

PENGARUH *RETURN ON ASSET*, KOMISARIS INDEPENDEN, STRUKTUR MODAL DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN JASA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2017

Mustopa Kamaluddin
Rinny Meidiyustiani

E-mail : mustofak88@gmail.com ; rinny.meidiyustiani@budiluhur.ac.id
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Budi Luhur

ABSTRAKSI

Tujuan pendirian sebuah perusahaan adalah untuk meningkatkan kemakmuran pemegang saham yang dapat dilihat dari nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat terlihat dari harga saham dimana semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan semakin tinggi pula. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *return on asset*, komisaris independen, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016 sampai dengan 2017. Jumlah sampel yang diambil adalah 41 perusahaan. Metode pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan *purposive sampling* dan menggunakan teknik analisis regresi linier berganda yang dibantu dengan program SPSS. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *return on asset* dan struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan komisaris independen dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci : *Return on Asset*, Komisaris Independen, Struktur Modal, ukuran Perusahaan dan Nilai Perusahaan.

ABSTRACT

The purpose of establishing a company is to increase shareholder prosperity which can be seen from the value of the company. Company value can be seen from the stock price where the higher the stock price, the higher the value of the company. This study aims to determine the effect of Return on Assets, Independent Commissioners, Capital Structure, and Company Size on firm value. This research was conducted on service companies in the property and real estate sector that were listed on the Indonesia Stock Exchange from 2016 to 2017. The number of samples taken was 41 companies. The sampling method in this study used purposive sampling and used multiple linear regression analysis techniques assisted by the SPSS program. The results of this study indicate that return on assets and capital structure have a positive effect on firm value, while independent commissioners and firm size have not effect on firm value.

Keywords : *Return on Asset, Independent Commissioner, Capital Structure, Firm size, and Company Value.*

PENDAHULUAN

Sektor properti dan *real estate* memegang peranan penting dalam bidang pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya.

Berkembangnya situasi perekonomian di Indonesia yang begitu pesat pada masa sekarang ini menjadikan perusahaan melakukan berbagai strategi demi menciptakan nilai perusahaan yang baik sebagai cerminan dari kondisi perusahaan. Nilai perusahaan adalah harga saham yang bersedia dibayar oleh calon pembeli (investor) apabila perusahaan dijual. Nilai suatu perusahaan sangatlah penting bagi pemilik perusahaan karena hal tersebut merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan kinerja perusahaan yang dikaitkan dengan harga saham. Harga saham memiliki korelasi yang positif terhadap nilai perusahaan karena harga saham yang tinggi maka akan meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya pada kinerja perusahaan dan yang lebih penting bahwa perusahaan memiliki prospek yang baik di masa mendatang.

Indikator nilai perusahaan yang digunakan untuk penelitian ini yaitu menggunakan *Price Book Value* (PBV). PBV juga menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Semakin tinggi PBV berarti perusahaan semakin berhasil

menciptakan nilai atau kemakmuran bagi pemegang saham. Semakin baik kinerja keuangan suatu perusahaan pasti semakin baik pula nilai perusahaannya. Semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin makmur pula keadaan para investor (Alivia, 2013).

Faktor-faktor yang akan diteliti yaitu *Return on Asset*, Komisaris Independen, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan. Menurut penelitian Amalia Nur Chasanah dan Daniel Kartika Adhi (2017) *Return on Asset* berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Penelitian Agung Dewi Kurnia dan Pradnyantha Wirasedana (2018) Komisaris Independen berpengaruh positif pada nilai perusahaan. Penelitian Putri Yuliana Tauke, Sri Murni, dan Joy E. Tulung (2017) Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Putu Ayu Widiastari dan Gerinta Wirawan Yasa (2018) Ukuran perusahaan berpengaruh positif pada nilai perusahaan.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pengaruh *Return on Asset*, Komisaris Independen, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* periode 2016-2017 dengan sampel sebanyak 41 perusahaan.

