

Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional, dan Total Asset Turnover (TATO) terhadap Price to Book Value (PBV) pada PT Alam Sutera Realty Tbk Periode 2016-2025

¹ Syifa Wulandari, ² Jamaludin

^{1,2} Universitas Pamulang, Banten, Indonesia

¹ syifawulndri3104@gmail.com; ² dosen01020@unpam.ac.id

Abstract

This study aims to determine the effects of Sales Growth, Institutional Ownership, and Total Asset Turnover on the Price-to-Book Ratio at PT Alam Sutera Realty Tbk for the period 2016–2025. The research method used is a quantitative approach, utilizing secondary data obtained from the company's financial statements for the period 2016–2025. The data analysis methods used in this study include classical assumption tests, multiple linear regression analysis, t-tests, F-tests, correlation coefficient tests, and coefficient of determination tests. The results show that, when analyzed individually, sales growth does not have a significant effect on the price-to-book ratio, with a calculated t-value of $-0.554 < \text{critical t-value of } 2.4469$ and a p-value of $0.600 > 0.05$. Institutional Ownership does not have a significant effect on the Price-to-Book Value (calculated $t = -2.052 < \text{table } t = 2.4469$ and significance $0.086 > 0.05$). Total Asset Turnover does not have a significant effect on the Price-to-Book Value ($t\text{-calculated} = 1.257 < t\text{-table} = 2.4469$ and $p\text{-value} = 0.255 > 0.05$). Simultaneously, Sales Growth, Institutional Ownership, and Total Asset Turnover do not have a significant effect on the Price-to-Book Value (calculated $F = 1.409 < \text{table } F = 4.76$ and significance $0.319 > 0.05$).

Keywords: Sales Growth; Institutional Ownership; Total Asset Turnover; Price to Book Value.

Abstrak

Penelitian ini untuk bertujuan untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional dan Total Asset Turnover terhadap Price to Book Value pada PT Alam Sutera Realty Tbk periode 2016-2025. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan periode 2016-2025. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji asumsi klasik, analisis regresi linear berganda, uji t, uji f, uji koefisien korelasi, dan uji koefisien determinasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial Pertumbuhan Penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap Price to Book Value dengan nilai ($t \text{ hitung} = -0,554 < t \text{ tabel} = 2,4469$ dan signifikansi $0,600 > 0,05$). Kepemilikan Institusional tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Price to Book Value ($t \text{ hitung} = -2,052 < t \text{ tabel } 2,4469$ dan signifikansi $0,086 > 0,05$). Dan Total Asset Turnover tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Price to Book Value ($t \text{ hitung } 1,257 < t \text{ tabel } 2,4469$ dan signifikansi $0,255 > 0,05$). Secara simultan Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional dan Total Asset Turnover tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Price to Book Value ($f \text{ hitung } 1,409 < f \text{ tabel } 4,76$ dan signifikansi $0,319 > 0,05$).

Kata Kunci: Pertumbuhan Penjualan; Kepemilikan Institusional; Total Asset Turnover; Price to Book Value.

PENDAHULUAN

Sektor properti dan real estate memiliki keterkaitan yang erat dengan aktivitas pembangunan, investasi, infrastruktur, dan pertumbuhan ekonomi. Perkembangan infrastruktur dan konektivitas dapat mendorong investasi serta aktivitas sektor-sektor ekonomi yang pada akhirnya berkontribusi terhadap peningkatan aktivitas ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Aulia et al. (2024), misalnya,

