

# Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Utang dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2017-2022

Evi Magdalena<sup>\*1</sup>, Hendriyati Haryani<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Program Studi Akuntansi, Universitas Raharja, Tangerang  
Email : <sup>\*1</sup>evi.magdalena@raharja.info, <sup>2</sup>hendriyati@raharja.info

## Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk menguji pengaruh profitabilitas, kebijakan utang, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2022. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik penentuan sampel menggunakan *purposive sampling method* dengan hasil 42 perusahaan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif dengan metode analisis data yang digunakan yaitu uji asumsi klasik, analisis regresi linier berganda, dan uji hipotesis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan kebijakan utang berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan, kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

**Kata kunci:** Profitabilitas, Kebijakan Utang, Kebijakan Dividen, dan Nilai Perusahaan

## Abstract

*This study aims to determine the effect of profitability, debt policy, and dividend policy to the firm value study objects were using financial reports of real estate and property companies from 2017-2022. Sampling was selected using purposive sampling with the results of 42 companies. This research uses a quantitative approach with data analysis methods used, namely classical assumption testing, multiple linear regression analysis, and hypothesis testing. The research results show that profitability and debt policy have a significant effect on company value. Meanwhile, dividend policy has no effect on company value.*

**Keywords:** Profitability, Debt Policy, Dividend Policy, and Company Value

## 1. Pendahuluan

Persaingan yang ketat antara perusahaan dalam industri membuat setiap perusahaan harus semakin meningkatkan nilai perusahaannya. Tujuannya adalah, agar perusahaan dapat meningkatkan kepercayaan para pemegang saham untuk terus menanamkan modalnya. Menurut Taswan dan Soliha (2002), nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan pemilik perusahaan, sebab dengan nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Menurut Riny (2018) nilai perusahaan sangat penting untuk dijadikan sebuah evaluasi penilaian dalam keputusan investasi baik bagi investor, kreditur maupun *stakeholder*. Menurut Arifianto dan Chabachib (2016) nilai perusahaan menjadi aspek penting yang dilihat investor sebelum memutuskan investasi di suatu perusahaan.

Perusahaan yang mampu meningkatkan nilai perusahaan dalam setiap periode akan dianggap mampu dan berhasil menjalankan usahanya.

Perusahaan *Real Estate dan Property* adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan bangunan seperti perumahan, apartemen, hotel, tempat wisata dan lain-lain. Investasi *Real Estate dan Property* merupakan salah satu investasi yang menjanjikan seiring dengan pertambahan jumlah penduduk dan kebutuhan manusia. Definisi *Property* menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPT/BKP4N/1995, Pasal 1 ayat 4 adalah tanah hak dan atau bangunan yang menjadi objek pemilik dan pembangunan.

## 2. Metode Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode kuantitatif. Menurut Sugiyono (2015:14), metode penelitian kuantitatif didefinisikan sebagai suatu metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi dan sampel tertentu, teknik pengambilan sampel dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif /statistik dengan tujuan guna menguji hipotesis yang sudah ditetapkan.

### Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini yaitu Perusahaan *Real Estate dan Property* yang terdaftar di BEI pada tahun 2017-2022. Pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*, yang memenuhi kriteria dalam pengambilan sampel tersebut dan mendapatkan 42 perusahaan *real estate dan property*.

### Jenis Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data sekunder. Data tersebut berupa data *time series* yang berasal dari laporan keuangan yang telah dipublikasikan di situs resmi [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Sebanyak 252 data (42x6 periode) dan di outlier menjadi 86 untuk normalitas data.

### TEKNIK ANALISIS

#### Statistik Deskriptif

Menurut Sugiyono (2014) statistik deskriptif merupakan statistik yang digunakan dalam menganalisis data yang telah terkumpul tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

#### Uji Asumsi Klasik

Dalam statistika, uji asumsi klasik adalah teknik pengujian yang digunakan untuk menguji asumsi yang mendasar dalam analisis regresi linear yang berbasis *Ordinary Least Square* (OLS). Yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu: Uji Normalitas; Uji Multikolinieritas; Uji Auto Korelasi; dan Uji Heteroskedastisitas.

#### Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen. Rumus yang digunakan analisis regresi linier berganda untuk menentukan persamaan regresinya adalah sebagai berikut :  $Y = a + b_1 ROA + b_2 DER + b_3 DPR + e$ .