KAJIAN TEORI

Nilai Perusahaan (PBV)

PBV digunakan sebagai nilai proksi dari nilai perusahaan karena keberadaan PBV sangat penting bagi investor untuk menentukan strategi investasi di pasar modal. Menurut Harjadi (2015) PBV dapat dihitung dengan membagikan harga per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham. Rumus yang digunakan

$$\text{PBV} = \text{Harga per Lembar Saham} / \text{Nilai Buku per Lembar Saham}$$

Return on Asset (ROA)

Menurut Fahmi (2014) rasio ini melihat sejauh mana investasi yang ditambahkan mampu mengembalikan keuntungan yang sesuai dengan yang diharapkan. Hery (2017:193) ROA menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari total aset perusahaan dengan membandingkan antara laba bersih dengan total aset perusahaan. Rumus yang digunakan

$$\text{ROA} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak} / \text{Total Aset}$$

Komisaris Independen

Menurut Budiharjo (2016) komisaris independen adalah organ perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada direksi. Badruddien (2017) Komisaris independen dapat dihitung dengan cara menghitung jumlah komisaris independen terhadap jumlah anggota komisaris. Rumus yang digunakan.

$$\text{Komisaris Independen} = \text{Jumlah Komisaris Independen} / \text{Jumlah Anggota Komisaris}$$

Struktur Modal

Menurut Fahmi (2016:184) struktur modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari hutang jangka panjang dan modal sendiri yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Struktur modal dalam penelitian ini menggunakan *Debt to Equity Ratio*. DER adalah perbandingan total hutang yang dimiliki perusahaan dengan total ekuitas (modal) perusahaan. Rumus Struktur Modal.

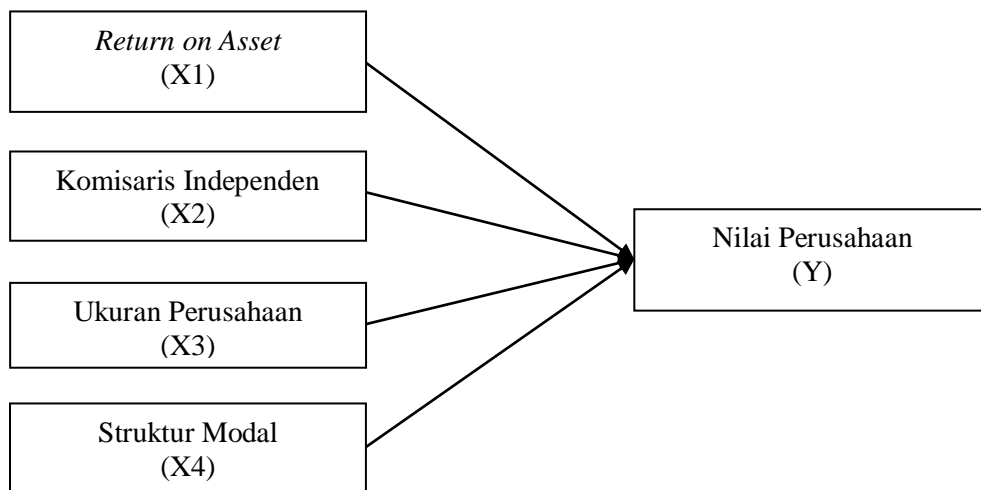
$$\text{DER} = \text{Total Hutang} / \text{Total Ekuitas (Modal)}$$

Ukuran Perusahaan

Menurut Widiastari (2018) ukuran Perusahaan (*Size*) merupakan besar kecilnya perusahaan yang dapat diukur melalui besar kecilnya total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Rumus Ukuran Perusahaan.

$$\text{Size} = \text{Ln}(\text{Total Asset})$$

Kerangka Pemikiran



Gambar 1

Hipotesis

Pengaruh *Return on Asset* Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Ade Pratiwi Indasari dan I Ketut Yadnyana (2018) hasil penelitian hipotesis yang dilakukan menunjukkan bahwa *return on asset* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dari aktivitas yang telah dilakukan pada periode akuntansi. Perusahaan dengan *return on asset* yang tinggi memiliki kinerja perusahaan yang baik dan dianggap mampu menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi investor, selain itu juga memiliki prospek perusahaan yang lebih baik untuk kedepannya yang juga sangat diminati oleh para investor. Banyaknya permintaan investor akan saham perusahaan memicu kenaikan pada harga saham perusahaan tersebut. Semakin tinggi harga saham sebuah perusahaan maka akan semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut. Pernyataan ini sama dengan Amalia Nur Chasanah dan Daniel Kartika Adhi (2017). Berdasarkan pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₁ : *Return on Asset* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

