motivasi, arahan, saran, dan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Kedua orang tua saya tercinta yaitu Bapak Muryadi, dan Ibu Sriatun yang memiliki peran dan jasa yang sangat besar dalam perjalanan hidup saya. Dengan penuh ketulusan dan pengorbanan, beliau berdua senantiasa berupaya agar anak terakhirnya dapat menempuh pendidikan setinggi-tingginya, meskipun keterbatasan pendidikan yang pernah beliau berdua jalani hanya sampai pada jenjang dasar. Setiap kerja keras, kasih sayang,

doa serta nasihat yang diberikan merupakan wujud nyata dharma orang tua yang menjadi sumber kekuatan, inspirasi dan penerang dalam setiap langkah yang saya tempuh.

6. Kakak perempuan saya Puji Rahayu dan Novi Dwi Purwanti, beserta seluruh keluarga besar yang senantiasa memberikan dukungan, perhatian, doa, serta motivasi yang tiada henti selama proses penyusunan skripsi ini. Dukungan moril, kebersamaan, serta kasih sayang yang diberikan menjadi sumber semangat dan kekuatan bagi penulis dalam setiap prosesnya.
7. Sahabat, teman-teman Dinda Berliana, Frida Ayu, Yolanda Ilma serta seseorang yang telah menghadirkan tawa, kebersamaan dan ruang jeda ditengah proses penyusunan ini. Kehadiran, canda, serta dukungan yang diberikan menjadi sarana penyembuhan sekaligus penyemangat bagi penulis dalam menghadapi berbagai tekanan dan kelelahann sehingga dapat diselesaikan dengan baik.
8. Diri saya sendiri, yang telah melalui seluruh proses penyusunan skripsi ini dengan berbagai keterbatasan, keraguan, dan ketakutan. Proses ini menjadi pengingat bahwa setiap pencapaian tidak selalui dilalui dengan langkah yang mudah, namun dengan ketekunan, kesabaran dan komitmmen untuk terus melanjutkan hingga selesai.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Kediri, 7 Juli 2026

DILA TRIANTI

NPM : 2212020109

MOTTO

“Jangan remehkan doa yang pelan, karena Tuhan tak butuh suara, dia mendengar hatimu. Segala yang ada di alam semesta ini dipenuhi oleh Tuhan. Nikmatilah dengan bersyukur dan jangan menginginkan milik orang lain. Yang hilang akan diganti dengan yang lebih baik, selama kita berjalan di jalan Dharma. Om awighnam astu namo sidham, om sidhirastu tad astu swaha”

(Bhagavad Gita)

PERSEMBAHAN

Karya sederhana ini saya persembahkan dengan penuh cinta, rasa hormat, dan rasa syukur kepada kedua orang tua tercinta, Bapak Muryadi dan Ibu Sriatun serta kedua kakak saya yang senantiasa menjadi sumber kekuatan, doa, kasih sayang, serta pengorbanan yang tak ternilai dalam setiap langkah kehidupan saya. Terima kasih atas segala perjuangan, dukungan, nasihat, dan cinta yang tak pernah putus hingga saya mampu berada di titik ini.

ABSTRAK

Dila Trianti : Pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets* (ROA), dan *Earning per Share* (EPS) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode (2022-2024), Skripsi, Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Nusantara PGRI Kediri.

Kata kunci : *Debt to Equity Ratio*, *Return on Assets*, *Earning per Share*, Nilai Perusahaan, *Price to Book Value*.

Nilai perusahaan salah satu indikator penting yang digunakan investor dalam menilai kinerja dan prospek perusahaan. Namun nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia cenderung mengalami fluktuasi sehingga perlu analisis faktor-faktor yang memengaruhinya. Penelitian ini menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets* (ROA), dan *Earning per Share* (EPS) terhadap Nilai Perusahaan yang diprosksikan dengan *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024. Penelitian ini menggunakan pendelatan kuantitatif dengan metode analisis regresi linier berganda. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia . Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling sehingga diperoleh 25 perusahaan sebagai sampel penelitian dengan total 75 observasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return on Assets* (ROA) berpengaruh signifikan secara parsial terhadap Nilai perusahaan (PBV), sedangkan *Earning per Share* (EPS) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara simultan , *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets* (ROA) dan *Earning per Share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,597 menunjukkan bahwa variabel independen mampu menjelaskan variasi nilai perusahaan sebesar 59,7%, sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain di luar model Penelitian.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Nilai Perusahaan (PBV)	11
B. <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	12
C. <i>Return on Assets</i> (ROA).....	13
D. <i>Earning per Share</i> (EPS)	14
E. Kerangka Berpikir.....	15
F. Hipotesis Penelitian.....	19
BAB III METODE PENELITIAN	21
A. Desain Penelitian.....	21
B. Definisi Operasional.....	21
C. Populasi dan Sampel	24
D. Prosedur Penelitian.....	27
E. Tempat dan Waktu Penelitian	30
F. Teknik Analisis Data.....	31

