



Jurnal Kajian Ilmu Manajemen

Vol. 5 No.3 September 2023, hlm. 286-297

<https://journal.trunojoyo.ac.id/jkim>

Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Periode 2018-2022)

Moh Fahmi Alif¹, Makhmud Zulkifli^{2*}

^{1,2} Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

INFO ARTIKEL

Abstract

Keywords:

Dividend Policy, Debt Policy, Profitability and The Value of The Company.

This research aims to provide empirical evidence on the effect of dividend policy, debt policy and profitability in predicting company value by testing the influence of each variable. Property and real estate sector companies listed on the Indonesia Securities Exchange (BEI) in 2018–2022 are the objects of research. Related data will be disclosed and presented, with financial reports and using rupiah currency units. The method used in research is purposive sampling which is the approach used in research. The sample in this research consists of 11 companies from a population of 84 companies in the property and real estate sectors listed on the Indonesian Securities Exchange (BEI) during the 2018–2022 period with an observation period of 5 years. The analysis model used in this research is the SPSS version 26 for Windows application. The results of this research show that Dividend Policy (DPR) has a significant positive effect on company value and debt policy (DER) has a significant negative effect on company value. while profitability (ROA) shows no significant influence on company value.

✉ Penulis Korespondensi*

Makhmud Zulkifli

Email:

makhmud.zulkifli@trunojoyo.ac.id

P-ISSN: 2775-3093

E-ISSN: 2797-0167

DOI :

PENDAHULUAN

Perekonomian Indonesia saat ini bertumpu pada pasar modal. Investasi pada berbagai sektor industri diperlukan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pasar modal merupakan tempat dimana instrumen keuangan diperjual belikan dan memberikan peluang bagi masyarakat yang ingin berinvestasi pada sektor-sektor yang membutuhkan uang untuk berkembang. Perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* berlomba-lomba membangun infrastruktur yang diperlukan untuk melanjutkan pembangunan perekonomian Indonesia melalui pasar modal. Pasar modal dapat dianggap sebagai wadah dimana nasabah dapat melakukan transaksi seperti saham, obligasi, dan surat berharga lainnya. Informasi terkini mengenai perkembangan pasar modal dapat dilihat di situs resmi Bursa Efek Indonesia.

Bursa Efek Indonesia merilis indeks baru bernama Klasifikasi Industri Bursa Efek Indonesia pada awal tahun 2021 akan memperbarui indeksnya (IDX-IC). Sebagai perwakilan dari Jakarta *Securities Industry Classification* (JASICA) yang telah digunakan sejak tahun 1996, dan akan digantikan oleh indeks IDX-IC. Sistem baru untuk mengkategorikan emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Indeks JASICA mengklasifikasikan 10 sektor dengan 56 sub-kategori yang mana cenderung lebih ketat.

Tren data pertumbuhan tahun 2018 sampai 2022 menunjukkan grafik naik dan turun dalam pertumbuhan tiap tahunnya, produk domestik bruto (PDB) atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 468,22 triliun pada tahun 2021, nilai tersebut mencapai 2,76% dari PDB nasional, atau Rp 16,97 kuadriliun. Tercatat pertumbuhan tertinggi sebesar 5,76 pada tahun 2019 dan yang terendah terjadi pada tahun 2020 karena adanya pandemi COVID.



Sumber: Databook 2024

Gambar 1 Grafik Pertumbuhan Pada Tahun 2018-2022

Grafik pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa permintaan belanja pemerintah untuk pembangunan sektor *property* dan *real estate* meningkat di tahun 2018, meningkat tren data pertumbuhan produk domestik bruto. Perusahaan sektor *property* dan *real estate* akan mampu menyerap tenaga kerja yang cukup besar berkat peningkatan tahun ini. Karena banyak rencana pembangunan yang dilakukan, perusahaan *property* dan *real estate* memperoleh tambahan keuntungan pada tahun 2019, melanjutkan tren di tahun sebelumnya terjadi penurunan pada tahun 2020, yang disebabkan oleh sejumlah faktor tertentu, termasuk banyaknya proyek yang tertunda dan adanya pandemi covid-19, sehingga investor menunda investasinya hingga keadaan kembali normal. Masuk tahun 2021-2022 mulai kembali normal dan para investasi berlanjut akan investasinya.