Pengaruh Komisaris Independen Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Agung Dewi Kurnia dan Pradnyantha Wirasedana (2018) hasil penelitian hipotesis yang dilakukan menunjukkan bahwa dewan komisaris independen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi proporsi dewan komisaris independen maka semakin ketat pula kegiatan monitoring yang dilakukan. Oleh karena itu, masalah benturan kepentingan antar para manajer internal seperti penyalahgunaan aset perusahaan dan manipulasi transaksi perusahaan dapat dimonitor secara efektif. Dengan demikian, biaya keagenan perusahaan akan semakin kecil sehingga perusahaan akan semakin efisien yang dapat berdampak pada nilai perusahaan. Berdasarkan pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₂ : Dewan Komisaris Independen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Putri Yuliana Tauke, Sri Murni, dan Joy E. Tulung (2017) hasil hipotesis penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Semakin besar tingkat hutang akan meningkatkan nilai perusahaan selama perusahaan mampu menyeimbangkan manfaat dan biaya yang ditimbulkan akibat hutang perusahaan. Sehingga tingkat struktur

modal yang tinggi namun diikuti dengan pengelolaan yang baik dapat meningkatkan laba perusahaan. Berdasarkan pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H₃ : Struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Putu Ayu Widiastari dan Gerinta Wirawan Yasa (2018) Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa ukuran perusahaan yang diukur dengan total aset yang dimiliki oleh perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Hal ini menandakan bahwa besar kecilnya perusahaan menjadi pertimbangan investor saat berinvestasi. Perusahaan yang berukuran besar lebih leluasa masuk ke pasar modal dan mendapatkan sumber dana. Dengan dana yang didapatkan perusahaan dapat menambah aktiva perusahaan. Besar kecilnya aktiva yang dimiliki perusahaan akan mempengaruhi nilai perusahaan. Berdasarkan pernyataan tersebut, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

H₃ : Ukuran Perusahaan berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan

METODE PENELITIAN

Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini termasuk penelitian yang menggunakan data penelitian secara sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode dokumentasi, yaitu dengan cara memilih, mengumpulkan, mencatat dan menguji data sekunder yang berupa laporan keuangan perusahaan dengan mendapatkan data berupa laporan tahunan yang telah dipublikasikan oleh perusahaan pada periode 2016-2017 yang sudah *go public* di situs (www.idx.co.id). Teknik atau metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah regresi linier berganda, sedangkan dalam pengolahan data penelitian ini menggunakan program *statistical package for the social sciences* (SPSS) Versi 22.0.

Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini adalah perusahaan jasa sektor properti dan real estate periode 2016-2017 yang berjumlah 48 perusahaan. Penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling*, bertujuan untuk mendapatkan sampel yang sesuai dengan variabel penelitian sebanyak 41 perusahaan.

PEMBAHASAN

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Dalam uji ini digunakan dengan dua cara, yang pertama dengan cara melihat penyebaran data pada sumber diagonal di grafik normal *P-Plot of regression standardized* dengan data distribusi titik data menyebar disekitar diagonal serta penyebaran mengikuti arah garis diagonal dan yang kedua dengan uji *One sample Kolmogorov-Smirnov* (K-S), diketahui bahwa nilai signifikansi (*Asymp.Sig 2-tailed*) lebih besar dari 0,05 yaitu sebesar 0,200 ($0,200 > 0,05$), sehingga diperoleh bahwa data kelima variabel penelitian ini berdistribusi secara normal.

Uji Multikolinearitas

Output yang dihasilkan dapat dilihat dari tabel *coefficient*. Variabel *Return on Asset* memiliki nilai VIF $1,013 < 10$ dan nilai *Tolerance* $0,988 > 0,1$. Variabel Komisaris Independen memiliki nilai VIF $1,090 < 10$ dan nilai *Tolerance* $0,917 > 0,1$. Variabel Ukuran Perusahaan memiliki nilai VIF $1,223 < 10$ dan nilai *Tolerance* $0,817 > 0,1$. Variabel Struktur Modal memiliki nilai VIF $1,130 < 10$ dan nilai *Tolerance* $0,885 > 0,1$. Dari hasil output pengujian dapat dinyatakan bahwa tidak terjadi permasalahan multikolinearitas antar variabel independen.

