

PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, KEBIJAKAN DIVIDEN, TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

Vera Veronica

Veravrnca27@gmail.com

Budhi Satrio

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

ABSTRACT

This research aimed to find out the effect of profitability, firm size, dividend policy, and interest rate level on the firm value at Property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in the 2016-2020 period. The independent variables of this research were profitability measured by Return on equity, firm size measured by size, dividend policy measured by dividend payout ratio, and the interest rate measured by BI-7Day Repo Rate, meanwhile, the research dependent variable used firm value measured by Price to book value. This research used the quantitative method. Furthermore, the research sample collection technique used the purposive sampling method, a selection sample based on the determined criteria. Moreover, based on the property and real estate listed on Indonesia Stock Exchange during the 2016-2020 period. In addition, the analysis method of this research used multiple linear regressions analysis. This research indicated that profitability had a positive and significant effect on the firm value, the firm size had a negative and insignificant effect on the firm value, while dividend policy had an insignificantly positive effect on the firm value and the interest rates had a negative and insignificant effect on the firm value.

Keywords: *profitability, firm size, dividend policy, interest rates, firm value*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2020. Variabel independen dalam penelitian ini adalah Profitabilitas diukur dengan *Return on Equity*, Ukuran Perusahaan diukur dengan *Size*, Kebijakan Dividen diukur dengan *Dividen Payout Ratio*, dan Tingkat Suku Bunga diukur dengan *BI-7Day Repo Rate*, sedangkan variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan diukur dengan *Price to Book Value*. Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* yaitu pemilihan sampel berdasarkan kriteria-kriteria yang telah ditentukan. Berdasarkan metode *purposive sampling* diperoleh sebanyak 45 sampel dari 6 perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2016-2020. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, kebijakan dividen berpengaruh positif dan tidak signifikan dan tingkat suku bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci: profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, tingkat suku bunga, nilai perusahaan

PENDAHULUAN

Dalam situasi ekonomi global saat ini, perusahaan akan melakukan kegiatan bisnis di bidang ekonomi tanpa batas negara dan menciptakan persaingan yang ketat antar perusahaan. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan keunggulan yang dimiliki perusahaan dalam mencapai tujuan jangka panjang untuk memberi kemakmuran dan kesejahteraan pemegang saham dan jangka pendek perusahaan yaitu untuk menghasilkan keuntungan maksimal (Wulandari, 2020). Menurut Sudana (2015:15) Secara umum perusahaan tidak hanya bertujuan untuk mencapai keuntungan yang maksimal, tetapi juga perlu memaksimalkan nilai perusahaan dan menyejahterakan pemilik dan pemegang saham perusahaan. Nilai

perusahaan sendiri dapat dilihat dari harga saham yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan, maka nilai perusahaannya juga akan meningkat (Wulandari,2020). Harga saham dapat dijelaskan dalam bentuk gambaran dari nilai perusahaan dengan harapan untuk mendapatkan laba maksimal bagi para investor. Harga saham yang meningkat akan berpengaruh pada meningkatnya nilai perusahaan yang juga menggambarkan kemakmuran para pemegang sahamnya. Perusahaan yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia dapat memperlihatkan nilai perusahaan melalui tingkatan tingginya harga saham yang diperjual belikan pada Bursa Efek Indonesia salah satunya yaitu perusahaan properti dan real estat

Perusahaan properti dan real estat merupakan salah satu perusahaan yang berkembang dan selalu mengalami pertumbuhan akan hunian, perumahan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan (mall), gedung, perkantoran dan lain-lain seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, sedangkan ketersediaan lahan bersifat tetap. Pertumbuhan sektor ini tentu saja akan terus menarik minat investor karena kenaikan harga tanah dan bangunan yang setiap tahun cenderung terus meningkat, sehingga hal ini akan menjadi peluang yang besar dan menjanjikan apabila perusahaan sektor ini mampu menghasilkan keuntungan yang besar yang diperoleh dari kenaikan harga properti dan real estat, dan dari keuntungan yang diperoleh akan memberi dampak pada harga saham yang cenderung meningkat. Semakin meningkatnya harga saham, maka akan semakin besar pula nilai perusahaan Reginastiti (2019)

Menurut Harmono (2018:234) Nilai perusahaan merupakan penilaian para investor atau pemegang saham terhadap kinerja perusahaan yang dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan sangat penting untuk diteliti karena dapat mencerminkan suatu keadaan yang dicapai perusahaan sebagai bentuk penilaian atau kepercayaan masyarakat terhadap kinerja perusahaan sejak pertama berdiri hingga berjalan sampai saat ini Reginastiti (2020). Nilai perusahaan dapat dihitung dengan *Price to Book Value* (PBV) karena pada rasio ini dapat digunakan untuk menghitung seberapa besar pasar menentukan harga saham terhadap nilai buku pada saham perusahaan apakah harga saham yang diperdagangkan diatas atau dibawah nilai buku pada saham perusahaan tersebut. (Tambuk,2020) Nilai perusahaan properti dan real estat tahun 2016-2020 dapat dijelaskan melalui Tabel PBV berikut.