Fokus pemerintah pada proyek *property* dan *real estate* tahun 2021-2022 yang mencakup proyek MKPI ditahun 2021, pihak-pihak tersebut akan tetap menyelesaikan pembangunan pondok indah mall 3 dan pondok indah office tower 5, yang akan diresmikan untuk umum mulai bulan april 2021. Selain itu, Direktur PT Ciputra Development Tbk Harun Hajadi mengungkapkan bahwa sektor *property* perumahan akan prospektif ditahun 2021 karena hal ini sejalan dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi yang semakin membaik, saat ini kondisi sektor *property* mulai kembali bergairah didorong oleh pembeli dengan tujuan investasi yang kembali masuk untuk membeli *property*

dengan tujuan investasi tersebut menguntungkan setelah melihat imbal hasil dari produk investasi keuangan sudah lebih terbatas.

Hubungan antara kebijakan dividen dan nilai perusahaan adalah ketika perusahaan mengalami tingkat keuntungan yang tinggi, ia juga mengalami tingkat kapasitas yang tinggi untuk membiayai dividen (Marselina H. Umbung, Wehelmina M. Ndoen, 2021). Investor akan memiliki prespektif positif terhadap manajemen perusahaan jika perusahaan memiliki tingkat pengembalian dividen yang tinggi.

Efektivitas pengelolaan hutang dapat diukur dengan menggunakan kebijakan hutang perusahaan. Kebijakan hutang dan nilai perusahaan terkait jika suatu korporasi memiliki tingkat hutang yang cukup tinggi pada tingkat tertentu, maka akan berdampak pula pada kenaikan nilai perusahaan (D. Ovami & Nasution, 2020). Namun, penggunaan hutang harus dipertimbangkan dengan hati-hati karena investor seringkali mengukur kinerja perusahaan dengan cara menggunakan modal sendiri atau modal eksternal (Eka.Jasman.Asriany, 2023). penggunaan tingkat utang yang tinggi mungkin akan berdampak pada pengurangan laba bersih yang dilakukan perusahaan. Ketika tingkat akuisisi profitabilitas menurun, harga saham juga menurun, yang membuat kecil kemungkinan perusahaan akan meningkat nilainya.

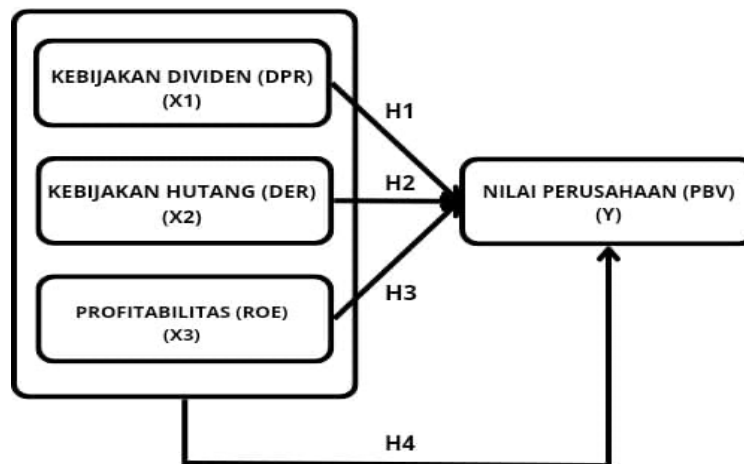
Profitabilitas merupakan salah satu faktor krusial bagi masa depan perusahaan karena berdampak pada upaya proteksi jangka panjang. Investor akan membuat penilaian yang baik jika perusahaan memiliki tingkat keuntungan yang tinggi (Rahma & Arifin, 2022). Perusahaan dengan profitabilitas yang besar menarik bagi investor, yang menaikkan harga saham perusahaan. Profitabilitas adalah daya tarik yang berbeda bagi investor karena menunjukkan bagaimana mendistribusikan laba yang sudah menjadi milik mereka secara sah dan dicapai dengan mengelola modal yang telah disumbangkan oleh investor (Iwan & Kasmir, 2021).

Variabel-variabel yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan telah menjadi subjek penelitian, peneliti sebelumnya telah melakukan beberapa penelitian mengenai topik ini, dengan tingkat keberhasilan yang bervariasi.