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Hasil Penelitian	36
B. Pembahasan.....	56
BAB V PENUTUP.....	60
A. Simpulan	60
B. Implikasi.....	61
C. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN.....	67

DAFTAR TABEL

Tabel	halaman
Tabel 3. 1 Proses Pengambilan Sampel Penelitian	25
Tabel 3. 2 Sampel Perusahaan	26
Tabel 4. 1 <i>Price to Book Value</i> (PBV) Perusahaan Sampel.....	37
Tabel 4. 2 Data <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER) perusahaan sampel	39
Tabel 4. 3 Data <i>Return on Assets</i> (ROA) Perusahaan Sampel.....	41
Tabel 4. 4 4 Data <i>Earning per Share</i> (EPS) Perusahaan Sampel.....	43
Tabel 4. 5 Hasil <i>Uji One Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>	47
Tabel 4. 6 Hasil Uji Multikolinearitas.....	47
Tabel 4. 7 Hasil Uji Autokorelasi	50
Tabel 4. 8 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda.....	51
Tabel 4. 9 Hasil Analisis Koefisien Determinasi	52
Tabel 4. 10 Hasil Uji F (Simultan).....	53
Tabel 4. 11 Hasil Uji t (parsial).....	54
Tabel 4. 12 Rekapitulasi Uji Hipotesis	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar	halaman
Gambar 1. 1 Grafik Fenomena <i>Return on Assets</i>	3
Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual	19
Gambar 3. 1 Bagan Prosedur Penelitian	30
Gambar 4. 1 Grafik Histogram.....	45
Gambar 4. 2 Grafik Normal Probability plot.	46
Gambar 4. 3 Hasil Uji Heterokedastisitas	49

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	halaman
Lampiran 1. Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk	67
Lampiran 2. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian PT Alam Sutera Realty Tbk	70
Lampiran 3. Harga Saham PT Alam Sutera Realty Tbk	71
Lampiran 4. Hasil Olah Data SPSS.....	72
Lampiran 5. Tabulasi Data Hasil Penelitian	76
Lampiran 6. Kartu Bimbingan Skripsi	78

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perkembangan ekonomi yang terus mengalami perubahan, sub sektor *property* dan *real estate* salah satu sektor yang menunjukkan pertumbuhan yang kuat dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Persaingan yang ketat antar perusahaan menuntut manajemen untuk mengelola sumber daya secara efisien guna meningkatkan nilai perusahaan. Bagi investor, nilai perusahaan menjadi salah satu indikator utama untuk menilai potensi keuntungan dan risiko investasi di pasar modal. Dalam konteks persaingan global yang semakin kompetitif, nilai perusahaan berperan sebagai indikator utama yang menilai efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya dan kemampuan perusahaan dalam menghadapi dinamika bisnis di masa depan.

Nilai perusahaan merupakan cerminan dari seberapa baik perusahaan dikelola serta sejauh mana pasar menilai prospek kinerja di masa depan. Nilai perusahaan yang tinggi mengindikasikan bahwa pasar memiliki harapan terhadap kinerja yang unggul, sehingga meningkatkan daya tarik perusahaan di mata investor. Nilai perusahaan menjadi fokus utama bagi investor dalam menentukan keputusan untuk menanamkan modal pada suatu perusahaan. Menurut Hapid & Hanifah (2022), nilai perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh investor saat menjual saham perusahaan tersebut, semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin tinggi pula harga saham yang dimiliki. Dengan demikian, nilai perusahaan tidak hanya mencerminkan kondisi keuangan saat ini, tetapi juga mencerminkan penilaian pasar terhadap potensi pertumbuhan dimasa depan. Nilai perusahaan yang stabil dan meningkat menjadi indikator bahwa perusahaan telah menjalankan strategi operasional dan keuangan secara efektif sehingga mampu menumbuhkan kepercayaan investor.