Tabel 1
Nilai Perusahaan (PBV) Properti dan Real Estat yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020
(Dalam Persentase)

No.	Nama Perusahaan	Tahun				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	PT Ciputra Development Tbk (CTRA)	173,30	159,17	112,63	108,68	104,72
2	PT Putradelta Lestari Tbk (DMAS)	150,04	117,64	106,61	219,63	214,48
3	PT Jaya Real Property Tbk (JRPT)	245,22	207,06	152,02	111,45	104,76
4	PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI)	657,24	760,37	407,79	279,10	473,48
5	PT Metropolitan Land Tbk (MTLA)	108,29	101,58	99,73	115,33	80,74
6	PT PP Properti Tbk (PPRO)	417,23	137,34	73,45	31,61	75,56
	Rata-rata	291,89	247,19	158,71	144,30	175,62

Sumber :idnfinance (diolah)

Berdasarkan Tabel 1 dapat diketahui bahwa nilai perusahaan pada tahun 2016-2020 mengalami fluktuasi cenderung menurun. Rata-rata nilai perusahaan terendah terjadi pada tahun 2019 sebesar 144,30 dan yang tertinggi terjadi pada tahun 2016 sebesar 291,89. Dikutip dari CNN Indonesia 2020, perusahaan sektor ini memang mengalami penurunan dalam 2 tahun terakhir. Menurut Ellen May selaku *founder* sekaligus seorang analisis, mengungkapkan

“Penurunan pendapatan sektor ini dipicu dari meredupnya penerimaan pada seluruh bidang bisnis baik dari penjualan tanah, strata, dan bangunan”. Kondisi ini disebabkan karena melemahnya daya beli masyarakat terhadap sektor properti dan real estat. Perusahaan properti dan real estat dipilih dalam penelitian ini karena adanya fenomena penurunan pada sektor properti dan real estat yang dapat menyebabkan melemahnya kegiatan investasi di dalamnya karena dapat berpengaruh pada perekonomian nasional.

Naik turunnya nilai perusahaan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor di antaranya yaitu faktor yang berasal dari internal dan eksternal perusahaan. Faktor internal yang digunakan dalam penelitian ini adalah Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Kebijakan Dividen. Apabila kondisi internal perusahaan dalam keadaan baik, maka perusahaan memiliki kemampuan dalam menghadapi kondisi yang berasal dari eksternal perusahaan. Faktor eksternal yang digunakan pada penelitian ini adalah Tingkat Suku Bunga.

Faktor internal perusahaan yang pertama adalah profitabilitas. Menurut (Kasmir 2019:198) profitabilitas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atau keuntungan. Semakin tinggi tingkat laba atau keuntungan yang dihasilkan perusahaan menggambarkan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dalam mengelola laporan keuangannya Khumairoh (2020). Pada penelitian ini Profitabilitas diukur menggunakan proksi ROE (*Return on Equity*) karena pada rasio ini dapat digunakan untuk membandingkan antara besarnya laba bersih dengan ekuitas (modal sendiri), semakin besar nilai *Return on Equity* menunjukkan semakin tinggi pula tingkat laba yang dihasilkan perusahaan melalui penggunaan ekuitasnya sehingga menghasilkan *return* terhadap investasi yang dilakukan perusahaan Khumairoh (2020). Menurut penelitian Eviana (2020) dan Khumairoh (2021) menyatakan profitabilitas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun terdapat menurut penelitian Anggraini (2020) menyatakan profitabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Menurut Riyanto (2011:306) menyatakan bahwa besar atau kecilnya ukuran sebuah perusahaan dapat ditunjukkan melalui total aktiva, rata-rata penjualan, dan jumlah laba pada penjualan, Menurut Eviana (2020) besar kecilnya ukuran perusahaan dapat menentukan sumber pendanaan yang diperoleh untuk meningkatkan nilai perusahaan. Pada penelitian ini ukuran perusahaan dapat diukur menggunakan total aset. Menurut penelitian Tambuk (2020) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, namun pada penelitian Eviana (2020) menyatakan ukuran tidak perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor internal ketiga adalah kebijakan dividen. Menurut penelitian Padmodiningrat *et al* (2019) kebijakan dividen merupakan kebijakan yang menyangkut tentang masalah penggunaan laba yang menjadi hak para pemegang saham, pada dasarnya laba tersebut bisa dibagi sebagai dividen atau ditahan untuk diinvestasikan kembali. Apabila perusahaan mampu membayarkan dividennya kepada pemegang saham dengan baik, maka akan dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Penelitian ini diukur menggunakan proksi *Dividen Payout Rasio* (DPR) karena dapat digunakan untuk melihat seberapa besar laba yang dibagikan kepada pemegang saham apakah dibagikan sebagai dividen atau digunakan sebagai laba ditahan Tambuk (2020). Menurut penelitian Anggraeni (2020) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. terdapat hasil berbeda menurut penelitian Tambuk (2020) menyatakan kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Tingkat suku bunga adalah salah satu faktor eksternal yang mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut penelitian Hamidah dan Hartini (2015:402) Suku bunga merupakan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai acuan bagi suku bunga pinjaman atau simpanan bagi bank dan atau lembaga-lembaga keuangan di seluruh Indonesia. Menurut Tingkat suku bunga juga berpengaruh terhadap harga saham pada perusahaan go

public, salah satunya pada perusahaan Properti dan Real Estat yang sebagian modalnya berasal dari pinjaman bank yang berkaitan dengan suku bunga. Suku bunga dapat diukur berdasarkan suku bunga acuan Bank Indonesia yang berlaku dan digunakan di Indonesia yaitu *BI-7 Day Reserve Repo Rate* yang diumumkan pada setiap akhir tahun (*closing price*). Data yang digunakan bersumber dari www.bi.go.id. Menurut penelitian Wulandari (2020) menyatakan tingkat suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun menurut Faridah (2019) dan Tambuk (2020) menyatakan tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah: (1). Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?, (2). Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?, (3). Apakah Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?, (4). Apakah tingkat suku bunga berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?. Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian adalah: (1). Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia; (2). Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia; (3). Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia; (4). Untuk mengetahui pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