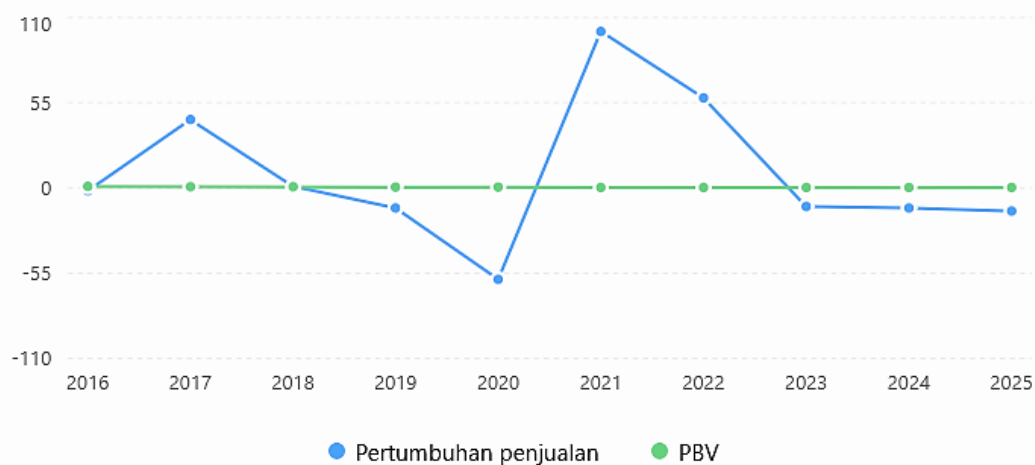
menunjukkan bahwa pembangunan infrastruktur memiliki peran penting dalam mendorong investasi, pertumbuhan sektor ekonomi, dan peningkatan pendapatan masyarakat. Kondisi tersebut menjadikan sektor properti dan real estate sebagai salah satu sektor yang memiliki prospek ekonomi sekaligus menghadapi tuntutan untuk mempertahankan kinerja dan menciptakan nilai bagi pemegang saham.

Bagi perusahaan yang telah menjadi perusahaan publik, penciptaan nilai perusahaan menjadi salah satu aspek penting karena berkaitan dengan bagaimana investor menilai prospek dan kinerja perusahaan. Nilai perusahaan dalam penelitian pasar modal sering direpresentasikan melalui Price to Book Value (PBV), yaitu perbandingan antara harga pasar saham dan nilai buku perusahaan. PBV memungkinkan investor melihat bagaimana pasar memberikan penilaian terhadap nilai yang tercermin dalam ekuitas perusahaan. Beberapa penelitian empiris juga menggunakan PBV sebagai ukuran nilai perusahaan, antara lain Bondan dan Pristiana (2025) serta Salsabila et al. (2025).

Salah satu perusahaan yang menarik untuk dikaji dalam konteks tersebut adalah PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI). Perusahaan ini merupakan perusahaan publik yang bergerak dalam pengembangan properti dan tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham ASRI. Pada akhir 2025, jumlah saham yang tercatat mencapai 19.649.411.888 saham. Laporan keuangan resmi perusahaan menunjukkan bahwa pada 2025 total aset mencapai sekitar Rp23,16 triliun dan ekuitas sekitar Rp11,65 triliun. Dengan skala aset dan ekuitas tersebut, perubahan kinerja operasional dan persepsi pasar terhadap saham ASRI menjadi penting untuk dikaji, terutama dalam menjelaskan perubahan nilai perusahaan selama periode pengamatan.

Fenomena yang menarik terlihat pada pertumbuhan penjualan PT Alam Sutera Realty Tbk selama 2016–2025. Berdasarkan data penelitian, penjualan perusahaan mencapai Rp2,72 triliun pada 2016, meningkat menjadi Rp3,92 triliun pada 2017 dan Rp3,98 triliun pada 2018. Setelah itu penjualan menurun menjadi Rp3,48 triliun pada 2019 dan mengalami penurunan tajam menjadi Rp1,41 triliun pada 2020. Perusahaan kemudian mengalami pemulihan dengan penjualan sebesar Rp2,85 triliun pada 2021 dan mencapai titik tertinggi selama periode penelitian sebesar Rp4,49 triliun pada 2022. Namun, penjualan kembali menurun pada 2023 menjadi Rp3,96 triliun, Rp3,43 triliun pada 2024, dan Rp2,93 triliun pada 2025.

Jika dilihat dari tingkat pertumbuhan penjualan, kondisi tersebut menunjukkan fluktuasi yang cukup kuat. Pertumbuhan penjualan berada pada -2% pada 2016, meningkat menjadi 44% pada 2017, kemudian turun menjadi -13% pada 2019 dan mencapai -59% pada 2020. Pada fase pemulihan, pertumbuhan penjualan mencapai 101% pada 2021 dan 58% pada 2022. Akan tetapi, pertumbuhan kembali negatif pada 2023 sebesar -12%, 2024 sebesar -13%, dan 2025 sebesar -15%. Kondisi ini menunjukkan bahwa peningkatan penjualan tidak berlangsung secara konsisten sehingga menarik untuk dikaji apakah perubahan pertumbuhan penjualan tersebut memiliki keterkaitan dengan perubahan nilai perusahaan.