#### Uji Hipotesis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia alias KBBI, hipotesis adalah sesuatu yang dianggap benar untuk alasan atau pengutaraan pendapat (teori, proposisi, dan sebagainya)

meskipun kebenarannya masih harus dibuktikan; anggapan dasar. Untuk mengetahui pengaruh atau tidaknya hipotesis tersebut maka harus dilakukan analisis guna mengetahui pengaruhnya, yaitu uji F dan uji T.

**Koefisien Determinasi**

Menurut Bahri, S. (2018) R2 menilai besar kemampuan semua variabel independen dalam menjelaskan varian dari variabel terikat.

3. Hasil dan Pembahasan

**Statistik Deskriptif**

Analisis statistik deskriptif pada ROE, DER dan DPR perusahaan *Real Estate* dan *Property* rentang waktu periode 2017-2022, dengan nilai *minimum* (terendah) untuk ROE 0,00, DER 0,04, DPR 0,00 dan PBV 0,05, sedangkan nilai *maximum* (tertinggi) ROE 0,61, DER 3,48, DPR 4,73 dan PBV 40,05. Nilai *sum* (jumlah data) untuk ROE 8,95, DER 65,62, DPR 37,12 dan PBV 163,23. Untuk nilai *mean* (rata-rata) ROE sebesar 0,1041, DER 0,7630, DPR 0,4316 dan PBV 1,8980. Nilai standar deviasi (perbedaan data) untuk ROE sebesar 0,11986, DER 0,57783, DPR 0,82847 dan PBV 5,07254. Dan *variance* (persebaran nilai data) ROE sebesar 0,014, DER 0,334, DPR 0,686 dan PBV 25,731.

**Uji Asumsi Klasik**  
**Uji Normalitas**

Tabel 1 Hasil Uji Normalitas menggunakan K-S

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		86
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	,0000000
	Std. Deviation	,92639498
Most Extreme Differences	Absolute	,101
	Positive	,101
	Negative	-,047
Test Statistic		,101
Asymp. Sig. (2-tailed)		,029 <sup>c</sup>
a. Test distribution is Normal.		
b. Calculated from data.		

Sumber : Data diolah menggunakan SPSS

Menurut Ghozali (2001) uji normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah model regresi memenuhi asumsi normalitas yang dilakukan dengan melihat penyebaran data pada sumbu diagonal dari grafik pengujian normalitas. Dalam tabel diatas menunjukkan hasil nilai signifikan dari nilai residual yaitu sebesar 0,29 > 0,05. Dapat dikatakan bahwa data sampel pada penelitian ini menunjukkan distribusi normal.

**Uji Multikolinieritas**

Tabel 2 Hasil Uji Multikolinieritas dengan *Correlation Partial*

Coefficients <sup>a</sup>								
Model		Unstandardized		Standardized	T	Sig.	Collinearity	
		Coefficients B	Std. Error	Coefficients Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	1,392	1,037		1,343	,183		
	ROE	-6,594	4,599	-,156	-1,434	,155	,981	1,019
	DER	1,449	,950	,165	1,525	,131	,989	1,011
	DPR	,200	,664	,033	,302	,764	,984	1,016

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data diolah menggunakan SPSS

Menurut Ghozali (2001) uji multikolinieritas bertujuan untuk mengetahui apakah ada korelasi antar variabel dalam model regresi. Berdasarkan hasil pengujian diatas terlihat variabel independen mempunyai nilai signifikan yaitu ROE sebesar 0,155, DER sebesar 0,131 dan DPR sebesar 0,764 > 0,05. Maka dapat dikatakan bahwa model regresi diantara variabel independen tidak terjadi multikolinieritas.

**Uji Autokorelasi**

Tabel 3 Hasil Uji Autokorelasi dengan Uji Durbin Watson

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,294 <sup>a</sup>	,086	-,052	4,96441	1,748

a. Predictors: (Constant), DPR, DER, ROE

Sumber : Data diolah menggunakan SPSS

Menurut Ghozali (2018) uji autokorelasi bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi linier terdapat hubungan yang kuat baik positif maupun negatif antar variabel. Dalam tabel diatas terdapat nilai DW sebesar 1,748 yang berarti nilai DW termasuk diantara -2 sampai +2 sehingga dinyatakan tidak ada autokorelasi.