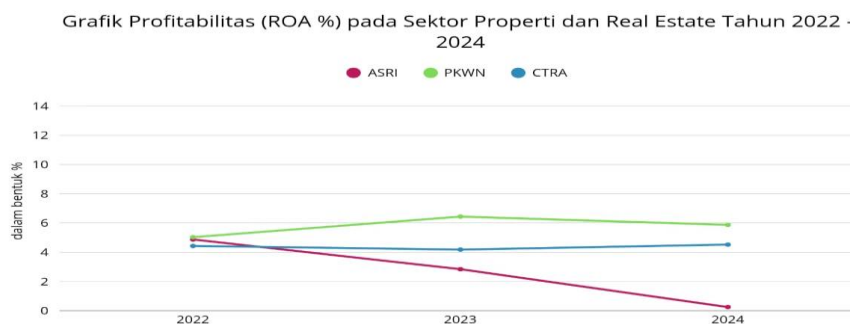
Salah satu indikator yang paling sering digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah *Price to Book Value* (PBV). PBV ini menunjukkan hubungan yang membandingkan antara harga pasar saham dengan nilai buku per saham, sehingga menunjukkan seberapa besar pasar bersedia membayar lebih dari nilai buku aset perusahaan. Menurut Dharma et al., (2023)

perusahaan dikatakan memiliki kinerja nilai yang baik apabila rasio PBV berada di atas satu (*overvalued*), yang berarti pasar menilai aset perusahaan lebih tinggi dibandingkan dengan nilai bukunya. Rasio PBV yang berada di bawah satu (*undervalued*) mencerminkan bahwa pasar belum memberikan penilaian yang optimal terhadap kinerja dan prospek perusahaan. Dengan demikian, PBV menggambarkan bagaimana pasar menilai nilai buku saham suatu perusahaan dan kemampuannya untuk menciptakan nilai bagi pemegang saham. Perubahan dalam PBV juga dapat mengindikasikan pergeseran persepsi investor terhadap kinerja fundamental, prospek keuntungan, dan efektivitas pengelolaan aset perusahaan.

PBV menjadi salah satu indikator penting yang digunakan oleh investor dalam mengukur penilaian penghargaan pasar terhadap kinerja dan prospek perusahaan. Rasio tidak hanya menggambarkan kondisi fundamental perusahaan pada saat ini, melainkan juga harapan pasar mengenai potensi pertumbuhan di masa mendatang. Oleh karena itu, fluktuasi PBV dapat menggambarkan tentang kepercayaan investor terhadap kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dan mengelola aset dengan efisien. Fluktuasi terjadi karena akibat ketergantungan aset besar, pendanaan jangka panjang dan risiko leverage tinggi cenderung mengalami fluktuasi PBV yang lebih signifikan saat kondisi ekonomi berubah. Oleh karena itu, memahami bagaimana indikator keuangan dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi menjadi kunci bagi investor untuk mengambil keputusan investasi yang tepat.

Salah satu fenomena yang menarik untuk diamati dapat dilihat pada perkembangan kinerja keuangan perusahaan sub sektor *property* dan *real estate*, khususnya melalui indikator profitabilitas seperti *Return on Assets* (ROA). Pemilihan subsektor *property* dan *real estate* didasarkan pada perannya yang strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi serta karakteristik sektor yang sensitive terhadap perubahan kondisi ekonomi makro. Selain itu, perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dipilih karena menyediakan laporan keuangan yang dipublikasikan secara terbuka sehingga data yang digunakan dalam penelitian lebih akurat, lengkap, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Data diambil dari laporan tahunan yang di publikasikan melalui laman resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) yang menyediakan informasi keuangan perusahaan secara lengkap, akurat, dan dapat diakses oleh publik. Data tersebut kemudian diolah untuk melihat tren perubahan kinerja keuangan perusahaan dari waktu ke waktu. Berikut grafik yang menyajikan pergerakan ROA pada beberapa perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* selama periode penelitian. Grafik tersebut menggambarkan tren perubahan profitabilitas pada masing-masing perusahaan.