Sumber: Data Primer Diolah Peneliti (2026).

Gambar 1. Perubahan pertumbuhan penjualan dan Price to Book Value (PBV PT Alam Sutera Realty Tbk berdasarkan data penelitian periode 2016–2025).

Fenomena tersebut semakin menarik apabila dibandingkan dengan perkembangan Price to Book Value (PBV). Berdasarkan data penelitian, PBV ASRI mengalami penurunan dari 0,96 kali pada 2016 menjadi 0,82 kali pada 2017, 0,64 kali pada 2018, dan 0,44 kali pada 2019. PBV sempat meningkat menjadi 0,51 kali pada 2020, tetapi kembali turun menjadi 0,33 kali pada 2021, 0,30 kali pada 2022, 0,29 kali pada 2023, dan mencapai titik terendah 0,23 kali pada 2024. Pada 2025 PBV hanya meningkat menjadi 0,27 kali.

Fenomena tersebut menunjukkan adanya ketidaksejajaran antara perkembangan nilai buku dan penilaian pasar. Ekuitas perusahaan justru meningkat dari sekitar Rp7,19 triliun pada 2016 menjadi Rp11,65 triliun pada 2025, sedangkan PBV secara umum mengalami penurunan. Laporan keuangan resmi perusahaan juga menunjukkan ekuitas sebesar Rp11,65 triliun pada 2025. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa peningkatan nilai buku perusahaan belum secara otomatis menghasilkan peningkatan apresiasi pasar terhadap saham perusahaan.

Tabel 1. Fenomena Kinerja PT Alam Sutera Realty Tbk Periode 2016–2025

Indikator	2016	2020	2021	2022	2024	2025
Pertumbuhan Penjualan	-0,02	-0,59	1,01	0,58	-0,13	-0,15
Kepemilikan Institusional	0,44	0,40	0,45	0,48	0,53	0,50
TATO	0,13	0,07	0,13	0,20	0,16	0,13
PBV (kali)	0,96	0,51	0,33	0,30	0,23	0,27

Sumber: Data Primer Diolah Peneliti (2026).

Variabel pertama yang diduga berkaitan dengan nilai perusahaan adalah **pertumbuhan penjualan**. Pertumbuhan penjualan menggambarkan perubahan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan dari aktivitas penjualan. Secara konseptual, peningkatan penjualan dapat dipandang sebagai salah satu indikator perkembangan usaha dan prospek perusahaan. Namun demikian, peningkatan penjualan belum tentu langsung meningkatkan nilai perusahaan karena pasar juga mempertimbangkan kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan, efisiensi penggunaan aset, risiko, serta faktor tata kelola.

Hasil penelitian terdahulu mengenai hubungan pertumbuhan penjualan dan nilai perusahaan juga menunjukkan hasil yang belum konsisten. Komala dan Annisa (2025), menggunakan perusahaan sektor infrastruktur yang terdaftar di BEI, menemukan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian tersebut menggunakan 75 observasi perusahaan selama periode 2021–2023. Sebaliknya, Bondan dan Pristiana (2025), yang meneliti perusahaan sektor otomotif periode 2020–2023 dan menggunakan PBV sebagai ukuran nilai perusahaan, menemukan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Perbedaan hasil tersebut menunjukkan bahwa pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap nilai perusahaan masih terbuka untuk diuji kembali pada objek dan periode yang berbeda.

Faktor kedua yang penting adalah **kepemilikan institusional**. Kepemilikan institusional menggambarkan proporsi saham yang dimiliki oleh institusi dan secara teoritis dapat memperkuat mekanisme pengawasan terhadap manajemen. Pengawasan tersebut berpotensi mengurangi konflik kepentingan dan meningkatkan kualitas pengambilan keputusan perusahaan. Bakhtiar et al. (2021) secara khusus mengkaji kepemilikan institusional bersama mekanisme tata kelola lainnya dalam kaitannya dengan nilai perusahaan.