TINJAUAN TEORITIS

Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Menurut Brigham dan Houston (2019:33) menyatakan bahwa *Signalling Theory* dapat diartikan sebagai perilaku manajemen perusahaan dalam memberikan petunjuk atau informasi berupa sinyal kepada investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan dimasa yang akan mendatang. Teori sinyal ini juga menjelaskan mengapa perusahaan memiliki dorongan untuk memberikan informasi berupa laporan keuangan kepada pihak eksternal perusahaan. Dorongan itu muncul karena adanya perbedaan asimetri antara informasi yang diperoleh manajemen perusahaan tentang prospek perusahaan lebih baik dibandingkan dengan pihak eksternal perusahaan. Karena informasi yang telah disampaikan oleh perusahaan dan diterima pihak eksternal akan diinterpretasikan dan dianalisis terlebih dahulu apakah informasi tersebut dipandang sebagai sinyal positif atau sinyal negatif. Semakin baik perusahaan memberikan sinyal positif maka investor akan merespon positif informasi sinyal tersebut dan akan mempengaruhi keputusan investor untuk berinvestasi dan mencari keuntungan pada perusahaan tersebut.

Nilai Perusahaan

Menurut Harmono (2018:234) Nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dapat dicerminkan dari harga sahamnya yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Menurut penelitian Antoro dan Hermuningsih (2018) nilai perusahaan dapat digunakan sebagai bahan acuan untuk melihat besar kecilnya nilai yang ada dalam perusahaan sehingga dapat digunakan investor sebagai bahan untuk mempertimbangkan keputusannya dalam menanamkan modalnya. Pada penelitian ini Nilai perusahaan diukur menggunakan proksi *Price to Book Value* (PBV). Nilai perusahaan yang diukur menggunakan *Price to Book Value* dapat digunakan untuk menghitung besar pasar dalam menentukan harga saham terhadap

nilai buku pada saham atau perbandingan antara ekuitas saham dengan jumlah saham beredar.

Profitabilitas

Menurut Sartono (2017:123) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba pada periode tertentu, yang berhubungan dengan aset, penjualan, atau laba atas modal sendiri. Menurut Kasmir (2019:198) Rasio ini juga dapat digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas manajemen perusahaan yang ditunjukkan dari laba yang diperoleh dari penjualan dan pendapatan investasi. Semakin tinggi tingkat profitabilitas menggambarkan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik dalam mengelola laporan keuangannya sehingga akan mampu menarik para investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan Eviana (2020). Pada penelitian ini, peneliti menggunakan proksi *Return on Equity* (ROE). Menurut Kasmir (2019:206) Rasio digunakan untuk mengukur apakah perusahaan mampu mengelola laba bersih dengan ekuitasnya secara efektif dan efisien.

Kebijakan Dividen

Menurut Harjito dan Martono (2014:270) menyatakan kebijakan dividen merupakan keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan pada akhir tahun yang dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau ditahan untuk pembiayaan investasi dimasa mendatang. Kebijakan dividen ini merupakan salah satu bagian dari keputusan pembelanjaan perusahaan, khususnya terkait pembelanjaan internal perusahaan. Menurut Sudana (2015:190) hal tersebut terjadi karena besar atau kecilnya dividen yang dibayarkan perusahaan akan mempengaruhi sumber daya internal perusahaan yaitu laba ditahan. Pada penelitian ini Dividen diukur dan dihitung menggunakan proksi *Dividen Payout Ratio* (DPR). Menurut Harmono (2018:26) menyatakan *Dividen Payout Rasio* mengukur berapa jumlah laba bersih setelah pajak yang dibayarkan perusahaan kepada pemegang saham sebagai dividen atau ditahan sebagai sumber pendanaan perusahaan.

Tingkat Suku Bunga

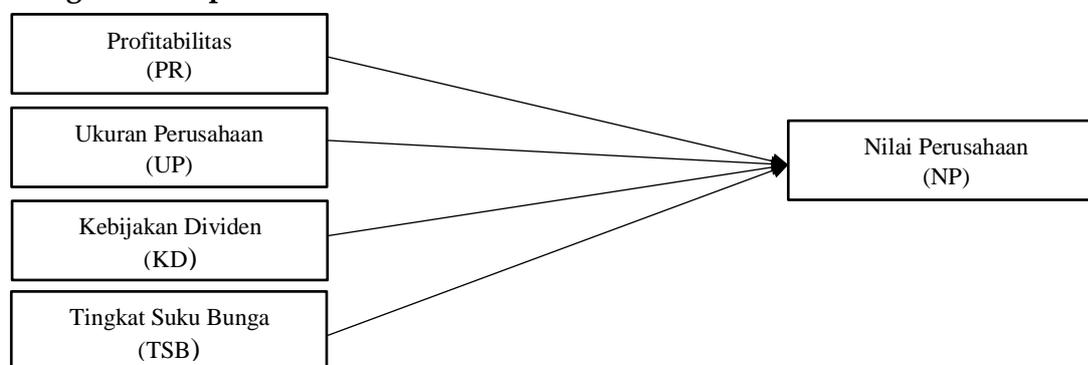
Menurut Suparmono (2018:110) menyatakan suku bunga adalah harga atau biaya yang harus dibayar untuk dana pinjaman dan dinyatakan dalam bentuk persentase. Menurut Mishkin (2017:70) suku bunga mempengaruhi keputusan pribadi untuk menabung atau berbelanja, suku bunga juga mempengaruhi keputusan ekonomi dari dunia usaha dan rumah tangga apakah menggunakan uang untuk berinvestasi berupa aset bangunan atau menyimpan uang di rekening tabungan. Dalam penelitian ini akan menggunakan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dalam periode tertentu menurut rata-rata suku bunga *BI-7 Day Reserve Repo Rate*. Menurut Anggraini (2020) penetapan suku bunga diumumkan pada akhir tahun (*closing price*). Data yang digunakan dapat diakses dalam website BI melalui www.bi.go.id. menurut rata-rata suku bunga Bank Indonesia dan disajikan dalam bentuk prosentase.

Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian Eviana (2020) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Khumairoh (2021) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, kebijakan dividen berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil Penelitian Reginastiti (2019) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Wulandari (2020) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, tingkat suku bunga berpengaruh positif

signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Tambuk (2020) menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, dan tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Anggraeni (2020) menunjukkan bahwa secara parsial kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, namun secara simultan, kebijakan dividen, dan tingkat suku bunga berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Pratiwi *et al* (2016) menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian Ningsih dan Waspada (2019) menunjukkan bahwa suku bunga dan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian Anggraini (2021) menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan. Hasil penelitian Faridah (2019) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, dan tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Rerangka Konseptual



Gambar 1
Rerangka Konseptual

Sumber : Rerangka Konseptual yang diolah peneliti

Pengembangan Hipotesis

Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Sartono (2017:123) Profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba dengan pengelolaan aset pada periode tertentu yang berhubungan dengan penjualan, aset, total aktiva, dan modal sendiri. Tingginya profitabilitas juga berhubungan dengan teori sinyal, apabila profitabilitas meningkat maka perusahaan berhasil dalam memberikan sinyal positif kepada investor tentang prospek perusahaan, sehingga investor tertarik untuk berinvestasi dan hal ini akan berpengaruh pada peningkatan harga saham. Apabila harga saham meningkat, maka secara tidak langsung nilai perusahaan juga akan meningkat Khumairoh (2021). Menurut penelitian Khumairoh (2020) dan Eviana (2020) menyatakan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Anggraini (2021) profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Maka dari penjelasan tersebut dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

H₁: Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan gambaran besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat dari besarnya total aset, penjualan dan laba yang dihasilkan perusahaan Tambuk (2020). Besarnya ukuran perusahaan akan memberikan kemudahan perusahaan untuk memasuki

pasar modal karena perusahaan memperoleh sumber dana yang baik berasal internal maupun eksternal, sehingga dapat membuat investor tertarik menanamkan sahamnya pada perusahaan, dan menyebabkan harga saham perusahaan tinggi dan berpengaruh pada meningkatnya nilai perusahaan Eviana (2020). Menurut penelitian Ningsih dan Waspada (2019), dan Tambuk (2020) menyatakan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, Namun menurut Eviana (2020) menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Maka dari penjelasan tersebut dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

H₂: Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan

Menurut Rudianto (2019:290) menyatakan dividen merupakan bagian dari laba usaha yang dihasilkan perusahaan dan dibagikan kepada pemegang saham sebagai imbalan atas kesediaan menanamkan modalnya pada perusahaan. Pada umumnya laba bersih perusahaan dapat dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau ditahan dalam bentuk laba ditahan untuk membiayai investasi perusahaan (Khumairoh, 2021). Dikarenakan investor lebih menyukai *return*, pembagian dividen ini akan menaikkan minat investor untuk menanamkan modalnya, sehingga hal tersebut membuat harga pasar saham meningkat dan berpengaruh pada meningkatnya nilai perusahaan Eviana (2020). Menurut penelitian Anggraeni (2020) menyatakan kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun menurut Faridah (2019) kebijakan dividen berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Maka dari penjelasan tersebut dapat diajukan hipotesis sebagai berikut :

H₃: Kebijakan Dividen berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Pengaruh Tingkat Suku bunga terhadap Nilai Perusahaan

Tingkat suku bunga adalah salah satu faktor eksternal yang mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut Mishkin 2017:70 Tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator dalam menentukan individu akan melakukan investasi atau menabung sejumlah uangnya. Dengan adanya tingkat suku bunga akan membuat masyarakat lebih memilih menyimpan yang pada bank dibanding digunakan untuk berinvestasi dengan bunga tinggi sehingga membuat investasinya tidak berkembang Faridah (2019). Suku bunga yang tinggi akan mengurangi minat investor untuk menginvestasikan uangnya, ketika investor tidak ingin berinvestasi, perusahaan akan mengalami kesulitan pendanaan, tentunya akan menyebabkan kinerja perusahaan menurun. Menurut penelitian terdahulu Wulandari (2020), Ningsih dan Waspada (2019) dan Wulandari (2020) menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Sedangkan menurut Tambuk (2020), Anggraeni (2021) dan Faridah (2019) menyatakan tingkat suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Maka dari penjelasan tersebut dapat dirumuskan hipotesis :

H₄: Tingkat Suku Bunga berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dan Gambaran dari Populasi

Jenis penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian ini penelitian kuantitatif dengan menggunakan metode kausal komperatif Menurut Indrianto dan Supomo (2014:28) kausal komperatif (*Causal-Comparative Research*) adalah salah satu tipe penelitian dengan karakteristik masalah berupa hubungan sebab-akibat (*cause effect*) antara dua variabel atau lebih. Penelitian kausal komperatif merupakan tipe penelitian *ex post facto* yaitu tipe penelitian terhadap data yang dikumpulkan setelah terjadi suatu fakta atau peristiwa. Menurut Arikunto (2013:28) penelitian kuantitatif merupakan penelitian yang menyajikan data berupa angka dan data statistik yang dapat digunakan untuk menghitung hubungan antar variabel independen

dan variabel dependen. Populasi pada penelitian ini adalah perusahaan sektor Properti dan Real Estat yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI) pada tahun 2016-2020.

Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan metode *Purposive Sampling*. Menurut Sugiyono (2014:122) *Purposive Sampling* merupakan teknik yang digunakan untuk menentukan sampel penelitian dengan beberapa pertimbangan atau kriteria tertentu yang bertujuan agar data yang didapat lebih representatif. Pada populasi yang besar, peneliti tidak akan mempelajari sepenuhnya karena adanya keterbatasan waktu, tenaga dan biaya. Maka penggunaan *purposive sampling* adalah salah satu teknik yang memudahkan penelitian

Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dokumenter. Menurut Indriantoro dan Supomo (2014:146) data dokumenter merupakan jenis data penelitian yang antara lain berupa arsip, faktur, jurnal, surat-surat, memo, laporan program dan dokumen. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Menurut Indriantoro dan Supomo (2014:147) Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder ini umumnya berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Data sekunder ini diperoleh berdasarkan laporan keuangan tahunan perusahaan properti dan real estat pada tahun 2016-2020 yang dapat diakses melalui Galeri Bursa Efek Indonesia Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.

Variabel dan Definisi Operasional Variabel

Variabel Penelitian

Menurut Sugiyono (2014:58) variabel penelitian merupakan suatu atribut, sifat, atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Dalam penelitian ini terdapat dua variabel yang diteliti yaitu variabel independen dan variabel dependen.

Definisi Operasional Variabel

Variabel Independen

Menurut Sugiyono (2014:59) variabel independen adalah variabel yang menjelaskan atau mempengaruhi variabel dependen. Variabel independen dinamakan dengan variabel yang diduga sebagai sebab dari variabel dependen, yaitu variabel yang diduga sebagai akibat. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

Profitabilitas (*Return on Equity*)

Menurut Kasmir (2019:198) Profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba atau keuntungan. Dalam penelitian ini profitabilitas diukur menggunakan proksi *Return on Equity* (ROE). ROE merupakan rasio untuk mengukur laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri. Rasio ini dihitung dengan membandingkan laba bersih atas modal sendiri dalam bentuk prosentase, ROE dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Return on Equity (ROE)} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\%$$

Ukuran perusahaan (*Size*)

Merupakan suatu ukuran yang menunjukkan besar atau kecilnya suatu perusahaan berdasarkan total aktiva, nilai pasar, saham, total penjualan, total pendapatan, dan total ekuitas. Dalam penelitian ini ukuran perusahaan diukur dengan total aset, karena total aset

merupakan ukuran yang lebih stabil atau lebih besar dibanding variabel keuangan lainnya. Ukuran perusahaan juga dapat diukur menggunakan logaritma natural (Ln) yang dapat dilihat dari total aktiva hal tersebut bertujuan untuk mengurangi total aktiva yang besar. Ukuran perusahaan dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Ukuran perusahaan (size)} = \text{Ln (Total Aset)}$$

Kebijakan Dividen (*Dividend Payout Ratio*)

Kebijakan dividen merupakan keputusan yang menyangkut masalah pembagian laba yang menjadi hak para pemegang saham, apakah laba tersebut akan dibagikan sebagai dividen atau ditahan untuk di investasikan kembali di masa mendatang. Kebijakan dividen diukur dengan proksi *Dividen Payout Ratio* (DPR) rasio ini digunakan untuk mengukur besarnya dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham dengan membandingkan total dividen yang dibagikan dengan laba bersih setelah pajak dan dinyatakan dalam bentuk prosentase, *Dividen Payout Ratio* dapat dirumuskan dengan :

$$\text{Dividen Payout Ratio(DPR)} = \frac{\text{Total Dividen}}{\text{Laba bersih setelah pajak}} \times 100\%$$

Tingkat Suku Bunga (*BI-7 Day Reserve Repo Rate*)

Menurut Suparmono (2018:110) menyatakan suku bunga adalah harga atau biaya yang harus dibayar untuk dana pinjaman dan dinyatakan dalam bentuk prosentase. Dalam penelitian ini akan menggunakan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada setiap akhir tahun (*closing price*) menurut *BI- 7 Day Reserve Repo Rate*. Data yang digunakan dapat diakses melalui melalui website Bank Indonesia melalui www.bi.go.id.

Variabel Dependen

Variabel dependen adalah variabel yang dipengaruhi akibat adanya variabel independen. (Indriantoro dan Supomo, 2014:63) Variabel pada penelitian ini adalah nilai perusahaan. Menurut Harmono (2018:233) Nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dapat dicerminkan dari harga sahamnya yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan. Nilai perusahaan yang diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV) dapat digunakan untuk menghitung seberapa besar pasar menentukan harga saham terhadap nilai buku saham dengan jumlah saham yang beredar. PBV dapat dihitung dengan rumus :

$$\text{Price to Book Value (PBV)} = \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{Nilai buku per lembar saham}} \times 100\%$$

Teknik Analisis Data

Analisis Regresi Linear Berganda

Menurut Ghozali (2018:96) analisis regresi linear berganda digunakan untuk menguji suatu variabel independen terhadap variabel dependen. Analisis regresi linear berganda dapat digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen memiliki hubungan yang positif atau negatif terhadap variabel dependen. Model regresi linear berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$\text{NP} : \alpha + \beta_1 \text{ PR} + \beta_2 \text{ UP} + \beta_3 \text{ KD} + \beta_4 \text{ TSB} + e_i$$

Keterangan :

NP	: Nilai Perusahaan
α	: Konstanta
$\beta_1\beta_2\beta_3\beta_4$: Koefisien Regresi
PR	: Profitabilitas
UP	: Ukuran Perusahaan
KD	: Kebijakan Dividen
TSB	: Tingkat Suku Bunga
e_i	: Komponen Pengganggu (<i>Error Term</i>)

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Menurut (Ghozali 2018:161) uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual berdistribusi normal atau tidak. Terdapat dua cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan analisis grafik menggunakan Probabilty Plot (P-Plot) dan uji statistik menggunakan *non-parametric Kolmogorov-Smirrov* (K-S). Untuk melihat normalitas dengan melalui grafik histogram dengan syarat: (1). Apabila data menyebar disekitar garis diagonal maka akan menunjukkan pola distribusi normal dan model regresi memenuhi asumsi normalitas. (2) Apabila data menyebar jauh dari diagonal maka tidak menunjukkan pola distribusi normal dan model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas. Selain itu uji normalitas dapat diuji menggunakan uji statistik *non-parametric Kolmogorov-Smirrov* (K-S) dengan syarat: (1). Apabila nilai signifikansi $>0,05$ maka dapat dikatakan bahwa data tersebut berdistribusi normal. (2). Apabila nilai signifikansi $<0,05$ maka dapat dikatakan bahwa data tersebut tidak berdistribusi normal.