Gambar 1. 1 Grafik Fenomena *Return on Assets*

Berdasarkan grafik di atas pada tiga perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yaitu PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT. Pakuwon Jati Tbk (PKWN) dan PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) selama periode 2022-2024 terlihat pola kinerja profitabilitas yang berbeda-beda antar perusahaan. PKWN menunjukkan tren peningkatan ROA dari 5,08% pada tahun 2022 menjadi 6,54% pada tahun 2023, sebelum mengalami penurunan ringan menjadi 5,89% pada tahun 2024. Pola ini mengindikasikan bahwa PKWN masih mampu mempertahankan efisiensi penggunaan asetnya ditengah perubahan kondisi pasar yang dinamis.

CTRA menunjukkan stabilitas relatif dalam kinerja profitabilitasnya, dengan ROA yang hanya berubah tipis dari 4,39% pada tahun 2022 menjadi 4,14% pada tahun 2023, kemudian meningkat kembali menjadi 4,52% pada tahun 2024. Kondisi ini mencerminkan struktur operasional perusahaan yang

lebih tangguh dan stabil dibandingkan perusahaan lainnya dalam menghadapi fluktuasi ekonomi. Sebaliknya, ASRI mengalami penurunan ROA yang signifikan dari 4,84% pada tahun 2022 menjadi 2,57% pada tahun 2023 dan turun hingga 0,41% pada tahun 2024. Penurunan tajam ini menggambarkan tekanan serius terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aset yang dimiliki.

Pergerakan ROA pada ketiga perusahaan tersebut menunjukkan bahwa kinerja profitabilitas sektor *property* belum sepenuhnya stabil selama periode 2022-2024. PT. Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) mengalami penurunan yang signifikan hingga mendekati nilai terendah pada tahun 2024, sedangkan PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) mencatat peningkatan pada tahun 2023 sebelum kembali menurun di tahun 2024. Di sisi lain, PT. Ciputra Development Tbk (CTRA) memperlihatkan tren yang relatif stabil meskipun pertumbuhannya cenderung lambat. Pola ini mencerminkan bahwa masing-masing perusahaan memiliki kemampuan yang berbeda dalam mengelola aset guna menghasilkan laba, walaupun beroperasi pada sektor industri yang sama.

Fluktuasi ROA yang berbeda antar ketiga perusahaan tersebut menunjukkan bahwa sektor *property* masih menghadapi tantangan dalam mempertahankan profitabilitas secara konsisten, terutama pada perusahaan dengan eksposur tinggi terhadap pembiayaan proyek jangka panjang dan sensitivitas terhadap perubahan permintaan pasar. Ketidaksamaan pola kinerja ini juga menegaskan bahwa profitabilitas disektor *property* tidak bergerak sama, melainkan sangat dipengaruhi oleh strategi bisnis masing-masing perusahaan, struktur aset dan kemampuan adaptasi terhadap dinamika ekonomi makro. Fenomena tersebut semakin menguatkan urgensi penelitian mengenai bagaimana faktor-faktor keuangan seperti ROA, DER dan EPS secara spesifik berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV) dalam subsektor *property* dan real estate.

Kondisi tersebut selaras dengan dinamika pasar *property* nasional pada periode 2022-2024, yang masih menghadapi tekanan dari kenaikan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR), perlambatan permintaan hunian, serta penyesuaian kebijakan fiskal pasca-pandemi. Laporan Bank Indonesia 2024

mengindikasikan bahwa meskipun pertumbuhan harga *property* residensial meningkat, permintaan konsumen cenderung melambat akibat kenaikan biaya pembiayaan. Tekanan ini memaksa beberapa perusahaan *property* untuk menyesuaikan strategi, baik dalam hal pembiayaan proyek maupun efisiensi operasional (Bank Indonesia, 2024).