Penelitian Sucipto (2018) menunjukkan bahwa meskipun kebijakan hutang berdampak kecil terhadap nilai perusahaan, profitabilitas dan kebijakan dividen memiliki dampak signifikan terhadap nilai industri/bisnis. (Sucipto, 2018) menegaskan bahwa nilai-nilai dari variabel profitabilitas dan kebijakan dividen berdampak besar terhadap nilai industri atau bisnis, kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan oleh (Catur Fatchu Ukhriyawati, 2018) menemukan bahwa meskipun pilihan investasi dan profitabilitas tidak memiliki pengaruh yang nyata, kebijakan utang memiliki pengaruh yang besar terhadap nilai perusahaan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini ialah penelitian kuantitatif yang didasarkan pada hipotesis. Salah satu tujuan penelitian ini adalah untuk menguji teori-teori terdahulu. Sebagaimana dikemukakan Meganingrum, (2021) metode penelitian kuantitatif adalah metode yang digunakan untuk mempelajari populasi atau sampel tertentu dan didasarkan pada filosofi positivis. Metode pengambilan sampelnya menggunakan random sampling, instrumen penelitian digunakan bersifat kuantitatif. Metode kuantitatif digunakan dalam penelitian ini untuk menentukan bagaimana kebijakan hutang, kebijakan dividen, dan profitabilitas mempengaruhi nilai perusahaan, rancangan penelitian yang digunakan dapat dilihat pada gambar 2 sebagai berikut:



Sumber: Gambar diolah penulis 2024
Gambar 2 Rancangan Penelitian

Dalam penelitian ini memakai data sekunder dan Model penentuan sampel pada penelitian ini adalah *Purposive sampling*, atau pemilihan anggota sampel berdasarkan kriteria yang telah ditentukan merupakan strategi yang digunakan dalam industri.

Terbukti, terdapat 84 perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2018 hingga 2022. Namun berdasarkan pemilihan dan kriteria, sampel pada penelitian ini adalah 11 perusahaan, sesuai dengan metode yang digunakan pada penelitian ini dengan kriteria-kriteria yang sudah ditentukan oleh peneliti.

Dalam penelitian ini mempunyai teknik pengumpulan data yang terbagi menjadi 2 teknik yaitu penelitian kepustakaan dan dokumentasi maksud dari teknik tersebut ialah Menganalisis literatur teoritis berupa buku, makalah, dan jurnal yang berkaitan dengan topik penelitian menjadi tujuan penelitian ini. Membuat teori yang mendasari penelitian ini adalah tujuan dari penelitian ini. Hal ini dikumpulkan sebagai data pendukung untuk menjelaskan topik penelitian dan kerangka teori analisis dan teknik dokumentasi ialah data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini merupakan informasi dari laporan keuangan tahunan perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari 2018 hingga 2022, serta informasi yang diberikan oleh lembaga pengumpul data. Untuk penelitian ini, data dari laporan keuangan perusahaan dikumpulkan oleh para peneliti. Jurnal *online*, media cetak, *website*, blog ilmiah, dan makalah penelitian lain yang relevan dengan penelitian ini juga dicari untuk informasi pendukung lebih lanjut.

HASIL

Analisis Deskriptif Data

Analisis deskriptif dari data yang diambil untuk penelitian ini adalah 11 perusahaan yaitu sebanyak 55 data pengamatan. Deskripsi variabel dalam statistik deskriptif yang digunakan pada penelitian ini meliputi nilai minimum, maximum, rata-rata (mean) dan standar deviasi. Berikut hasil analisis:

Tabel 1 Deskriptif (Sebelum Data Terdistribusi Tidak Normal)

Descriptive Statistics					
	N	Min	Max	Mean	Std. Dev
DPR	55	-.70	3.10	.4716	.64420
DER	55	.04	1.81	.5583	.40953
ROE	55	-.08	.48	.0838	.09556
PBV	55	.20	5.75	1.1934	1.13832

Sumber: Data Diolah Aplikasi SPSS Versi 26 For Window

Pada tabel diatas ditemukan outlier karena data tidak berdistribusi normal yang ditunjukkan dari hasil uji analisis deskriptif. Menurut Ghozali (2018), Data pada tes ini dapat dikurangi sepuluh angka: 52, 30; 41; 8; 19; 17; 27; 6; 14; 23; sehingga tabel 2 mempunyai 45 data.

