

**PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP
NILAI FUNDAMENTAL PERUSAHAAN
(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN
REAL ESTAT YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA TAHUN 2007-2009)**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi**



DEVI YULIAWATI

1071002026

PROGRAM SARJANA STRATA 1

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

UNIVERSITAS BAKRIE

JAKARTA

2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Devi Yuliawati

NIM : 1071002026

Tanda Tangan :

Tanggal : 28 Desember 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh

Nama : Devi Yuliatwati
NIM : 1071002026
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Nilai Fundamental Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2009)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Jurica Lucyanda, S.E., M.Si. ()

Pembimbing II : Bernard E. Tidajoh, S.E.Ak., M.S.Ak. ()

Penguji I : Ahalik, S.E., Ak., M.Si., C.M.A., C.P.M.A. ()

Penguji II : Anon Kuswardono, S.E., MBA. ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 23 Desember 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang dalam penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul *Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Nilai Fundamental Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2009)*. Penyusunan tugas akhir ini dilakukan sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Bakrie.

Penyelesaian tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Pimpinan Universitas Bakrie Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D., Dekan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Bapak Bambang Trihartanto, B.Sc. beserta seluruh stafnya;
2. Bapak Drs. Tri Pujadi Susilo, Akt., M.M. selaku Kepala Program Studi Akuntansi di Universitas Bakrie beserta seluruh stafnya yang telah membantu penulis dalam pengajuan tugas akhir;
3. Bapak Bernard E. Tidajoh, S.E.Ak., M.S.Ak., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tugas akhir ini serta memberikan tambahan-tambahan ilmu yang sangat bermanfaat;
4. Ibu Jurica Lucyanda, S.E., M.Si. selaku dosen pembimbing yang senantiasa membantu dan menyemangati penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini;
5. Bapak Ir. Aurino R.A. Djamaris, M.M. selaku dosen pembimbing statistik yang memberikan banyak masukan dan literatur terkait dengan statistika;

6. Bapak Rene Johannes, S.E.,Ak.,M.Si.,M.M.,M.Si.,Ak sebagai mantan Ka. Prodi Akuntansi Universitas Bakrie yang senantiasa memantau perkembangan tugas akhir penulis selama periode jabatan;
7. Ibu Dr. Regina J. Arsjah sebagai pembimbing akademik penulis yang turut memonitor perkembangan penulisan tugas akhir ini;
8. Orang tua dan keluarga tercinta yang telah memberikan banyak motivasi yang sungguh tidak ternilai dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
9. Mbak Novi, Mbak Arin, Mas Roto, Pak Heri, dan seluruh staf Universitas Bakrie yang tidak bosan-bosannya membantu dan direpotkan dalam penyusunan tugas akhir ini;
10. Pak Elan, Pak Wandu, dan Pak Ervan sebagai petugas perpustakaan Universitas Bakrie yang telah banyak membantu dalam pencarian literatur-literatur yang terkait dengan tugas akhir ini;
11. Mbak Tika, Mbak Thea, dan Bu Lila atas konseling-konseling yang sangat berharga;
12. Untuk para Dududers, Angel, Lady, Edwin, Alfian, Teddy, dan Aris yang selalu memberikan motivasi tidak terbatas dalam mewarnai kehidupan;
13. Suci dan Teddy sebagai rekan satu bimbingan yang saling memotivasi satu sama lain, serta teman-teman Akselerasi Akuntansi 2007 (Aksel 31) lainnya yang sama-sama berjuang dalam tahap penyelesaian tugas akhir;
14. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu, terima kasih atas dukungannya.

Semoga tugas akhir ini membawa manfaat bagi kita semua dan dalam pengembangan ilmu pengetahuan tentunya.

Jakarta, Desember 2010

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Devi Yuliatwati
NIM : 1071002026
Program Studi : Akuntansi
Jenis Tugas Akhir : Riset Bisnis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Pengaruh Rasio Keuangan terhadap Nilai Fundamental Perusahaan
(Studi Empiris pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang Terdaftar
di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2009)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 28 Desember 2010

Yang menyatakan

Devi Yuliatwati

**PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP NILAI FUNDAMENTAL
PERUSAHAAN (STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN PROPERTI
DAN REAL ESTAT YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
TAHUN 2007-2009)**

Devi Yuliawati¹, Jurica Lucyanda, S.E., M.Si², Bernard E. Tidajoh, S.E.Ak., M.S.Ak.³

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh rasio keuangan terhadap nilai fundamental perusahaan yang dihitung berdasarkan konsep *residual income*, yaitu Edward-Bell-Ohlson (EBO) Model. EBO Model adalah sebuah model valuasi perusahaan yang masih tergolong baru dan lebih bersifat akuntansi (*accounting-based*). Beberapa penelitian melaporkan bahwa EBO Model ini dianggap lebih baik dalam memprediksi dan menjelaskan nilai perusahaan dibandingkan pendekatan lainnya seperti *discounted cash flow* (DCF) atau *discounted dividend model* (DDM).