Berbagai faktor dapat memengaruhi PBV, di antaranya adalah profitabilitas dan struktur modal. Dalam penelitian ini berfokus pada rasio profitabilitas yang diwakili *Return on Assets* (ROA) dan *Earning per Share* (EPS), serta rasio struktur modal diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). ROA digunakan untuk mengukur kemampuan serta efisiensi perusahaan dalam mendayagunakan seluruh aset yang dimiliki guna menghasilkan laba, sedangkan EPS merepresentasikan besarnya imbal hasil atau bagian laba per lembar saham yang menjadi hak dan diterima langsung oleh para investor. Berdasarkan *Signaling Theory*, informasi keuangan seperti rasio profitabilitas dan kinerja saham dapat menjadi sinyal bagi investor dalam menilai prospek perusahaan. Oleh karena itu, kedua rasio ini diharapkan memberikan sinyal positif yang mendorong kenaikan PBV. Sementara itu, DER menggambarkan tingkat ketergantungan perusahaan terhadap pendanaan utang, nilai DER yang terlalu tinggi berpotensi memberikan sinyal negatif karena meningkatkan risiko keuangan yang dapat menekan PBV.

Namun, pengaruh ketiga variabel ini terhadap nilai perusahaan sering kali berbeda-beda antar sektor industri. Perbedaan karakteristik operasional dan struktur modal antar sektor menyebabkan hubungan rasio keuangan terhadap PBV tidak selalu menunjukkan pola yang konsisten. Sektor *property* dan real estate, misalnya memiliki karakteristik unik seperti ketergantungan pada utang jangka panjang untuk proyek besar, siklus panjang pengembangan aset tetap, serta sensitivitas terhadap kondisi makroekonomi seperti suku bunga dan daya beli, hal ini berbeda dengan sektor manufaktur atau ritel yang lebih fleksibel dalam pendanaan dan siklus operasionalnya. Oleh karena itu, penelitian spesifik pada subsektor tertentu sangat relevan untuk memahami dinamika PBV yang akurat dan kontekstual.

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan hasil mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Purnomo et al., (2024), meneliti pengaruh *Return on Assets*(ROA) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price to Book Value* (PBV) Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROA dan DER berpengaruh signifikan secara parsial maupun simultan terhadap PBV. Penelitian ini memberikan bukti bahwa profitabilitas dan struktur modal memiliki peranan penting dalam menentukan nilai perusahaan.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Limbong et al., (2022), tentang pengaruh *Earning per Share* (EPS) terhadap PBV. Hasil penelitian menunjukkan bahwa EPS memiliki pengaruh signifikan terhadap PBV. Temuan empiris ini menegaskan bahwa laba per saham merupakan indikator penting yang digunakan oleh para investor dalam mengevaluasi kinerja keuangan serta prospek pertumbuhan perusahaan pada masa depan. Oleh karena itu, setiap peningkatan nilai EPS secara langsung dapat menjadi sinyal positif yang mendorong penguatan nilai perusahaan di pasar modal.

Perbedaan dan variasi hasil penelitian tersebut mengindikasikan adanya inkonsistensi empiris mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap nilai keuangan. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan antara DER, ROA, dan EPS terhadap PBV tidak bersifat universal, melainkan sangat dipengaruhi oleh karakteristik sektor industry yang diteliti. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menguji kembali hubungan tersebut pada sub sektor *property* dan *real estate* yang memiliki karakteristik struktur modal dan leverage tinggi. Fokus penelitian ini diarahkan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sektor ini dikenal padat modal dan memiliki tingkat leverage yang tinggi, karena penggunaan utang jangka panjang sering kali diperlukan untuk membiayai proyek pembangunan besar.

Kondisi tersebut membuat sektor ini sangat sensitif terhadap perubahan ekonomi makro, seperti suku bunga, inflansi, serta kebijakan moneter dan fiskal pemerintah. Dalam periode 2022-2024, sektor *property* dan *real estate* di Indonesia mengalami berbagai dinamika yang signifikan. Bank Indonesia menaikkan suku bunga acuan dari 5,75% menjadi 6% sebagai respons terhadap perlambatan ekonomi global dan tekanan inflansi, yang kemudian berdampak

pada biaya pinjaman seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (99.co Indonesia, 2023). Kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia, fluktuasi inflansi serta perlambatan pertumbuhan ekonomi global menyebabkan perubahan pada kinerja keuangan perusahaan di sektor ini.