Uji Heteroskedastisitas

Berdasarkan gambar grafik *scatterplot* terlihat bahwa titik-titik data menyebar secara acak, tidak membentuk suatu pola tertentu dan tersebar baik di atas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y, sehingga dapat di simpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas.

Uji Autokorelasi

Dalam uji ini menggunakan uji *Runs Test*, nilai *Asympg. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,182 lebih besar > dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat gejala atau masalah autokorelasi.

Uji Korelasi

Dalam uji ini diperoleh hasil, bahwa hasil *Return on Asset dengan Nilai Perusahaan* memiliki nilai sig sebesar 0,003, artinya ada hubungan signifikan antara dua variabel. Arah hubungan antara *Return on Asset dengan Nilai Perusahaan* memiliki arah hubungan positif yaitu sebesar 0,328 yang berarti hubungan kedua variabel searah. Dengan demikian, apabila *Return on Asset* mengalami kenaikan maka Nilai Perusahaan akan mengalami kenaikan, dan apabila *Return on Asset* mengalami penurunan maka Nilai Perusahaan juga akan mengalami penurunan. Komisaris Independen dengan Nilai Perusahaan memiliki nilai sig sebesar 0,108, artinya tidak ada hubungan signifikan antara dua variabel. Arah hubungan antara Komisaris Independen dengan Nilai Perusahaan memiliki arah hubungan negatif yaitu sebesar -0,179 yang berarti hubungan kedua variabel tidak searah. Dengan demikian, apabila Komisaris Independen mengalami kenaikan maka Nilai Perusahaan akan mengalami penurunan, dan apabila Komisaris Independen mengalami penurunan maka Nilai Perusahaan akan mengalami kenaikan. Ukuran Perusahaan dengan Nilai Perusahaan memiliki nilai sig sebesar 0,753, artinya tidak ada hubungan signifikan antara dua variabel. Arah hubungan antara Ukuran Perusahaan dengan Nilai Perusahaan memiliki arah hubungan positif yaitu sebesar 0,935 yang berarti hubungan kedua variabel searah. Struktur Modal dengan Nilai Perusahaan memiliki nilai sig sebesar 0,054, artinya tidak ada hubungan signifikan antara dua variabel. Arah hubungan antara Struktur Modal dengan Nilai Perusahaan memiliki arah hubungan positif yaitu sebesar 0,213 yang berarti hubungan kedua variabel searah. Dengan demikian, apabila Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal mengalami kenaikan maka Nilai Perusahaan akan mengalami kenaikan, dan apabila Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal mengalami penurunan maka Nilai Perusahaan juga akan mengalami penurunan.

Uji Koefisien Determinasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,425 ^a	,181	,138	,97786

a. Predictors: (Constant), ROA, LN_X2_Kom_Independen, Uku_Perusahaan, Struktur Modal,

b. Dependent Variable: LN_Y_NilaiPerusahaan

Sumber : SPSS 22.0

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sebesar 13,8% dari nilai Perusahaan (PBV) perusahaan jasa sektor property dan real estate ditentukan oleh *Return on Asset*, Komisaris Independen, Ukuran Perusahaan, dan Struktur Modal sedangkan sisanya 86,3% (100% - 13,8%) yang disebabkan oleh variabel-variabel lain diluar penelitian ini seperti Likuiditas, Struktur Aktiva, Pertumbuhan Penjualan dan lain-lain.