**Uji Heteroskedastisitas**

Tabel 4 Hasil Uji Heteroskedastisitas menggunakan Uji Glejser

Coefficients <sup>a</sup>				
	Unstandardized		Standardized	
	Coefficients	Coefficients	Coefficients	Coefficients

	B	Std. Error	Beta		
1(Constant)	1,282	,873		1,468	,146
ROE	-	3,874	-,187	-1,776	,079
DER	1,755	,800	,230	2,193	,031
DPR	,727	,560	,137	1,300	,197

a. Dependent Variable: ABS\_RES

Sumber : Data diolah menggunakan SPSS

Menurut Ghozali (2001) uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah model regresi terdapat kesamaan dari satu pengamatan ke pengamatan lain. Pada tabel diatas terdapat nilai ROE sebesar 0,79, DER sebesar 0,31 dan DPR sebesar 0,197 dimana lebih besar dari 0,05 yang artinya tidak terdapat gejala heteroskedastisitas pada penelitian ini.

**Analisis Regresi Linier Berganda**

Tabel 5 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients <sup>a</sup>					
Model	Unstandardized		Standardized	T	Sig.
	B	Std. Error	Coefficients Beta		
1(Constant)	1,392	,425		3,275	,002
ROE	-6,594	1,886	-,340	-3,497	,001
DER	1,449	,389	,360	3,720	,000
DPR	,200	,272	,071	,736	,464

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data diolah menggunakan SPSS

$$PBV = 1,392 - 6,594 (ROE) + 1,449 (DER) + 0,200 (DPR) + 0,914$$

Berdasarkan hasil analisis tersebut dapat diketahui bahwa :

- Diperoleh hasil konstanta sebesar 1,392 yang berarti apabila variabel independen (ROE,DER,DPR) bernilai 0 maka PBV akan bernilai 1,392.
- Diperoleh hasil koefisien ROE sebesar -6,594 yang berarti apabila variabel ROE meningkat sebesar 1, maka ROE perusahaan *Real Estate* dan *Property* akan menurun sebesar - 6,594, dengan asumsi variabel independen lainnya nilainya tetap.
- Diperoleh hasil nilai koefisien DER sebesar 1,449 yang berarti apabila variabel DER meningkat sebesar 1, maka DER perusahaan *Real Estate* dan *Property* akan meningkat sebesar 1,449, dengan asumsi variabel independen nilainya tidak berubah.
- Diperoleh hasil nilai koefisien DPR sebesar 0,200 yang berarti apabila variabel DPR meningkat sebesar 1, maka DER perusahaan *Real Estate* dan *Property* akan meningkat sebesar 0,200, dengan asumsi variabel independen nilainya tidak berubah.

**UJI HIPOTESIS**  
**Uji T**

Tabel 6 Hasil Uji Parsial (t-test)

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized		Standardized	T	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients Beta		
1	(Constant)	1,392	,425		3,275	,002
	ROE	-6,594	1,886	-,340	3,497	,001
	DER	1,449	,389	,360	3,720	,000
	DPR	,200	,272	,071	1,736	,094

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data diolah menggunakan SPSS

Hasil dari uji t menunjukkan, Nilai signifikansi variabel ROE (X1) adalah sebesar 0,001 < 0,05 artinya, ada pengaruh ROE (X1) terhadap PBV (Y). Variabel DER (X2) mendapat nilai signifikansi sebesar 0,000 < 0,05 maka dapat disimpulkan ada pengaruh DER (X3) terhadap PBV dan variabel DPR (X3) sebesar 0,46 > 0,05 maka dapat disimpulkan tidak ada pengaruh DPR (X3) terhadap PBV (Y).

**Uji F**

Tabel 7 Hasil Uji Simultan (f-test)

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	109,687	3	36,562	8,585	,000 <sup>b</sup>
	Residual	349,214	82	4,259		
	Total	458,901	85			

a. Dependent Variable: PBV  
b. Predictors: (Constant), DPR, DER, ROE

Sumber : Data diolah menggunakan SPSS

Dari tabel diatas nilai signifikansi  $\alpha$  sebesar 0,000. Maka  $0,000 < 0,005$ , yang artinya model persamaan regresi layak digunakan dan bisa dipakai untuk memprediksi antara variabel independen (ROE,DER,DPR) berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen yaitu Nilai Perusahaan (PBV).