Tabel 2 Deskriptif (Data Terdistribusi Normal)

Descriptive Statistics					
	N	Min	Max	Mean	Std. Deviation
DPR		-	3	.4	.68929
DER			1	.5	.42997
ROE		-		.0	.09690
PBV			2	.7	.42549

Sumber: Data Diolah Aplikasi SPSS Versi 26 For Window

- Perusahaan dapat melihat variabel kebijakan dividen (DPR) berdasarkan tabel sebelumnya, Puradelta Lestari Tbk (DMAS) memperoleh nilai tertinggi sebesar 3,10 untuk periode 2020. dan nilai terendah perusahaan Indonesia Paradise Property Tbk (INPP) untuk jangka waktu 2020 adalah -0,70. Standar deviasinya sebesar 0,68929 sedangkan rata-ratanya sebesar 0,47.
- Perusahaan dapat melihat Variabel Kebijakan Hutang (DER) berdasarkan tabel sebelumnya, dimana Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) memperoleh nilai tertinggi sebesar 1,81 untuk periode 2021. dan nilai terendah perusahaan Puradelta Lestari Tbk (DMAS) periode 2018 sebesar 0,04. Standar deviasinya adalah 0,42997 sedangkan rata-ratanya adalah 0,57.
- Perusahaan dapat melihat variabel profitabilitas (ROE) berdasarkan tabel sebelumnya. Pudjiadi Prestige Tbk. (PUDP) mendapat nilai terbesar pada periode 2022 yaitu sebesar 0,48. dan nilai terendah sebesar 0,08 yang dimiliki oleh bisnis Indonesian Paradise Property Tbk. (INPP) mampu mencapainya dalam rentang waktu tahun 2020. Standar deviasinya sebesar 0,09690, sedangkan rata-ratanya sebesar 0,07.

Analisis Regresi Liner Berganda

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengukur pengaruh (X1), (X2), (X3), terhadap (Y). Berikut adalah hasil analisis linear berganda.

Tabel 8 Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

Model	t	Sig.
(Constant)	6.640	.000
DPR	2.294	.027
DER	-2.334	.025
ROE	.627	.534

Berdasarkan dari tabel 8 di atas persamaan regresi linier berganda sebagai berikut:
 $PBV = 0,867 + 0,194 \text{ DPR} - 0,333 \text{ DER} + 0,399 \text{ ROE} + e$

Dimana:

- Y = Nilai Perusahaan
X1 = *Dividen Payout Ratio (DPR)*
X2 = *Debt To Equity Ratio (DER)*
X3 = *Return On Equity (ROE)*
e = *error*

Hasil persamaan regresi ini secara keseluruhan menunjukkan hasil interpretasi sebagai berikut:

1. Nilai Konstanta sebesar 0,867 menyatakan bahwa apabila *Dividen Payout Ratio (DPR)*, *Debt To Equity Ratio (DER)* dan *Return On Equity (ROE)* maka nilai perusahaanya sebesar 0,867.
2. Koefisien Regresi *Dividen Payout Ratio (DPR)* sebesar 0,194 artinya jika setiap perubahan satu satuan *Dividen Payout Ratio (DPR)*, maka nilai perusahaanya akan mengalami perubahan sebesar 0,194 dengan arah sebaliknya dan dengan asumsi bahwa variabel independen lainnya bernilai konstan.
3. Koefisien Regresi *Debt To Equity Ratio (DER)* sebesar -0,333 artinya jika setiap perubahan satu satuan *Debt To Equity Ratio (DER)* maka nilai perusahaanya akan mengalami perubahan sebesar -0,333 dengan arah sebaliknya dan dengan asumsi bahwa variabel independen lainnya bernilai konstan.
4. Koefisien Regresi *Return On Equity (ROE)* sebesar 0,399 artinya jika setiap perubahan satu satuan *Return On Equity (ROE)* maka nilai perusahaanya akan mengalami perubahan sebesar 0,399 dengan arah sebaliknya dan dengan asumsi bahwa variabel independen lainnya bernilai konstan.

Informasi diperoleh dari persamaan regresi sebelumnya yaitu nilai $a = 0,867$ yang menunjukkan bahwa nilai perusahaan sebesar 8,67% jika nilai kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan profitabilitas semuanya nol. Nilai perusahaan akan naik sebesar 19,4% jika nilai kebijakan dividen meningkat sebesar 1%, sesuai dengan koefisien regresi (X1) yaitu sebesar 0,194. Selain itu, nilai perusahaan akan tumbuh sebesar 33,3% jika nilai kebijakan hutang turun sebesar 1%, sesuai dengan nilai koefisien regresi (X2) sebesar 0,333, dan nilai perusahaan akan meningkat sebesar 0,399, sesuai dengan nilai koefisien regresi (X3) sebesar 0,399, jika nilai profitabilitas membaik sebesar 1%. berjumlah 39,9%.