Pada PT Alam Sutera Realty Tbk, kepemilikan institusional juga mengalami perubahan sepanjang periode penelitian. Proporsinya meningkat dari 0,44 pada 2016 menjadi 0,47 pada 2017–2018, kemudian turun menjadi 0,40 pada 2020. Setelah itu meningkat hingga 0,53 pada 2024 sebelum turun menjadi 0,50 pada 2025. Dinamika tersebut menunjukkan bahwa perubahan struktur kepemilikan terjadi bersamaan dengan perubahan kinerja perusahaan dan kondisi pasar sehingga relevan untuk diuji hubungannya dengan PBV.

Penelitian terdahulu mengenai kepemilikan institusional juga menghasilkan temuan yang berbeda. Pasaribu et al. (2024) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan dan kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Penelitian tersebut diterbitkan dalam *Jurnal Riset Akuntansi Aksioma*, 23(2), 320–332, dengan DOI 10.29303/aksioma.v23i2.443. Sebaliknya, Jullia dan Finatariyani (2024) menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan consumer non-cyclicals. Penelitian tersebut menggunakan data perusahaan yang terdaftar di BEI periode 2018–2022. Perbedaan temuan tersebut memperkuat kebutuhan untuk menguji kembali hubungan kepemilikan institusional dengan nilai perusahaan pada sektor properti.

Faktor ketiga adalah **Total Asset Turnover (TATO)** yang menggambarkan kemampuan perusahaan memanfaatkan keseluruhan aset untuk menghasilkan penjualan. Bagi perusahaan properti yang memiliki karakteristik aset relatif besar, efisiensi penggunaan aset menjadi aspek yang relevan untuk diperhatikan. Data PT Alam Sutera Realty Tbk menunjukkan TATO sebesar 0,13 pada 2016, meningkat menjadi 0,19 pada 2017 dan 2018, kemudian turun menjadi 0,07 pada 2020. TATO kembali meningkat menjadi 0,13 pada 2021 dan mencapai 0,20 pada 2022, tetapi kembali menurun menjadi 0,18 pada 2023, 0,16 pada 2024, dan 0,13 pada 2025.

Hubungan TATO dengan PBV juga menghasilkan temuan empiris yang tidak konsisten. Yana (2022) menemukan bahwa TATO berpengaruh positif terhadap PBV pada perusahaan sektor industri barang konsumsi yang terdaftar di BEI periode 2015–2019. Penelitian tersebut menggunakan 16 perusahaan dan analisis regresi linear berganda. Sebaliknya, Salsabila et al. (2025) menemukan bahwa TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV pada perusahaan perbankan yang terdaftar di BEI periode 2017–2024. Temuan yang sama juga diperoleh Rahmayani et al. (2025), yang menunjukkan bahwa TATO tidak berpengaruh terhadap PBV, meskipun TATO berpengaruh positif terhadap ROA. Penelitian tersebut menggunakan perusahaan LQ45 periode 2019–2023.

Tabel 2. Research Gap Penelitian Terdahulu

Variabel	Peneliti	Objek/Periode	Hasil
Pertumbuhan Penjualan → Nilai Perusahaan	Komala & Annisa (2025)	Infrastruktur, 2021–2023	Tidak berpengaruh
Pertumbuhan Penjualan → Nilai Perusahaan	Bondan & Pristiana (2025)	Otomotif, 2020–2023	Berpengaruh signifikan
Pertumbuhan Penjualan → Nilai Perusahaan	Pasaribu et al. (2024)	BEI, 2022–2023	Tidak berpengaruh
Kepemilikan Institusional → Nilai Perusahaan	Pasaribu et al. (2024)	BEI, 2022–2023	Tidak berpengaruh
Kepemilikan Institusional → Nilai Perusahaan	Jullia & Finatariyani (2024)	Consumer non-cyclicals, 2018–2022	Berpengaruh
TATO → PBV	Yana (2022)	Industri barang konsumsi, 2015–2019	Berpengaruh positif
TATO → PBV	Salsabila et al. (2025)	Perbankan, 2017–2024	Tidak berpengaruh
TATO → PBV	Rahmayani et al. (2025)	LQ45, 2019–2023	Tidak berpengaruh

Sumber: Data Primer Diolah Peneliti (2026).