Sampel penelitian ini berjumlah 34 perusahaan dalam industri properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2007-2009. Dengan menerapkan metode analisis regresi linear berganda (*ordinary least square – OLS*), kajian ini menemukan bahwa hanya likuiditas melalui *current ratio* (CR) dan solvabilitas melalui *debt-to-total assets ratio* (DTA) mempunyai pengaruh negatif terhadap nilai fundamental perusahaan. Sedangkan rasio aktivitas yang diwakili oleh *asset turnover* (ATO) dan rasio profitabilitas yang diwakili oleh *return on assets* (ROA) ditemukan tidak mempunyai pengaruh terhadap nilai fundamental perusahaan.

Kata kunci: nilai fundamental perusahaan, *residual income* (EBO Model), rasio keuangan, *current ratio*, *assets turnover*, *debt-to-total assets ratio*, *return on assets*

¹ Mahasiswa Program Studi Akuntansi Universitas Bakrie

² Dosen Program Studi Akuntansi Universitas Bakrie

³ Dosen Program Studi Akuntansi Universitas Bakrie

**THE EFFECT OF FINANCIAL RATIOS ON THE FIRM'S
FUNDAMENTAL VALUE (EMPIRICAL STUDY ON THE PROPERTY
AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED IN THE INDONESIA STOCK
EXCHANGE 2007-2009)**

Devi Yuliawati⁴, Jurica Lucyanda, S.E., M.Si⁵, Bernard E. Tidajoh, S.E.Ak., M.S.Ak.⁶

ABSTRACT

The objective of this study is to examine the effect of financial ratios in explaining fundamental value of the firm, which is valued by Edward-Bell-Ohlson (EBO) Model. EBO Model is relatively new in the firm valuation literature and is more accounting-based rather than finance-based. Several studies had reported that this model is even better than a well know discounted cash flow (DCF) method or dividend discount model (DDM) in explaining and predicting firm value.

This study uses 34 sample firms in property and real estate industry listed in Indonesia Stock Exchange for the period 2007-2009. Applying a multiple linear regression analysis (ordinary least square – OLS), this study found that only liquidity trough by current ratio (CR) and solvency trough debt-to-total assets ratio(DTA) have a negative significant effect on firm value. While the activity ratio trough the asset turnover (ATO) and profitability ratio trough return on assets (ROA) do not significantly influence the fundamental value of the firm.

Keywords: fundamental value of the firm, residual income (EBO Model), financial ratio, current ratio, asset turnover, debt-to-total assets ratio, return on assets

⁴ Student of Bakrie University, Accounting Major

⁵ Lecturer in Accounting Major Bakrie University

⁶ Lecturer in Accounting Major Bakrie University

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALISTAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR ILUSTRASI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Perumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Sistematika Penulisan	10
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Landasan Teori.....	12
2.1.1. Perkembangan Industri Properti dan Real Estat	12
2.1.2. Analisis Fundamental	15
2.1.3. Valuasi Nilai Perusahaan.....	19
2.1.3.1. <i>The Asset-Based Valuation Model</i>	19

2.1.3.2. <i>The Discounted Cash Flow Models</i>	20
2.1.3.3. <i>The Discounted Residual Income Models</i>	22
2.1.4. Kinerja Perusahaan.....	26
2.1.5. Rasio Keuangan	27
2.1.5.1. Analisis Likuiditas.....	29
2.1.5.2. Analisis Aktivitas	31
2.1.5.3. Analisis Solvabilitas	32
2.1.5.4. Analisis Profitabilitas	33
2.2. Penelitian Terdahulu	34
2.3. Kerangka Pemikiran dan Formulasi Hipotesis.....	40
2.3.1. Pengaruh Rasio Likuiditas terhadap Nilai Fundamental Perusahaan	42
2.3.2. Pengaruh Rasio Aktivitas terhadap Nilai Fundamental Perusahaan	43
2.3.3. Pengaruh Rasio Solvabilitas terhadap Nilai Fundamental Perusahaan	44
2.3.4. Pengaruh Rasio Likuiditas terhadap Nilai Fundamental Perusahaan	45
2.4. Model Penelitian	46
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	48
3.1. Jenis dan Sumber Data Penelitian	48
3.2. Populasi dan Sampel Penelitian	49
3.3. Operasionalisasi Variabel Penelitian	50
3.4. Teknik Analisis Data	56
3.4.1. Uji Model Secara Keseluruhan (Anova - F test)	57
3.4.2. Uji Signifikansi Parameter Individual (t test)	57
3.5. Pengujian Asumsi Klasik.....	58
3.5.1. Uji Normalitas	58
3.5.2. Uji Multikolinieritas	59
3.5.3. Uji Heteroskedastisitas	60