Uji Multikolinearitas

Menurut Ghozali (2018:107) uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi antara variabel independen. Multikolonieritas dapat dilihat dari nilai *tolerance* dan *variance inflation factor* (VIF) dengan syarat : (1). Apabila nilai VIF > 10 dan nilai *tolerance* < 10 , maka terjadi multikolinearitas dalam model regresi linier berganda. (2). Apabila nilai VIF < 10 dan nilai *tolerance* > 10 , maka tidak terjadi multikolinearitas pada model regresi linier berganda.

Uji Autokorelasi

Menurut Ghozali (2018:112) Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linear terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode t-1 (sebelumnya). Model regresi yang baik adalah regresi yang bebas dari autokorelasi.dengan syarat: (1). Apabila angka D-W dibawah -2 maka menyatakan terdapat autokorelasi positif . (2). Apabila angka D-W diantara -2 dan +2 maka menyatakan bahwa tidak terdapat autokorelasi. (3). Apabila angka D-W diatas +2 maka menyatakan terdapat autokorelasi negatif.

Uji Heteroskedastisitas

Menurut Ghozali (2016:134) Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Untuk mengujinya dapat menggunakan *scatterplot* dengan syarat:

(1). Jika terdapat pola tertentu, seperti titik-titik yang membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar, kemudian menyempit), maka terjadi heteroskedastisitas. (2). Jika tidak terdapat pola yang jelas, serta titik-titik yang menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji Kelayakan Model

Uji Koefisien F (Uji F)

Uji F bertujuan untuk menguji kelayakan model regresi linear layak atau tidak digunakan sebagai penelitian. dengan kriteria dari uji F sebagai berikut: (1). Apabila nilai signifikan uji F $\geq 0,05$ maka model regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini tidak layak digunakan.. (2). Apabila nilai signifikan uji F $< 0,05$ maka model regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini layak digunakan.

Uji Koefisien Determinasi (R²)

Menurut Ghozali (2018:97) Koefisien determinasi (R²) merupakan alat yang digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan variabel independen dalam menerangkan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai R² yang kecil menunjukkan kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas. Syarat yang digunakan yaitu: (1). Apabila nilai R² mendekati angka satu berarti variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. (2). Apabila nilai R² mendekati nol dapat diartikan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas.

Pengujian Hipotesis

Dalam penelitian ini pengujian hipotesis dilakukan dengan uji t. Menurut Ghozali (2018:98) Pada dasarnya uji t ini menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variabel dependen. Uji ini memiliki kriteria pengujian dengan tingkat *level of significance* (α) = 5%. Syarat yang digunakan yaitu : (1). Apabila nilai signifikan uji t $\geq 0,05$ maka hipotesis alternatif (H_a) dapat ditolak dan hipotesis nol (H₀) diterima, sehingga dapat dikatakan bahwa variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. (2). Apabila nilai signifikan uji t $< 0,05$ maka hipotesis alternatif (H_a) diterima, dan hipotesis nol (H₀) ditolak, sehingga dapat dikatakan bahwa variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis Regresi Linear berganda bertujuan untuk mengukur hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah memiliki hubungan yang positif atau negatif. Hasil pengujian dari analisis regresi Linear Berganda pada penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 2 berikut :

Tabel 2
Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	4,329	22,191		
	PR	0,633	0,235	0,523	2,697
	UP	-0,063	6,426	-0,002	-0,010
	KD	0,147	0,141	0,179	1,044
	TSB	-0,691	0,731	-0,159	-0,946

a. Dependent Variable: NP

Sumber : Data Sekunder diolah, 2021

Berdasarkan hasil SPSS pada Tabel 9, persamaan regresi linear berganda sebagai berikut :

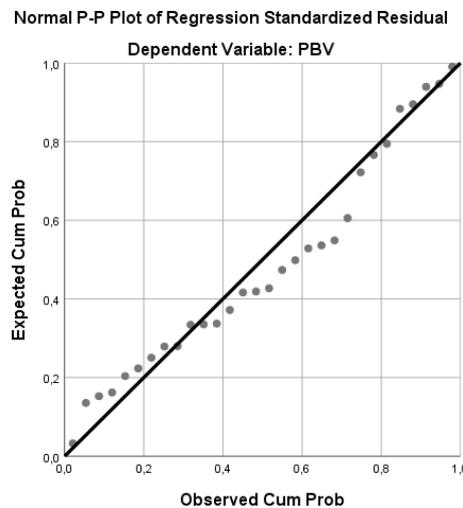
$$NP = 4,329 + 0,633PR - 0,063UP + 0,147KD - 0,691TSB + e_i$$