Koefisien Determinasi R²

Tujuannya adalah untuk menunjukkan bahwa persamaan regresi secara akurat mewakili dunia nyata dan bahwa variabel independen mempengaruhi variabel dependen. Nilai R² yang rendah atau hampir nol menunjukkan bahwa kapasitas variabel independen untuk menjelaskan variabel dependen terbatas. Hasil uji koefisien determinasi dapat dilihat tabel berikut:

Tabel 9 Uji Koefisien Determinasi

Model Summary			
Model	R	R Square	Adjusted R Square
1	.4	.238	.183
a. Predictors: (Constant), ROE, DPR, DER			

Sumber: Data Diolah Aplikasi SPSS

Berdasarkan tabel di atas diperoleh angka (*R Square*) sebesar 0,238. Hal ini menunjukkan bahwa variabel independen *Dividen Payout Ratio (DPR)*, *Debt To Equity Ratio (DER)* dan *Return On Equity (ROE)* mempengaruhi variabel dependen yaitu nilai perusahaan (PBV) sebesar 0,238.

Uji t

Uji t (uji parsial) digunakan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh variabel independen (*DPR*), (*DER*) dan (*ROE*) secara parsial terhadap variabel dependennya yaitu (PBV). Hasil uji t (uji parsial) sebagai berikut:

Tabel 10 Uji t (Parsial)

Coefficients^a

Model		t	Sig.
1	(Constant)	6.640	.000
	DPR	2.294	.027
	DER	-2.334	.025
	ROE	.627	.534

Sumber: Data Diolah Aplikasi SPSS

Berdasarkan hasil pengolahan data pada tabel diatas menunjukkan bahwa koefisien model regresi memiliki nilai konstanta sebesar 0,867 dengan nilai T-hitung 6,640 dan nilai signifikasinya sebesar 0,000. Nilai konstanta sebesar 0,867 menandakan bahwa jika variabel independen konstan maka rata-rata nilai perusahaan adalah sebesar 0,867.

a. Pengaruh *Dividen Payout Ratio (DPR)* terhadap *Price Book Value (PBV)*

Hasil pengujian tersebut ditampilkan pada tabel, menunjukkan bahwa variabel DPR mempunyai pengaruh yang signifikan dan positif terhadap PBV. Hipotesis bahwa "DPR berpengaruh positif terhadap PBV" diterima. Nilai signifikan DPR 0,027 lebih rendah dari 0,05.

b. Pengaruh *Debt To Equity Ratio (DER)* terhadap *Price Book Value (PBV)*

Hasil pengujian tersebut mengklaim bahwa "DER berpengaruh negatif signifikan terhadap PBV" disetujui berdasarkan temuan pengujian, yang ditampilkan dalam tabel. Nilai signifikansi DER sebesar 0,025 lebih kecil dari 0,05 menunjukkan bahwa variabel DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap PBV.

c. Pengaruh *Return On Equity (ROE)* terhadap *Price Book Value (PBV)*

Karena hasil pengujian pada tabel menunjukkan bahwa nilai signifikan ROE sebesar 0,534 lebih dari 0,05, hipotesis ketiga ditolak. Ini menunjukkan bahwa variabel ROE tidak berpengaruh pada PBV.

Uji F

Uji F (uji simultan) digunakan untuk mengetahui apakah semua variabel independen kebijakan dividen (DPR), kebijakan hutang (DER) dan profitabilitas (ROE) yang dimasukkan dalam persamaan atau model regresi secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen nilai perusahaan (PBV). Uji F dilakukan dengan cara membandingkan antara nilai F-tabel dengan nilai F-hitung yang terdapat pada tabel ANOVA. Hasil uji F (uji simultan) dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 11 Uji F (Simultan)

ANOVA^a

Model	F	S
Regression	4	.

Sumber: Aplikasi SPSS Versi 26

Berdasarkan hasil uji tersebut bahwa tingkat signifikan sebesar 0,010 ditentukan oleh perhitungan pada tabel di atas karena PBV dapat dijelaskan oleh *Dividen Payout Ratio (DPR)*, *Debt To Equity Ratio (DER)*, *Return On Equity (ROE)* dan memiliki signifikansi kurang dari 0,05. Temuan analisis menunjukkan bahwa faktor-faktor independen penelitian ini secara kolektif/simultan mempengaruhi variabel dependen yaitu nilai perusahaan.