3.5.4. Uji Autokorelasi	61
BAB 4 HASIL PENELITIAN	63
4.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian	63
4.1.1. Gambaran Umum Perusahaan Properti dan Real Estat	63
4.1.2. Statistik Deskriptif.....	64
4.2. Perkembangan Kinerja	67
4.2.1. Perkembangan <i>Current Ratio</i> (CR) Sektor Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2009	67
4.2.2. Perkembangan <i>Assets Turnover</i> (ATO) Sektor Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2009	69
4.2.3. Perkembangan <i>Debt to Asset Ratio</i> (DTA) Sektor Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2009	71
4.2.4. Perkembangan <i>Return on Assets</i> (ROA) Sektor Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2009	73
4.3. Uji Normalitas Data	76
4.4. Teknik Pengujian Data	77
4.4.1. Uji Multikolinearitas	77
4.4.2. Uji Heteroskedastisitas	78
4.4.3. Uji Autokorelasi	79
4.5. Analisis Korelasi	80
4.6. Pengujian Hipotesis	83
4.6.1. Koefisien Determinasi (R^2)	83
4.6.2. Uji Model Secara Keseluruhan (Anova - F test)	84
4.6.3. Uji Signifikansi Parameter Individual (t test)	85
4.7. Pembahasan	89
4.7.1. Pengaruh Rasio Likuiditas terhadap Nilai Fundamental Perusahaan	89

4.7.2. Pengaruh Rasio Aktivitas terhadap Nilai Fundamental	
Perusahaan	91
4.7.3. Pengaruh Rasio Solvabilitas terhadap Nilai Fundamental	
Perusahaan	91
4.7.4. Pengaruh Rasio Profitabilitas terhadap Nilai Fundamental	
Perusahaan	93
4.7.5. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Fundamental	
Perusahaan	94
4.8. Perbandingan Hasil Pengujian Setiap Tahun	95
BAB 5 KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN	100
5.1. Kesimpulan	100
5.2. Keterbatasan Penelitian	101
5.3. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	104
LAMPIRAN	114

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu	39
Tabel 3.1 Sumber Data Penelitian.....	48
Tabel 3.2 Kriteria Pemilihan Sampel.....	50
Tabel 3.3 Variabel Penelitian, Indikator, dan Pengukuran	56
Tabel 4.1 Bidang Usaha Perusahaan Properti dan Real Estat yang Terdaftar di BEI Hingga Tahun 2009	63
Tabel 4.2 Statistik Deskriptif Keseluruhan Data	64
Tabel 4.3 Perkembangan <i>Current Ratio</i> Awal Tahun 2007-2009	67
Tabel 4.4 Perkembangan <i>Assets Turnover</i> Awal Tahun 2007-2009	70
Tabel 4.5 Perkembangan <i>Debt-to-Total Assets Ratio</i> Awal Tahun 2007-2009 .	72
Tabel 4.6 Perkembangan <i>Return on Assets</i> Awal Tahun 2007-2009	74
Tabel 4.7 Hasil Pengujian Normalitas dengan Uji Kolmogorov-Smirnov	76
Tabel 4.8 Hasil Uji Multikolinearitas	77
Tabel 4.9 Uji Heteroskedastisitas White	79
Tabel 4.10 Statistik Durbin Watson	79
Tabel 4.11 Korelasi Antarvariabel	80
Tabel 4.12 Koefisien Determinasi	83
Tabel 4.13 Hasil Uji Simultan (F-Test)	84
Tabel 4.14 Hasil Uji Signifikansi Parameter Individual (t test).....	85
Tabel 4.15 Perbandingan Hasil Pengujian Setiap Tahun	97
Tabel 4.16 Perkembangan Kapitalisasi Pasar Tahun 2007-2009.....	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 <i>Determinants of Intrinsic Values and Stock Prices</i>	4
Gambar 2.1 Indeks Bursa Efek Indonesia untuk Sektor Properti	14
Gambar 2.2 <i>Determinants of Intrinsic Values and Stock Prices</i>	17
Gambar 2.3 Kerangka Penelitian	47
Gambar 4.1 Grafik Perkembangan <i>Current Ratio</i> Awal Tahun 2007-2009	68
Gambar 4.2 Grafik Perkembangan <i>Assets Turnover</i> Awal Tahun 2007-2009	70
Gambar 4.3 Grafik Perkembangan <i>Debt-to-Total Assets Ratio</i> Awal Tahun 2007-2009	72
Gambar 4.4 Grafik Perkembangan <i>Return on Assets</i> Awal Tahun 2007-2009	74
Gambar 4.5 Grafik Scatterplot	78

DAFTAR ILUSTRASI

Ilustrasi 2.1 Turunan EBO Model	24
---------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 DAFTAR PERUSAHAAN SAMPEL	114
LAMPIRAN 2 PRINT OUT SPSS : Statistik Deskriptif Keseluruhan Data	115
LAMPIRAN 3 ANALISIS RASIO	116
3.1. <i>Current Ratio</i> (CR) Sektor Properti dan Real Estate Awal Tahun 2007-2009	116
3.2. <i>Assets Turnover Ratio</i> (ATO) Sektor Properti dan Real Estate Awal Tahun 2007-2009	117
3.3. <i>Debt-to-Total Assets Ratio</i> (DTA) Sektor Properti dan Real Estate Awal Tahun 2007-2009	118
3.4. <i>Return on Assets Ratio</i> (ROA) Sektor Properti dan Real Estate Awal Tahun 2007-2009	119
LAMPIRAN 4 PRINT OUT SPSS : Hasil Regresi	120
LAMPIRAN 5 PRINT OUT EVIEWS	124