Uji Regresi Linier Berganda

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-,905	2,697		-,336	,738
ROA	6,053	1,982	,317	3,055	,003
LN_X2	-,617	,410	-,162	-1,504	,137
Ukuran Perusahaan	-,012	,089	-,015	-,134	,894
Struktur Modal	,401	,195	,226	2,059	,043

a. Dependent Variable: LN_Y_Nilai Perusahaan

Sumber : SPSS 22.0

Dari hasil *output* tabel di atas, dapat diketahui persamaannya yaitu:

$$Y (\text{Nilai Perusahaan}) = -0,905 + 6,053 (\text{Return on Assets}) - 0,617 (\text{Komisaris Independen}) - 0,012 (\text{ukuran Perusahaan}) + 0,401 (\text{Struktur Modal}) + e$$

Persamaan model regresi linear diatas,dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nilai konstanta sebesar -0,905, artinya jika *Return on Asset*, Komisaris Independen, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal nilainya adalah 0 (nol), maka nilai Perusahaan (PBV) sebesar -0,905.
2. Nilai koefisien regresi variabel *Return on Asset* bernilai positif sebesar 6,053. Artinya bahwa setiap peningkatan *Return on Asset* sebesar 1, maka Nilai Perusahaan (PBV) akan mengalami peningkatan sebesar 6,053. Koefisien bernilai positif, artinya terjadi arah pengaruh yang positif atau searah dan berbanding lurus. Semakin naik *Return on Asset* maka, Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin naik dan sebaliknya, semakin turun *Return on Asset* maka Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin turun.
3. Nilai koefisien regresi variabel Komisaris Independen bernilai negatif sebesar -0,617. Artinya bahwa setiap peningkatan Komisaris Independen sebesar 1, maka Nilai Perusahaan (PBV) akan mengalami penurunan sebesar -0,617. Koefisien bernilai negatif, artinya terjadi arah pengaruh yang negatif atau tidak searah dan berbanding terbalik. Semakin naik Komisaris Independen maka, Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin menurun dan sebaliknya, semakin turun Komisaris Independen maka, Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin naik.
4. Nilai koefisien regresi variabel Ukuran Perusahaan bernilai negatif sebesar -0,012. Artinya bahwa setiap peningkatan Ukuran Perusahaan sebesar 1, maka Nilai Perusahaan (PBV) akan mengalami penurunan sebesar -0,012. Koefisien bernilai negatif, artinya terjadi arah pengaruh yang negatif atau tidak searah dan berbanding terbalik. Semakin naik Ukuran Perusahaan maka, Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin menurun dan sebaliknya, semakin turun Ukuran Perusahaan maka, Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin naik.
5. Nilai koefisien regresi variabel Struktur Modal bernilai positif sebesar 0,401. Artinya bahwa setiap peningkatan Struktur Modal sebesar 1, maka Nilai Perusahaan (PBV) akan mengalami peningkatan sebesar 0,401. Koefisien bernilai positif, artinya terjadi arah pengaruh yang positif atau searah dan berbanding lurus. Semakin naik Struktur Modal maka, Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin meningkat dan sebaliknya Semakin turun Struktur Modal maka, Nilai Perusahaan (PBV) akan semakin menurun.

Uji F

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	16,227	4	4,057	4,242	,004 ^b
	Residual	73,629	77	,956		
	Total	89,855	81			

a. Dependent Variable: LN_Y_NilaiPerusahaan

b. Predictors: (Constant), Struktur Modal, Return on Asset, LN_X2_KomisarisIndependen, Ukuran Perusahaan

Sumber : SPSS 22.0

Dari penjelasan diatas, hasil uji F dalam penelitian ini menunjukkan bahwa kesimpulan yang didapat adalah ($0,004 < 0,05$). Jadi dapat disimpulkan model regresi ini layak digunakan.

Uji T

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-.905	2,697		-.336	,738
Return on Asset	6,053	1,982	,317	3,055	,003
LN_X2_KomisarisIndependen	-.617	,410	-.162	-1,504	,137
Ukuran Perusahaan	-.012	,089	-.015	-.134	,894
Struktur Modal	,401	,195	,226	2,059	,043

a. Dependent Variable: LN_Y_NilaiPerusahaan

Sumber : SPSS 22.0

1. Variabel *Return on Asset* adalah sebesar 3.055. Nilai T_{tabel} (0,05 dan $(df = 82-4-1)$) sebesar 1,991. Maka $T_{hitung} > T_{tabel}$.. Angka *sig* untuk koefisien *Return on Asset* sebesar $0,003 < 0,05$, artinya secara