Berdasarkan Tabel 2, terlihat bahwa **belum terdapat konsistensi hasil penelitian** mengenai pengaruh pertumbuhan penjualan, kepemilikan institusional, dan TATO terhadap nilai perusahaan/PBV. Perbedaan tersebut dapat disebabkan oleh perbedaan karakteristik industri, periode penelitian, kondisi ekonomi, ukuran sampel, maupun karakteristik perusahaan yang menjadi objek penelitian. Oleh karena itu, penelitian pada PT Alam Sutera Realty Tbk menjadi relevan karena perusahaan memiliki karakteristik aset yang besar, mengalami fluktuasi penjualan dan efisiensi aset, serta menunjukkan kecenderungan penurunan PBV selama sebagian besar periode penelitian.

Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini memiliki posisi yang berbeda dari sebagian penelitian terdahulu karena memusatkan perhatian pada satu perusahaan sektor properti dan real estate dengan periode pengamatan sepuluh tahun, yaitu 2016–2025. Periode tersebut mencakup fase

sebelum pandemi, periode tekanan ekonomi pada 2020, fase pemulihan pada 2021–2022, serta periode pelemahan kembali pada 2023–2025. Penggunaan periode yang relatif panjang diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara perubahan penjualan, struktur kepemilikan, efisiensi aset, dan penilaian pasar.

Penelitian ini juga memiliki relevansi praktis karena kondisi 2025 menunjukkan bahwa meskipun ekuitas ASRI telah mencapai sekitar Rp11,65 triliun dan aset sekitar Rp23,16 triliun, pendapatan turun dari sekitar Rp3,43 triliun pada 2024 menjadi Rp2,93 triliun pada 2025. Laporan keuangan resmi perusahaan mencatat bahwa jumlah saham beredar tetap sebesar 19.649.411.888 saham. Dengan demikian, perubahan nilai perusahaan tidak dapat dilihat hanya berdasarkan besarnya aset atau ekuitas, tetapi perlu dikaitkan dengan kemampuan perusahaan menghasilkan penjualan, struktur kepemilikan, dan efektivitas penggunaan aset.

Dengan mempertimbangkan fenomena empiris dan inkonsistensi hasil penelitian terdahulu tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional, dan Total Asset Turnover (TATO) terhadap Price to Book Value (PBV) pada PT Alam Sutera Realty Tbk periode 2016–2025, baik secara parsial maupun simultan.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain asosiatif untuk menguji pengaruh Pertumbuhan Penjualan (X1), Kepemilikan Institusional (X2), dan *Total Asset Turnover* (X3) terhadap *Price to Book Value* (Y) pada PT Alam Sutera Realty Tbk periode 2016–2025. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan dan informasi perusahaan yang diperoleh melalui situs resmi PT Alam Sutera Realty Tbk dan Bursa Efek Indonesia. Sampel ditentukan dengan teknik *purposive sampling*, berupa data tahunan perusahaan selama periode penelitian sehingga diperoleh 10 observasi.

Variabel penelitian diukur menggunakan rasio:

1. Pertumbuhan Penjualan = $(\text{Penjualan}_t - \text{Penjualan}_{t-1}) / \text{Penjualan}_{t-1}$,
2. Kepemilikan Institusional = saham institusional/saham beredar,
3. TATO = penjualan/total aset,
4. dan PBV = harga saham/nilai buku per saham.

Data dianalisis menggunakan IBM SPSS Statistics 25 melalui statistik deskriptif, uji asumsi klasik (normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi), serta regresi linear berganda. Pengujian hipotesis dilakukan dengan uji t dan uji F pada tingkat signifikansi 5%, sedangkan koefisien korelasi dan determinasi (R^2) digunakan untuk melihat hubungan dan kemampuan model dalam menjelaskan variasi PBV.