Berdasarkan pada data Bursa Efek Indonesia, terlihat adanya variasi pada rasio keuangan seperti DER, ROA dan EPS yang berdampak pada pergerakan nilai PBV. Fenomena ini menunjukkan bahwa hubungan antara indikator keuangan dan nilai perusahaan tidak selalu konsisten, sehingga perlu dikaji lebih dalam. Selain itu, kebijakan pemerintah dalam mendorong sektor *property* seperti intensif pajak untuk pembelian rumah pertama, program hunian berimbang serta peningkatan investasi asing di sektor *real estate* turut memberikan pengaruh terhadap kinerja dan nilai pasar perusahaan. Kondisi tersebut menuntut perusahaan untuk mampu mengelola struktur modal dan profitabilitas secara optimal agar dapat meningkatkan nilai di mata investor.

Kebaruan penelitian ini terletak pada pengujian ulang relevansi kombinasi rasio keuangan DER, ROA dan EPS terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan PBV pada subsektor *property* dan *real estate*. Walaupun variabel DER dan ROA telah banyak diuji dalam studi sebelumnya, penerapan EPS bersamaan dengan DER dan ROA dalam satu model terhadap PBV masih menghasilkan temuan yang tidak konsisten, terutama pada sektor pada aset dengan ketergantungan tinggi pada pendanaan jangka panjang seperti *property* dan *real estate*.

Secara teoritis, EPS lebih umum dikaitkan dengan harga saham sebagai indikator kesejahteraan pemegang saham. Namun, pada konteks sektor *property*, laba per saham tidak hanya merefleksikan kinerja jangka pendek, melainkan juga menjadi sinyal kemampuan perusahaan mengelola proyek jangka panjang serta mempertahankan kepercayaan investor. Oleh karena itu, pengujian pengaruh EPS terhadap PBV relevan untuk mengeksplorasi apakah rasio tersebut masih memiliki daya penjelas terhadap penilaian pasar pada sektor dengan siklus bisnis panjang dan risiko leverage yang tinggi.

Penelitian ini juga menggunakan periode observasi terbaru 2022-2024, yang mencerminkan kondisi ekonomi pasca-krisis dan penyesuaian struktural

di sektor *property*. Pada rentang waktu tersebut, perusahaan telah melewati fase guncangan awal dan memasuki tahap adaptasi strategi keuangan serta operasional. Kondisi ini memungkinkan pola hubungan antara profitabilitas, struktur modal, dan nilai perusahaan menunjukkan dinamika yang berbeda dari periode sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mereplikasi pengujian variabel yang ada, tetapi juga memberikan kontribusi empiris baru mengenai pengaruh simultan DER, ROA, dan EPS terhadap nilai perusahaan dalam konteks sektor *property* dan *real estate* yang memiliki karakteristik risiko serta struktur aset yang khas.

Metode dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif asosiatif untuk mengidentifikasi pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Asstes* (ROA) dan *Earrning Per Share* (EPS) terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Populasi penelitian mencakup seluruh perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2022-2024, dengan teknik pengambilan sampel menggunakan metode purposive sampling.

Analisis data dilakukan menggunakan model regresi linier berganda yang didahului dengan pengujian asumsi klasik untuk menjamin validitas model. Signifikansi pengaruh antarvariabel diuji menggunakan uji t dan uji F, sementara kontribusi variabel independent terhadap variabel dependen diukur melalui koefisien determinasi. Data yang diolah merupakan data sekunder yang diperoleh laporan keuangan tahunan

Dengan mempertimbangkan berbagai faktor tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis secara empiris pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets* (ROA) dan *Earrning Per Share* (EPS) terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2022-2024. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara struktur modal, profitabilitas dan kinerja pasar terhadap nilai perusahaan,

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, masih terdapat ketidakkonsistenan hasil penelitian terkait pengaruh rasio kuangan terhadap nilai perusahaan, khususnya pada sub sektir *property* dan real estat di Bursa

Efek Indonesia. Oleh karena itu, untuk memperjelas arah penelitian ini, maka rumusan masalah diajukan adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024?
2. Apakah *Return on Assets*(ROA) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024?
3. Apakah *Earning per Share* (EPS) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024?
4. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets*(ROA), dan *Earning per Share* (EPS) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV) pada perusahaan sub sektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022-2024?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial terhadap Nilai Perusahaan (*Price to Book Value*/PBV) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2024.
2. Menganalisis pengaruh *Return on Assets*(ROA) secara parsial terhadap Nilai Perusahaan (*Price to Book Value*/PBV) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2024.
3. Menganalisis pengaruh *Earning per Share* (EPS) secara parsial terhadap Nilai Perusahaan (*Price to Book Value*/PBV) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2024.
4. Menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets*(ROA), dan *Earning per Share* (EPS) secara simultan terhadap Nilai

Perusahaan (*Price to Book Value*/PBV) pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2024.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun praktik di dunia bisnis, antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada perkembangan ilmiah di bidang manajemen keuangan, khususnya terkait pengaruh indikator keuangan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur mengenai hubungan antara *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Assets* (ROA), dan *Earning per Share* (EPS) terhadap Nilai Perusahaan (*Price to Book Value*/PBV).