- parsial berpengaruh positif signifikan antara terdapat pengaruh secara parsial antara *Return on Asset* terhadap Nilai Perusahaan.
2. Variabel Komisaris Independen adalah sebesar -1,504. Nilai T_{tabel} (0,05 dan $(df = 82-4-1)$) sebesar 1,991. Maka $T_{hitung} < T_{tabel}$. Angka *sig* untuk koefisien Komisaris Independen sebesar 0,137 > 0,05, artinya tidak terdapat pengaruh secara parsial antara Komisaris Independen terhadap Nilai Perusahaan.
 3. Variabel Ukuran Perusahaan adalah sebesar -0,134. Nilai T_{tabel} (0,05 dan $(df = 82-4-1)$) sebesar 1,991. Maka $T_{hitung} < T_{tabel}$. Angka *sig* untuk koefisien Ukuran Perusahaan sebesar 0,894 > 0,05, artinya tidak terdapat pengaruh secara parsial antara Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.
 4. Variabel Struktur Modal adalah sebesar 2,059. Nilai T_{tabel} (0,05 dan $(df = 82-4-1)$) sebesar 1,991. Maka $T_{hitung} > T_{tabel}$. Angka *sig* untuk koefisien Struktur Modal sebesar 0,043 < 0,05, artinya secara parsial berpengaruh positif signifikan antara Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan.

Interpretasi Hasil Penelitian

Pengaruh *Return on Asset* (ROA) terhadap Nilai perusahaan

Hasil analisis terhadap hipotesis pertama menunjukkan *Return on Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap Nilai Perusahaan. Hal ini dikarenakan *return on asset* merupakan faktor utama penilaian investor terhadap perusahaan, yang bisa dilihat dari seberapa besar laba yang dihasilkan oleh perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Semakin besar keuntungan yang diperoleh perusahaan, semakin besar kemampuan perusahaan membagi deviden kepada para pemegang saham. Dengan *return on asset* yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor bahwa perusahaan dalam kondisi yang menguntungkan. Hal ini menjadi daya tarik investor untuk memiliki saham perusahaan. Permintaan saham yang tinggi ini akan menyebabkan nilai perusahaan meningkat pula. Hasil penelitian ini konsisten dengan penelitian Pratiwi, Ade Indasari dan I Ketut Yadyana (2017) yang menyatakan bahwa secara parsial *return on asset* berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Komisaris Independen terhadap Nilai Perusahaan

Hasil analisis terhadap hipotesis kedua menunjukkan Komisaris Independen secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa adanya komisaris independen dalam perusahaan dinilai tidak efektif dalam mengurangi kecurangan pelaporan keuangan dan membuat kinerja perusahaan menurun. Sehingga investor tidak percaya untuk menanamkan modal di perusahaan tersebut, sehingga pada umumnya harga saham perusahaan akan lebih rendah dan pada akhirnya akan menurunkan nilai perusahaan. Hasil penelitian ini konsisten dengan penelitian Badruddien (2017) yang menyatakan bahwa secara parsial Komisaris Independen tidak berpengaruh dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Hasil analisis terhadap hipotesis ketiga menunjukkan Ukuran Perusahaan secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil ini menunjukkan bahwa para investor tidak memperhatikan ukuran perusahaan dan lebih memperhatikan informasi-informasi baik (*good news*) yang lain yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Besar kecilnya ukuran perusahaan tidak mencerminkan kinerja yang baik dalam suatu perusahaan. Karena jika suatu perusahaan memiliki aset yang besar namun perusahaan tersebut tidak dapat mengelola aset perusahaan dengan baik, maka akan menyebabkan kinerja perusahaan akan menurun, sehingga nilai perusahaan menurun. Hasil penelitian konsisten dengan penelitian Badruddien (2017) yang menyatakan bahwa secara parsial Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan

Hasil analisis terhadap hipotesis keempat menunjukkan Struktur Modal secara parsial berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap Nilai Perusahaan. Penambahan hutang yang dilakukan oleh perusahaan untuk melakukan ekspansi usaha akan meningkatkan nilai perusahaan melalui harga saham dari perusahaan tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa posisi struktur modal berada di bawah titik optimal, maka setiap penambahan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan meningkatkan hutang dalam struktur modalnya dalam rangka melakukan ekspansi usaha untuk meningkatkan keuntungan perusahaan. Manfaat dari peningkatan hutang masih lebih besar daripada pengorbanan yang dikeluarkan, sehingga pemanfaatan hutang tersebut dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hasil penelitian ini konsisten dengan penelitian Chasanah, Amalia Nur dan Daniel Kartika Adhi (2017) yang menyatakan bahwa secara parsial Struktur Modal berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap Nilai Perusahaan.