PEMBAHASAN

Pengaruh Kebijakan Dividen (DPR) terhadap nilai perusahaan (PBV)

Hipotesis pertama dalam penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh kebijakan dividen (DPR) terhadap nilai perusahaan (PBV). Hipotesis pertama pada penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda yang menghasilkan indikasi penerimaan hipotesis. Berdasarkan hasil uji t kebijakan dividen, yang menunjukkan nilai t sebesar 2,294 dan nilai signifikansi sebesar 0,027 kurang dari 0,05 terhadap nilai perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018–2022, dapat disimpulkan bahwa besaran kebijakan dividen akan berpengaruh positif pada nilai perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018–2022. Hal ini dapat dilihat dari hasil perhitungan *Dividen Payout ratio* (DPR) dan perhitungan *Price To Book Value* (PBV), bahwa pada PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2018 nilai pengungkapan DPR sebesar 1,43 dan pada tahun 2019 naik menjadi 1,45. Sedangkan PBV pada tahun 2018 sebesar 0,241 dan pada tahun 2019 naik menjadi 0,267. Hal ini menunjukkan bahwa besar kecilnya pengungkapan *Dividen Payout Ratio* (DPR) yang dilakukan oleh perusahaan mempengaruhi nilai perusahaan.

Artinya kebijakan dividen (DPR) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (PBV), jadi dengan tingginya nilai *Dividen Payout Ratio* (DPR) pada suatu perusahaan akan mencerminkan prospek perusahaan yang baik. Perusahaan yang berhasil mengelola kebijakan dividen yang baik/meningkat membuat respon investor menjadi positif. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut mempunyai kinerja keuangan yang baik sehingga dapat meningkatkan harga sahamnya. Meningkatnya harga saham akan meningkatkan nilai perusahaan tersebut.

Tingkat *Dividen Payout Ratio* (DPR) yang baik/meningkat menunjukkan bahwa manajemen dapat menggunakan dividen perusahaan dengan baik. Penggunaan dan pengelolaan dividen perusahaan berjalan secara optimal sehingga mampu menaikkan nilai perusahaan, dengan demikian semakin baik/meningkat *Dividen Payout Ratio* (DPR) semakin meningkat pula daya tarik investor, hal ini harga saham akan ikut meningkat.

Menurut Patresia, (2022) menyatakan bahwa jika suatu perusahaan menaikkan pembayaran dividen, investor mungkin membacanya sebagai pernyataan dari

manajemen bahwa mereka mengharapkan kinerja di masa depan akan membaik, yang mungkin berdampak pada nilai perusahaan akibat kebijakan dividen.

Kebijakan dividen menentukan besarnya keuntungan yang dibagikan kepada pemegang saham. Menjamin kepuasan pemegang saham adalah tujuan utama perusahaan. Pembayaran dividen yang besar kepada pemegang saham akan meningkatkan kinerja bisnis. Akibatnya, bisnis yang menguntungkan dengan catatan administrasi yang kuat juga akan dianggap lebih disukai oleh masyarakat, sebagaimana dibuktikan dengan tingkat harga sahamnya.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian oleh Keintjem et al. (2020), "Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Industri Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017." Kajian Sucipto & Sudiyatno pada tahun 2018 membahas dampak kebijakan hutang, dividen, dan profitabilitas terhadap nilai bisnis pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2011 hingga 2013, yang menyatakan bahwa *Dividen Payout Ratio* (DPR) berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Kebijakan Hutang (DER) terhadap nilai perusahaan (PBV)

Hipotesis kedua dalam penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh kebijakan hutang (DER) terhadap nilai perusahaan (PBV). Hipotesis kedua pada penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda yang menghasilkan indikasi penerimaan hipotesis. Berdasarkan hasil uji t kebijakan hutang, yang menunjukkan nilai t sebesar -2,334 dan nilai signifikansi sebesar 0,025 kurang dari 0,05 terhadap nilai perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018–2022, dapat disimpulkan bahwa turunan kebijakan hutang akan berpengaruh negatif pada nilai perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018–2022. Hal ini dapat dilihat dari hasil perhitungan *Debt To Equity* (DER) dan perhitungan *Price To Book Value* (PBV), bahwa pada PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) pada tahun 2021 nilai DER sebesar 0,37 dan pada tahun 2022 turun menjadi 0,27. Sedangkan PBV pada tahun 2021 sebesar 4,049 dan pada tahun 2022 naik menjadi 5,751. Hal ini menunjukkan bahwa besar kecilnya pengungkapan *Debt To Equity* (DER) yang dilakukan oleh perusahaan mempengaruhi nilai perusahaan.