### **Koefisien Determinasi**

Dilihat dari tabel C.3, didapatkan nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,211 yang berarti variabel independen yaitu ROE, DER dan DPR berhubungan dengan variabel dependen PBV. Hal tersebut dapat disimpulkan bahwa sebesar 21% dalam menjelaskan atau pengaruh yang diberikan variabel independen ROE, DER dan DPR baik secara parsial maupun simultan terhadap variabel dependen PBV.

### **Pembahasan**

#### **Pengaruh Profitabilitas (ROE) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)**

Dari pengujian model regresi yang telah diteliti pada Uji T menunjukkan bahwa ROE menghasilkan nilai T Hitung sebesar  $-3,497 < \text{nilai T Tabel sebesar } 1,98861$ , dan menghasilkan nilai signifikansi sebesar  $0,001 < 0,05$  atau nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05. Sehingga Profitabilitas (ROE) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis, terdapat kesamaan hasil dari penelitian terdahulu yaitu menurut Rezanata, R. (2017), Hendrik, S. (2017), Jusriani (2013, Indah, Y. (2011), Nila, U. (2011) yang mengatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

#### **Pengaruh Kebijakan Utang (DER) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)**

Dari pengujian model regresi yang telah diteliti pada Uji T menunjukkan bahwa DER menghasilkan nilai T Hitung sebesar  $3,720 > \text{nilai T Tabel sebesar } 1,98861$ , dan menghasilkan nilai signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$  atau nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05. Sehingga Kebijakan Utang (DER) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis, terdapat kesamaan hasil dari penelitian terdahulu yaitu menurut Elly, L. (2018), Hendrik, S. (2017), Titin, H. (2012) yang mengatakan bahwa Kebijakan Utang (DER) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

#### **Pengaruh Kebijakan Dividen (DPR) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)**

Dari pengujian model regresi yang telah diteliti pada Uji T menunjukkan bahwa DPR menghasilkan nilai T Hitung sebesar  $0,736 < \text{nilai T Tabel sebesar } 1,98861$ , dan menghasilkan nilai signifikansi sebesar  $0,464 > 0,05$  atau nilai signifikansi lebih besar dari 0,05. Sehingga Kebijakan Dividen (DPR) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV). Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis, terdapat kesamaan hasil dari penelitian terdahulu yaitu menurut Elly, L. (2018), Rezanata, R. (2017), Indah, Y. (2011) yang mengatakan bahwa Kebijakan Dividen (DPR) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

#### **Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Utang dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan**

Pengujian model regresi yang didapatkan dari Uji F yaitu Nilai F Hitung sebesar sebesar  $8,585 > \text{nilai F Tabel } 2,71$ , dan nilai signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$ . Sehingga hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Profitabilitas, Kebijakan Utang dan Kebijakan Dividen berpengaruh secara bersama-sama terhadap Nilai Perusahaan. Berdasarkan nilai R Square ( $R^2$ ) yaitu 0,21 (21%) variabel ROE, DER dan DPR dalam kemampuan menjelaskannya sangat berpengaruh terhadap PBV. Sedangkan 79% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak diteliti.

### **4. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis untuk menguji pengaruh ROE, DER dan DPR terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* periode 2017-2022 dengan menggunakan SPSS, maka didapatkan kesimpulan dan hasil bahwa : (1) ROE

berpengaruh terhadap PBV, (2) DER berpengaruh terhadap PBV, (3) DPR tidak berpengaruh terhadap PBV, dan (4) ROE,DER,DPR secara simultan berpengaruh terhadap PBV.

#### Daftar Pustaka

- [1] Elly, L. (2018). Pengaruh Kebijakan Hutang Dan Kebijakan Dividen Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Kasus Pada Perusahaan Yang Go Public Di Bursa Efek Indonesia), *Jurnal Eksekutif*, Vol 15 No.2
- [2] Ika, J. (2013). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Kebijakan Utang, Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2011)
- [3] Indah, Y. (2011). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen, Size, Dan Mekanisme Good Corporate Governance Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2005-2010)
- [4] Jamaluddin, Ridwan F., & Osman A. (2021). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019), *Jurnal Neraca Peradaban*, Vol 1 No.2
- [5] Mellinda, L., Muthia, H. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Utang Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Real Estate Dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia, *Jurnal Komunikasi Bisnis Dan Manajemen*, Vol 7 No.1