Model regresi yang digunakan adalah:

$$PBV = \alpha + \beta_1 PP + \beta_2 KI + \beta_3 TATO + \varepsilon$$

Dengan keterangan: PP = Pertumbuhan Penjualan, KI = Kepemilikan Institusional, dan TATO = *Total Asset Turnover*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Statistik Deskriptif

Hasil statistik deskriptif terhadap 10 observasi selama periode 2016–2025 menunjukkan bahwa Pertumbuhan Penjualan memiliki nilai minimum -0,59, maksimum 1,01, dan rata-rata 0,0900. Kepemilikan Institusional memiliki nilai minimum 0,40, maksimum 0,53, dan rata-rata 0,4700. TATO memiliki nilai minimum 0,07, maksimum 0,20, dan rata-rata 0,1540, sedangkan PBV memiliki nilai minimum 0,23, maksimum 0,96, dan rata-rata 0,4790.

Tabel 2. Statistik Deskriptif

Variabel	N	Minimum	Maksimum	Mean	Std. Dev.
Pertumbuhan Penjualan	10	-0,59	1,01	0,0900	0,45806
Kepemilikan Institusional	10	0,40	0,53	0,4700	0,03621
TATO	10	0,07	0,20	0,1540	0,03978

Variabel	N	Minimum	Maksimum	Mean	Std. Dev.
PBV	10	0,23	0,96	0,4790	0,25203

Sumber: Output SPSS 25.

Uji Asumsi Klasik

Hasil uji normalitas Kolmogorov-Smirnov menghasilkan nilai signifikansi $0,200 > 0,05$, sehingga residual dinyatakan berdistribusi normal. Selanjutnya, seluruh variabel independen memiliki nilai Tolerance $> 0,10$ dan VIF < 10 , sehingga tidak ditemukan masalah multikolinearitas. Uji heteroskedastisitas juga menunjukkan penyebaran residual secara acak di sekitar sumbu nol sehingga tidak terdapat gejala heteroskedastisitas.

Pengujian Durbin-Watson menghasilkan nilai 0,514 yang berada pada daerah *inconclusive*, sehingga dilakukan pengujian lanjutan menggunakan Run Test. Hasil Run Test memperoleh nilai signifikansi $0,094 > 0,05$, sehingga residual dinyatakan tidak mengalami autokorelasi.

Analisis Regresi Linier Berganda

Hasil regresi linear berganda menghasilkan persamaan:

$$PBV = 2,678 - 0,109PP - 5,835KI + 3,591TATO + \varepsilon$$

Koefisien Pertumbuhan Penjualan bernilai negatif -0,109, Kepemilikan Institusional bernilai negatif -5,835, sedangkan TATO bernilai positif 3,591.

Tabel 3. Hasil Regresi dan Uji Parsial

Variabel	Koefisien (B)	t-hitung	Sig.	Keputusan
Pertumbuhan Penjualan	-0,109	-0,567	0,591	Tidak signifikan
Kepemilikan Institusional	-5,835	-2,082	0,083	Tidak signifikan
TATO	3,591	1,287	0,245	Tidak signifikan

Sumber: Output SPSS 25.

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa ketiga variabel independen memiliki nilai signifikansi $> 0,05$. Dengan demikian, Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional, dan TATO masing-masing tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV.

Uji Simultan dan Koefisien Determinasi

Uji F menghasilkan nilai Fhitung = 1,450 dengan signifikansi $0,319 > 0,05$. Dengan demikian, Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional, dan TATO secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV.

Nilai koefisien korelasi (R) sebesar 0,648, sedangkan R^2 sebesar 0,420. Artinya, ketiga variabel independen secara bersama-sama memiliki hubungan dengan PBV, sementara model mampu menjelaskan sekitar 42% variasi PBV dan sekitar 58% lainnya dijelaskan oleh faktor lain di luar model penelitian.

Tabel 4. Ringkasan Hasil Pengujian Hipotesis

Hipotesis	Sig.	Hasil
Pertumbuhan Penjualan $\rightarrow$ PBV	0,591	Ditolak
Kepemilikan Institusional $\rightarrow$ PBV	0,083	Ditolak
TATO $\rightarrow$ PBV	0,245	Ditolak
X1, X2, X3 $\rightarrow$ PBV secara simultan	0,319	Ditolak

Sumber: Output SPSS 25.

Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap PBV

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertumbuhan Penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV, dengan koefisien -0,109 dan signifikansi 0,591. Temuan ini menunjukkan bahwa perubahan penjualan PT Alam Sutera Realty Tbk selama 2016–2025 belum cukup kuat untuk memengaruhi penilaian pasar yang tercermin dalam PBV.