.Penelitian ini dapat menjadi sumber informasi dan referensi untuk penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan nilai perusahaan, terutama bagi mahasiswa atau akademisi yang ingin meneliti variabel-variabel keuangan dengan konteks dan periode yang berbeda

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, khususnya dalam menilai faktor-faktor keuangan yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

b. Bagi Manajemen Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi manajemen dalam mengelola struktur modal dan meningkatkan profitabilitas perusahaan agar mampu menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham serta memperkuat daya saing perusahaan di pasar modal.

DAFTAR PUSTAKA

- 99.co Indonesia. (2023, November 29). *Menelusuri jejak kenaikan suku bunga: Pengaruh dan peluangnya terhadap sektor properti tahun 2024*. <https://www.99.co/id/newsroom/press-release/peluang-sektor-properti-tahun-2024>
- Anjani, F., & Oktrima, B. (2024). Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) DAN Return on Equity (ROE) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) Pada PT Alam Sutera Realty Tbk Periode 2013-2023. *JORAPI : Journal of Research and Publication Innovation*, 2(4). <https://jurnal.portalpublikasi.id/index.php/JORAPI/article/view/1061/767>
- Arum Pujiastuti, Faza Muhammad Sukarsono, Jaka Nugraha, & Bima Yatna Anugerah Ramadhani. (2025). Faktor-faktor penentu nilai perusahaan dalam perspektif teori sinyal. *Pajak dan Manajemen Keuangan*, 2(3), 95–105. <https://doi.org/10.61132/pajamkeu.v2i3.1329>
- Astuti, Sembiring Dermawan, L., Supitriyani, & Susanti, E. (2021). *Analisis laporan keuangan*. CV. Media Sains Indonesia.
- Bank Indonesia. (2024). *Residential properti price survey triwulan III 2024: Harga properti residensial tumbuh terbatas* (Survei Harga Properti Residensial) [Official Survey Report]. Bank Indonesia. https://www.bi.go.id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_2625924.aspx
- Candra Susanto, P., Ulfah Arini, D., Yuntina, L., Panatap Soehaditama, J., & Nuraeni, N. (2024). Konsep penelitian kuantitatif: Populasi, sampel, dan analisis data (sebuah tinjauan pustaka). *Jurnal Ilmu Multidisplin*, 3(1), 1–12. <https://doi.org/10.38035/jim.v3i1.504>
- Chandra, A., Putri, A. P., Angela, L., Puspita, H., Aurnyn, F., & Jingga, F. C. (2020). Pengaruh earning per share, kebijakan deviden, arus kas, leverage dan return on assets terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate terdaftar pada bursa efek Indonesia. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 15. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/gc/article/view/26957/26551>
- Dewi, C. P. (2021). Pengaruh DER, EPS, dan ROA terhadap harga saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di be. *Indonesian Journal of Economics and Management*, 2(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.35313/ijem.v2i1.3130>
- Dharma, B., Cici Winda Atila, & Amanda Damayanti Nasution. (2023). Mengapa PBV (Price Book Value) penting dalam penilaian saham (Perusahaan Farmasi yang terdaftar di BEI periode 2021). *Jurnal Manajemen dan Ekonomi Kreatif*, 1(1), 80–89. <https://doi.org/10.59024/jumek.v1i1.32>