Nilai konstanta (α) yang diperoleh sebesar 4,329 sehingga jika variabel profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan tingkat suku bunga bernilai sama dengan nol atau sama dengan konstan, maka nilai perusahaan sebesar 4,329. Besarnya nilai koefisien regresi profitabilitas sebesar 0,633 menunjukkan hubungan yang positif atau searah antara profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Tanda positif menunjukkan apabila nilai profitabilitas meningkat, maka nilai perusahaan juga meningkat. Besarnya nilai koefisien regresi ukuran perusahaan yaitu sebesar -0,063 menunjukkan hubungan negatif atau tidak searah antara ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Tanda negatif menunjukkan apabila nilai ukuran perusahaan meningkat, maka nilai perusahaan menurun. Besarnya nilai koefisien regresi kebijakan dividen yaitu sebesar 0,147 menunjukkan hubungan positif atau searah antara kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Tanda positif menunjukkan apabila kebijakan dividen meningkat, maka nilai perusahaan meningkat. Besarnya nilai koefisien regresi tingkat suku bunga adalah sebesar -0,691 menunjukkan hubungan negatif atau tidak searah antara tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan. Tanda negatif menunjukkan apabila tingkat suku bunga meningkat, maka nilai perusahaan menurun.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah menguji apakah model regresi terdapat variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi secara normal atau tidak. Untuk mengetahui hasil uji normalitas dapat dilakukan dengan metode *Propability Plot* (P-Plot). Hasil Uji Normalitas dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 2
Hasil Uji Normalitas

Sumber : Data Sekunder diolah , 2021

Berdasarkan hasil uji normalitas P-Plot pada Gambar 2 dapat disimpulkan bahwa titik-titik penyebaran data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah diagonal, maka model regresi berdistribusi secara normal dan layak digunakan dalam penelitian

Hasil uji normalitas dalam penelitian ini yang dilakukan menggunakan uji statistik *non-parametric Kolmogorov-Smirnov* (K-S). dapat ditunjukkan pada Tabel berikut:

Tabel 3
Hasil Uji Normalitas
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		<i>Unstandardized Residual</i>
N		30
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0,0000000
	Std. Deviation	0,57147128
Most Extreme Differences	Absolute	0,147
	Positive	0,147
	Negative	-0,084
Test Statistic		0,147
Asymp. Sig. (2-tailed)		0,095 ^c

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data.
- c. Lilliefors Significance Correction.

Sumber: Data Sekunder diolah , 2021

Berdasarkan hasil uji *Kolmogorov- Smirnov* (K-S) pada Tabel 3 hasil nilai Asymp Sig sebesar 0,095 >0,05 yang berarti bahwa data model regresi dalam penelitian ini berdsitribusi secara normal dan layak digunakan.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah didalam model regresi terdapat korelasi antara variabel independen dengan variabel dependen. Untuk mengetahui ada atau tidaknya multikolinieritas dapat dilihat melalui nilai *tolerance* dan *Variance Inflation Factor* (VIF). Apabila nilai *tolerance* >0,10 dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) < 10, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi mulikolinearitas. Hasil uji multikolinearitas dapat dilihat pada Tabel berikut :

Tabel 4
Hasil Uji Multikolinearitas

	Model	<i>Collinearity Statistics</i>	
		<i>Tolerance</i>	VIF
1	(Constant)		
	PR	0,711	1,406
	UP	0,694	1,440
	KD	0,915	1,093
	TSB	0,949	1,054

- a. Dependent Variable: NP

Sumber: Data Sekunder diolah , 2021

Berdasarkan hasil Uji Multikolinearitas pada Tabel 4 memiliki nilai *tolerance* >0,10 dan nilai VIF < 0,10 yang artinya bahwa tidak terjadi korelasi antara variabel independen sehingga disimpulkan bahwa dalam model regresi data yang digunakan tidak terjadi multikolinearitas.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah didalam model regresi linear terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode saat ini (t) dengan kesalahan pengganggu pada periode sebelumnya (t-1). Terdapat cara yang digunakan untuk menguji apakah ada atau tidaknya autokorelasi yaitu dengan menggunakan uji *Durbin-Watson* (DW). hasil uji *Durbin-Watson* dapat dilihat pada Tabel berikut :

Tabel 5
Hasil Uji Autokorelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,575 ^a	0,331	0,223	0,61549	1,352

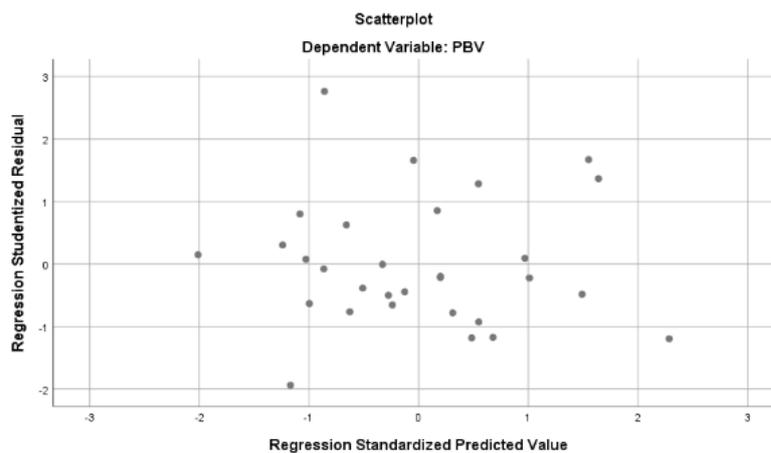
a. Predictors: (Constant), PR, UP, KD, TSB
b. Dependent Variable: NP

Sumber: Data Sekunder diolah , 2021

Berdasarkan hasil uji autokorelasi pada Tabel 5 nilai *Durbin-Watson* yaitu sebesar 1,352 yang artinya nilai tersebut terletak diantara -2 dan +2 sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi data yang digunakan tidak terjadi autokorelasi dan layak digunakan sebagai penelitian.