SIMPULAN

Dari penelitian ini dapat diambil kesimpulan:

1. *Return on Assets* (ROA) secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan.
2. Komisaris Independen secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.
3. Ukuran Perusahaan secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.
4. Struktur Modal secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan, maka saran yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi pihak investor yang ingin melakukan investasi atau menanamkan saham pada perusahaan real estate dan property terlebih dahulu memperhatikan nilai perusahaan, jika nilai perusahaan berada pada posisi yang baik atau perusahaan memperoleh keuntungan secara berturut-turut maka investor tidak akan mendapatkan kerugian dalam memberikan saham dan pihak perusahaan juga tidak akan merasa dirugikan.
2. Bagi pihak manajemen perusahaan *real estate and property* sebaiknya harus memperhatikan *return on asset*, komisaris independen, ukuran perusahaan, dan struktur modal, khususnya terus meningkatkan kinerjanya, tujuannya untuk mendapatkan laba yang maksimal sehingga akan memberikan prospek yang baik terhadap perusahaan dan dapat memicu investor untuk menanamkan modal ke perusahaan sehingga meningkatkan nilai perusahaan.
3. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan untuk meneliti variabel-variabel lain selain variabel yang digunakan dalam penelitian ini yang mungkin berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Fahmi, Irham. 2016. *Pengantar Manajemen Keuangan Teori dan Soal Jawab*. Cetakan Kelima. Bandung: CV Alfabeta.
- Harjadi, Sri. 2015. *Pasar Modal Indonesia : Pengantar dan Analisis*. Bogor: In Media.
- Hery. 2015. *Analisis Laporan Keuangan : Pendekatan Rasio Keuangan*. Cetakan Kesatu. Yogyakarta: CAPS.
- Ayu, Putu Widiastari dan Gerianta Wirawan Yasa. 2018. *Pengaruh Profitabilitas, Free Cash Flow, dan Ukuran Perusahaan pada Nilai Perusahaan*. E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana Vol.23.2. Mei 2018, Hal 957-981. p-ISSN: 2302-8556.
- Badruddien, Yusuf. 2017. *Pengaruh Good Corporate Governance, Leverage dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Sektor Industri Barang Konsumsi di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015)*. E-Proceeding of Management: Vol.4, No.3 Desember 2017. Page 2236
- Chasanah, Amalia Nur dan Daniel Kartika Adhi. 2017. *Pengaruh Return on Assets, Struktur Modal Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2012-2015*. Jurnal EMBA. Vol.5 No.3 Juni 2017, Hal. 2034-2046.
- Dewi, Agung Kurnia dan Pradnyantha Wirasedana. 2018. *Pengaruh Kinerja Lingkungan dan Komponen Good Corporate Governance pada Nilai Perusahaan yang Terdaftar di BEI*. E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana. Vol.24.3 September 2018, Hal 1737-1767. p-ISSN: 2302-8556
- Pratiwi, Ade Indasari dan I Ketut Yadnyana. 2018. *Pengaruh Profitabilitas, Growth Opportunity, Likuiditas, Dan Struktur Modal Pada Nilai Perusahaan*. E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana. Vol.22.1 Januari 2018, Hal 714-746. p-ISSN: 2302-8556.
- Tauke, Putri Yuliana dkk. 2017. *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate and Property yang Terhadap di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015*. Jurnal EMBA. Vol.5 No.2 Juni 2017, Hal. 919-927.
- Ussu, Tarakanita dkk. 2017. *Analisis Struktur Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan dan Risiko Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Industri Asuransi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016*. Jurnal EMBA. Vol.5 No.2 Juni 2017, Hal. 1935-1943.