Penelitian (Christiana & Putri, 2021) menunjukkan bahwa keputusan yang diambil pemegang saham untuk meningkatkan nilai suatu perusahaan dipengaruhi oleh tingkat utang. Oleh karena itu, sebaiknya bisnis tersebut tidak seluruhnya dibiayai dengan utang karena hal ini akan menurunkan risiko kebangkrutan.

Penelitian ini didukung oleh penelitian Febriyanti & Latief (2020), "Pengaruh Profitabilitas dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017." Penelitian tahun 2020 oleh Keintjem dkk. membahas pengaruh kebijakan dividen, kebijakan utang, dan profitabilitas terhadap nilai industri pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari 2015 hingga 2017. Penelitian tahun 2018 oleh Ramadhan et al. membahas pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada kelompok LQ 45 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari 2012 hingga 2016. Studi sebelumnya mendukung hipotesis kedua. Hasilnya menunjukkan bahwa kebijakan hutang yang dinilai dengan (DER) berdampak negatif pada nilai perusahaan (PBV).

Pengaruh Profitabilitas (ROE) terhadap nilai perusahaan (PBV)

Hipotesis ketiga dalam penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh profitabilitas (ROE) terhadap nilai perusahaan (PBV). Hipotesis ketiga pada penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda yang menghasilkan indikasi penolakan hipotesis. Berdasarkan hasil uji t profitabilitas, yang menunjukkan nilai t sebesar 0,627 dan nilai signifikansi sebesar 0,534 lebih dari 0,05 terhadap nilai perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018–2022, dapat disimpulkan bahwa besaran profitabilitas tidak berpengaruh signifikan pada nilai perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun

2018–2022. Hal ini dapat dilihat dari hasil perhitungan *Return On Equity* (ROE) dan perhitungan *Price To Book Value* (PBV), bahwa pada PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) pada tahun 2020 nilai ROE sebesar 0,01 dan pada tahun 2021 naik menjadi 0,04. Sedangkan PBV pada tahun 2021 sebesar 0,743 dan pada tahun 2022 turun menjadi 0,588, sedangkan pada PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN) pada tahun 2018 nilai ROE sebesar 0,02 dan pada tahun 2019 turun menjadi 0,01. Sedangkan PBV pada tahun 2018 sebesar 0,241 dan pada tahun 2019 naik menjadi 0,267. Hal ini menunjukkan bahwa besar kecilnya *Return On Equity* (ROE) perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hal ini menunjukkan bahwa nilai suatu perusahaan tidak dipengaruhi oleh profitabilitas. Profitabilitas menurut (Assa & Kawulur, 2021) adalah rasio yang menunjukkan berapa banyak uang yang dihasilkan suatu bisnis dengan menggunakan sumber daya dan keterampilannya, termasuk pendapatan investasi dan aktivitas penjualan. Karena rasio *return on equity* digunakan dalam penelitian ini untuk mengukur profitabilitas, maka investor tidak akan tertarik pada profitabilitas jika dilihat dari sisi permodalan. Sebab, investor hanya akan mendapat keuntungan kecil jika keuntungan perusahaan besar dan modalnya juga tinggi.

Penelitian terdahulu mendukung pendapat tersebut dalam penelitian yang berjudul Pengaruh profitabilitas, dan kebijakan hutang terhadap nilai bisnis pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011–2013 menjadi subjek penelitian Sucipto & Sudiyatno (2018). Hipotesis ketiga tidak didukung oleh temuan banyak penelitian sebelumnya yang tidak menemukan hubungan antara profitabilitas yang dinilai dengan ROE dan nilai perusahaan yang dinilai dengan PBV. Maka dari hasil tersebut profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Kebijakan Dividen (DPR), Kebijakan Hutang (DER) dan Profitabilitas (ROE) secara simultan terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Hasil pengolahan data pada lampiran 7 menunjukkan bahwa tingkat signifikan sebesar 0,010 ditentukan oleh perhitungan uji F, PBV dapat dijelaskan oleh *Dividen Payout Ratio* (DPR), *Debt To Equity Ratio* (DER), *Return On Equity* (ROE) dan memiliki signifikansi kurang dari 0,05. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *Dividen Payout Ratio* (DPR), *Debt To Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. oleh karena itu hipotesis ke empat yang menyatakan bahwa ke tiga variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen nilai perusahaan (PBV). Artinya apabila semua variabel bebas secara bersama-sama menunjukkan bahwa semua variabel tersebut berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Pada uji serempak atau uji F menghasilkan penerimaan hipotesis, yaitu variabel *Dividen Payout Ratio* (DPR), *Debt To Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan. hal ini disebabkan karena variabel DPR dan DER lebih dominan dibandingkan variabel ROE, sehingga dapat menyebabkan berpengaruhnya ROE tereduksi. Sehingga *Payout Ratio* (DPR), *Debt To Equity Ratio* (DER) dan *Return On Equity* (ROE) dapat digunakan secara bersama-sama untuk menilai investasi.