Kondisi tersebut dapat dilihat dari fluktuasi penjualan yang cukup tajam. Pertumbuhan penjualan meningkat sebesar 101% pada 2021 dan 58% pada 2022, tetapi PBV justru turun masing-masing menjadi 0,33 dan 0,30. Dengan demikian, peningkatan penjualan tidak secara otomatis diikuti peningkatan apresiasi pasar.

Hasil ini sejalan dengan Komala dan Annisa (2025) yang menemukan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Temuan penelitian juga konsisten dengan hasil yang dikutip dalam file penelitian dari Purnama dan Rolanda (2024) yang menemukan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV.

Pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap PBV

Kepemilikan Institusional memiliki koefisien regresi -5,835 dengan nilai signifikansi 0,083, sehingga tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Meskipun kepemilikan institusional meningkat dari 40% pada 2020 menjadi 53% pada 2024, PBV justru mengalami penurunan hingga 0,23 pada 2024.

Hasil tersebut mengindikasikan bahwa peningkatan proporsi kepemilikan institusional belum cukup untuk meningkatkan penilaian pasar terhadap perusahaan. Kepemilikan institusional secara kuantitatif dapat memberikan fungsi monitoring, tetapi keberadaan investor institusional belum tentu secara langsung diterjemahkan pasar menjadi peningkatan nilai perusahaan.

Temuan ini sejalan dengan Pasaribu et al. (2024) yang menemukan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil tersebut berbeda dengan Jullia dan Finatariyani (2024) yang menemukan adanya pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh TATO terhadap PBV

TATO memiliki koefisien positif sebesar 3,591, tetapi tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV dengan nilai signifikansi 0,245. Artinya, peningkatan efisiensi penggunaan aset belum terbukti secara statistik meningkatkan nilai perusahaan.

Secara deskriptif, TATO meningkat dari 0,13 pada 2016 menjadi 0,20 pada 2022. Namun, pada periode yang sama PBV justru turun dari 0,96 menjadi 0,30. Hal ini menunjukkan bahwa kemampuan aset menghasilkan penjualan belum menjadi pertimbangan dominan pasar dalam menentukan nilai perusahaan.

Temuan tersebut sejalan dengan Salsabila et al. (2025) dan Rahmayani et al. (2025) yang menemukan bahwa TATO tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Namun, hasil ini berbeda dengan Yana (2022) yang menemukan bahwa TATO berpengaruh positif terhadap PBV.

Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional, dan TATO terhadap PBV

Hasil uji simultan menunjukkan nilai $F = 1,450$ dengan signifikansi 0,319, sehingga ketiga variabel secara bersama-sama tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV. Dengan demikian, perubahan PBV PT Alam Sutera Realty Tbk selama periode penelitian belum dapat dijelaskan secara memadai hanya melalui Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional, dan TATO.

Meskipun nilai R sebesar 0,648 menunjukkan hubungan model yang relatif kuat, nilai R^2 hanya sebesar 0,420. Hal ini menunjukkan bahwa model menjelaskan 42% variasi PBV, sedangkan 58% lainnya berkaitan dengan faktor di luar model.

Temuan tersebut memperlihatkan bahwa nilai perusahaan tidak semata-mata ditentukan oleh pertumbuhan penjualan, struktur kepemilikan, dan efisiensi aset. Faktor lain seperti profitabilitas, leverage, kebijakan dividen, risiko, kondisi industri properti, sentimen investor, kondisi pasar modal, serta faktor makroekonomi berpotensi turut menentukan perubahan PBV. Karena penelitian hanya menggunakan 10 observasi pada satu perusahaan, hasil tersebut juga perlu dipahami sebagai temuan spesifik pada PT Alam Sutera Realty Tbk dan tidak langsung digeneralisasikan kepada seluruh perusahaan properti dan real estate. Keterbatasan ini juga telah dinyatakan dalam file penelitian.

SIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa Pertumbuhan Penjualan, Kepemilikan Institusional, dan Total Asset Turnover (TATO) secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Price to Book Value (PBV) pada PT Alam Sutera Realty Tbk periode 2016–2025. Pertumbuhan Penjualan memiliki

koefisien -0,109 dengan signifikansi 0,591, Kepemilikan Institusional memiliki koefisien -5,835 dengan signifikansi 0,083, sedangkan TATO memiliki koefisien 3,591 dengan signifikansi 0,245. Secara simultan, ketiga variabel juga tidak berpengaruh signifikan terhadap PBV, dengan nilai Fhitung 1,450 dan signifikansi 0,319. Nilai R Square sebesar 0,420 menunjukkan bahwa model mampu menjelaskan 42% variasi PBV, sedangkan 58% lainnya dijelaskan oleh faktor di luar model. Dengan demikian, perubahan nilai perusahaan pada PT Alam Sutera Realty Tbk tidak cukup dijelaskan oleh pertumbuhan penjualan, kepemilikan institusional, dan efektivitas penggunaan aset, sehingga faktor lain di luar model perlu dipertimbangkan dalam menjelaskan perubahan PBV.

Berdasarkan hasil penelitian, manajemen PT Alam Sutera Realty Tbk disarankan untuk tidak hanya berfokus pada peningkatan penjualan dan efisiensi aset, tetapi juga memperhatikan faktor lain yang berpotensi memengaruhi nilai perusahaan, seperti profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, dan strategi pengelolaan risiko. Bagi investor, hasil penelitian dapat menjadi pertimbangan untuk tidak menggunakan pertumbuhan penjualan, kepemilikan institusional, dan TATO sebagai satu-satunya dasar dalam menilai nilai perusahaan. Penelitian selanjutnya disarankan menambahkan variabel lain dan memperluas objek serta periode penelitian agar hasilnya lebih komprehensif dan dapat digeneralisasikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anisa, S. N., Aulia, S., Indah, A., Dipa, M. A. K., & Panorama, M. (2024). Analisis peran infrastruktur dalam pertumbuhan ekonomi pembangunan di Kota Palembang. *Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 4(1), 36–54. <https://doi.org/10.51903/jupea.v4i1.2435>.
- Bakhtiar, H. A., Nurlaela, S., & Hendra, K. (2021). Kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, komisaris independen, komite audit, dan nilai perusahaan. *AFRE (Accounting and Financial Review)*, 3(2), 136–142. <https://doi.org/10.26905/afr.v3i2.3927>.
- Bondan, H., & Pristiana, U. (2025). Pengaruh pertumbuhan penjualan, struktur modal, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor otomotif di Bursa Efek Indonesia tahun 2020–2023. *GEMAH RIPA: Jurnal Bisnis*, 5(1), 33–39. <https://doi.org/10.69957/grjb.v5i01.2005>.
- Jullia, M., & Finatariyani, E. (2024). Pengaruh pertumbuhan perusahaan, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 4(3), 913–923. <https://doi.org/10.37481/jmh.v4i3.1024>.
- Komala, S. F., & Annisa, D. (2025). Pengaruh pertumbuhan penjualan dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai pemoderasi. *Journal of Economics, Bussiness and Management Issues*, 2(4), 509–524. <https://doi.org/10.47134/jebmi.v2i4.873>.
- Pasaribu, M., Wibowo, A. S., & Setiawan, R. Y. (2024). Pengaruh pertumbuhan penjualan, kepemilikan institusional, kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi Aksioma*, 23(2), 320–332. <https://doi.org/10.29303/aksioma.v23i2.443>.
- Rahmayani, P., Ika, D., & Suryani, Y. (2025). Pengaruh Total Asset Turnover terhadap Price to Book Value dengan Return on Asset sebagai pemediasi. *Prosiding Seminar Nasional Teknologi Komputer dan Sains*, 3(1), 416–420.
- 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*, 5(2), 547–561. <https://doi.org/10.56870/hdt87p15>.
- Yana, H. D. (2022). Pengaruh Total Assets Turnover, Financial Leverage, dan Dividend Payout Ratio terhadap Price to Book Value pada perusahaan sektor industri barang konsumsi di Bursa Efek Indonesia tahun 2015–2019. *FIN-ACC (Finance Accounting)*, 6(11), 1655–1666.
- PT Alam Sutera Realty Tbk. (2026). *Laporan Keuangan Konsolidasian Tahun 2025*. Sumber resmi perusahaan.