- Ferdian, R. (2023). Pengaruh struktur modal, struktur kepemilikan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan. *Komitmen: Jurnal Ilmiah Manajemen*, 4(1), 137–148. <https://doi.org/10.15575/jim.v4i1.23730>
- Firdaus, R. A. C., & Sulistiyo, H. (2023). Pengaruh return on asset dan net profit margin terhadap pertumbuhan laba pada perusahaan sektor properti dan real estate dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, Volume 3 Nomor 3 Tahun 2023, Page 6251-6261.
- Fitriana, A. (2024). *Analisis laporan keuangan*. CV. Malik Rizki Amanah.
- Ghozali, I. (2021). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS* (10th ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hapid, I., & Hanifah, H. (2022). Pengaruh struktur modal (DER) dan profitabilitas (ROA) terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan makanan dan minuman terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2015-2019. *Jurnal Studia Akuntansi dan Bisnis (The Indonesian Journal of Management & Accounting)*, 10(1). <https://doi.org/10.55171/jsab.v10i1.695>
- Hardani, Andriani, H., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Istiqomah, R. R., Fardani, R. A., Sukmana, D. J., & Auliya, N. H. (2020). *Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif* (Cetakan Pertama). CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta.
- Hermawan, S. & Amirullah. (2016). *Metode penelitian bisnis pendekatan kuantitatif dan kualitatif*. Media Nusa Creative.
- Kasmir. (2023). *Analisis laporan keuangan* (8th ed.). PT. RajaGrafindo Persada.
- Khalasha, U., & Lestari, D. (2020). Pengaruh LDR, EPS, intellectual capital, ukuran dewan direksi, dan kepemilikan terkonsentrasi terhadap nilai perusahaan. *Kalbisocio, Jurnal Bisnis dan Komunikas*, 7(2).
- Lawinata, K., & Susanto, L. (2023). Factors affecting firm value in indonesia's property and real estate firms. *International Journal of Application on Economics and Business (IJAEB)*, 1(4).
- Limbong, C. H., Rafika, M., Prayoga, Y., Rambe, B. H., & Fitria, E. (2022). Pengaruh kebijakan dividen dan earning per share (EPS) terhadap price to book value pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *NCAF: Proceeding Of National Conference On Accounting & Finance*, 4, 282–288. <https://doi.org/10.20885/ncaf.vol4.art35>
- Muliana, & Ahmad, S. W. A. (2021). Pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *POINT Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 3(2). <https://ejournals.umma.ac.id/index.php/point/article/view/1171/827>

- Ningrum, E. P. (2022). *Nilai perusahaan (konsep dan aplikasi)* (Cetakan Pertama). Penerbit Adab.
- Pratama, A. R. Y., & Prapanca, D. (2024). Return on assets (roa), return on investment (roi), earning per share (eps) against share prices (case study of automotive subsector companies and components listed on the indonesian stock exchange in 2020-2023).: Return on asset (roa), return on invesment (roi), earning per share (eps) terhadap harga saham (studi kasus perusahaan subsektor otomotif dan komponen yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2020-2023). *Management Studies and Entrepreneurship Journal*. <https://doi.org/10.21070/ups.5138>
- Purnomo, A. K., Kartika Sari, U., & Nuralizah, A. (2024). Pengaruh return on asset (ROA) dan debt to equity ratio (DER) terhadap price to book value (PBV) pada perusahaan sub sektor makanan dan minuman yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2016-2022. *Owner: Riset & Jurnal Akuntansi*, 8(2), 1759–1767. <https://doi.org/10.33395/owner.v8i2.1969>
- Putri, M. K. (2024). Return on asset (roa) dan current ratio (cr) mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2019-2022. *Jurnal Fakultas Ilmu Keislaman*, 5(2).
- Ramadhianti, V., & Septiwiidya, W. (2023). Faktor-faktor yang mempengaruhi current ratio, debt equity ratio, debt asset ratio, dan perputaran modal kerja terhadap return on asset. *Jurnal Publikasi Ilmu Manajemen (JUPIMAN)*.
- Rejeki, H. T., & Haryono, S. (2021). Pengaruh leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan di indonesia. *INVOICE: JURNAL ILMU AKUNTANSI*, 3(1), 1–9. <https://doi.org/10.26618/inv.v3i1.4969>
- Satria, D. I. (2016). *Modul akuntansi keuangan 2*. Universitas Malikussaleh.
- Setiawan, W. (2022). Peningkatan nilai perusahaan berbasis theory of firm dan agency theory. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 23(2), 86. <https://doi.org/10.30659/ekobis.23.2.86-98>
- Sugiyono. (2023). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (Edisi kedua). ALFABETA CV.