SIMPULAN

Berdasarkan temuan penelitian mengenai pengaruh profitabilitas, kebijakan utang, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan, berikut ini dapat disimpulkan (Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018–2022).

Bahwa Nilai Perusahaan (PBV) Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berpengaruh positif signifikan dari Kebijakan Dividen yang dinilai oleh

(DPR), Nilai Perusahaan (PBV) Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berpengaruh negatif secara signifikan oleh Kebijakan Hutang yang dinilai dengan (DER), Nilai Perusahaan (PBV) Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tidak berpengaruh oleh profitabilitas yang ditentukan oleh (ROE) periode dan Kebijakan dividen (DPR), kebijakan hutang (DER) dan profitabilitas (ROE) secara simultan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV) periode tahun 2018-2022.

DAFTAR PUSTAKA

- Assa, J., & Kawulur. (2021). Pengaruh Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen yang dimoderasi oleh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Consumer Goods yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019. *Manajemen Dan Kewirausahaan*, 2(1), 46–65. <https://doi.org/10.53682/mk.v2i1.924>
- Catur Fatchu Ukhriyawati, M. (2018). *No Title*. 5(1).
- Christiana, I., & Putri. (2021). Pengaruh Keputusan Manajemen Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Intervening. *Jurnal AKMAMI (Akuntansi Manajemen Ekonomi)*, 2(2), 192–203.
- D. Ovami, D. C., & Nasution, A. A. (2020). Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan yang Terdaftar dalam Indeks LQ 45. *Owner (Riset Dan Jurnal Akuntansi)*, 4(2), 331. <https://doi.org/10.33395/owner.v4i2.247>
- Eka.Jasman.Asriany. (2023). *Pengaruh Kebij kan Dividen , Kebijakan Hutang , dan .* 1, 396–409.
- Gilby, S., & Senduk. (2022). *Intisari*. 3(8), 1–18.
- Iwan, & Kasmir. (2021). *PENGARUH PRICE EARNING (PER), EARNING PER SHARE (EPS), DEBT TO EQUITY RATIO (DER) TERHADAP HARGA SAHAM*. 1(1), 40–57.
- Marselina H. Umbung, Wehelmina M. Ndoen, P. Y. A. (2021). *JURNAL AKUNTANSI, Vol. 10, No. 2, November (2021) PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN*. 10(2), 211–225.
- Martono, S., & Yulianto. (2020). The Role of Institutional Ownership and Industry Characteristics on the Propensity to Pay Dividend : An Insight from Company Open Innovation. *Journal of Open Innovation: Technology, Market, and Complexity*, 6(3), 74. <https://doi.org/10.3390/joitmc6030074>
- Meganingrum, I. (2021). Pengaruh Kebijakan Dividen dan Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai variabel intervening (Studi Empiris Pada Perusahaan Industri Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020). *Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Semarang*.
- Patresia, D. (2022). Pengaruh Kebijakan Hutang, Deviden dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 11(11), 1–47.
- Rahma, S. S., & Arifin, A. (2022). (*STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2020*). 1, 330–341.
- Safitri, R. D., & Triani. (2021). Factors that Influence Audit Delay in the Trade, Service, and Investment Sector that Listed on Indonesian Stock Exchange. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 23(1), 41–50. <https://doi.org/10.9744/jak.23.1.41-50>
- Sofia, D. M., & Farida. (2019). Pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada sub sektor perdagangan besar yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2010-2014. *Jurnal Jom Fisip*, 4(2), 1–15.
- Sucipto, E. (2018). *YANG LISTED DI BURSA EFEK INDONESIA*. 7(2), 163–172.
- Ukhriyawati C. F., & Pratiwi, M. (2018). Volume 5 No.2 Tahun 2018 Print ISSN 25031546. *Jurnal Equilibira*, 5(2), 1–9.

Yunita, P. A., & Siregar. (2018). Pengaruh Tata Kelola Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Farmasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *SULTANIST: Jurnal Manajemen Dan Keuangan*, 5(2), 83–92. <https://doi.org/10.37403/sultanist.v5i2.98>