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah didalam model regresi terdapat ketidaksamaan *variance* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain (Ghozali, 2016:134). Terdapat cara yang digunakan untuk menguji heteroskedastisitas yaitu dengan melihat grafik *scatterplot*. Berikut ini adalah hasil uji heteroskedastisitas :



Gambar 3
Hasil Uji Heteroskedastisitas

Sumber: Data Sekunder diolah , 2021

Berdasarkan hasil uji heteroskedastisitas pada gambar 3 dapat disimpulkan bahwa titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y dan tidak membentuk pola yang jelas, sehingga dapat dikatakan, model regresi yang terbentuk tidak terjadi heteroskeastisitas, sehingga layak digunakan sebagai penelitian.

Uji Kelayakan Model

Uji F

Uji F bertujuan untuk mengetahui apakah model regresi dapat dikatakan layak atau tidak untuk digunakan dalam suatu penelitian. Apabila nilai signifikan $\geq 0,05$ maka model yang digunakan dalam penelitian ini tidak layak digunakan, sedangkan apabila nilai

signifikan < 0,05 maka model yang digunakan dalam penelitian ini layak digunakan sebagai metode penelitian. Berikut ini adalah hasil uji F sebagai berikut :

Tabel 6
Hasil Uji F
ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4,676	4	1,169	3,086	0,034 ^b
	Residual	9,471	25	0,379		
	Total	14,146	29			

a. Dependent Variable: NP

b. Predictors: (Constant), TSB, UP, KD, PR

Sumber: Data Sekunder diolah , 2021

Berdasarkan hasil uji kelayakan model (Uji F) pada Tabel 6 nilai signifikan uji F sebesar $0,034 < 0,05$ maka dapat dikatakan bahwa variabel independen yaitu profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, dan tingkat suku bunga memiliki pengaruh terhadap variabel dependen yaitu nilai perusahaan, sehingga model ini layak digunakan sebagai penelitian.

Uji Koefisien Determinasi (R²)

Uji koefisien determinasi digunakan untuk menunjukkan seberapa jauh kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen. Berikut hasil uji koefisien determinasi (R²) adalah sebagai berikut :

Tabel 7
Hasil Uji Koefisien Determinasi (R²)
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,575 ^a	0,331	0,223	0,61549

a. Predictors: (Constant), PR,UP,KD,TSB

b. Dependent Variable: NP

Sumber : Data Sekunder diolah , 2021

Berdasarkan hasil uji koefisien determinasi (R²) pada Tabel 7 nilai *R-Square* yaitu sebesar 0,331 atau sebesar 33.1% sehingga dapat dikatakan bahwa variabel independen yaitu profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan tingkat suku bunga dapat menjelaskan variabel dependen yaitu nilai perusahaan, sedangkan sisa nilai *R-Square* sebesar 0,669 atau sebesar 66.9% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini.

Pengujian Hipotesis

Uji t

Pengujian hipotesis (uji t) bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh pengaruh satu variabel independen dalam menerangkan variabel dependen. apabila nilai signifikansi uji t < 0,05 atau 5% artinya bahwa variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen, namun apabila nilai signifikansi $\geq 0,05$ maka variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen. berikut hasil uji hipotesis (uji t) sebagai berikut :

Tabel 8
Hasil Pengujian Hipotesis (Uji t)
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	
	B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	4,329	22,191		0,195	0,847
	PR	0,633	0,235	0,523	2,697	0,012
	UP	-0,063	6,426	-0,002	-0,010	0,992
	KD	0,147	0,141	0,179	1,044	0,306
	TSB	-0,691	0,731	-0,159	-0,946	0,353

Sumber : Data Sekunder diolah , 2021

PEMBAHASAN

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel profitabilitas yang diukur dengan proksi *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Pengaruh profitabilitas yang positif diartikan apabila tingkat profitabilitas tinggi maka nilai perusahaan akan meningkat. Hal ini dikarenakan semakin tinggi tingkat keuntungan atau laba yang dihasilkan perusahaan, menunjukkan perusahaan memiliki kinerja yang baik dalam mengelola laporan keuangannya sehingga hal tersebut akan meningkatkan harga saham dan berpengaruh pada meningkatnya nilai perusahaan. Hasil yang signifikan diartikan bahwa tingginya tingkat profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Hasil tersebut sehubungan dengan *signalling theory* yang dikemukakan oleh Brigham dan Houston (2019:33) semakin baik perusahaan memberikan informasi sinyal bagi investor maka akan berpengaruh pada meningkatnya nilai perusahaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Khumairoh (2021); Eviana (2020) dan Reginastiti (2019) yang menyatakan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai. Namun tidak sejalan dengan penelitian Anggraini (2021) menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Pengaruh ukuran perusahaan yang negatif dapat diartikan semakin besar ukuran perusahaan maka akan menurunkan nilai perusahaan. Hal ini didukung teori sinyal yang dikemukakan oleh Brigham dan Houston (2019) Semakin besarnya ukuran perusahaan dianggap sebagai sinyal negatif bagi investor, karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar pula dana yang dibutuhkan perusahaan untuk kegiatan operasional perusahaan, sehingga semakin besar ukuran perusahaan akan menambah besar hutang yang dimiliki perusahaan, karena apabila hutang perusahaan naik maka laba yang dihasilkan perusahaan akan menurun dan hal tersebut akan menurunkan nilai perusahaan. Sedangkan hasil yang tidak signifikan dikarenakan rata-rata ukuran perusahaan properti dan real estat perubahannya kecil, hal ini disebabkan karena perusahaan belum berani untuk melakukan investasi karena hutang yang dimiliki perusahaan belum dilunasi sehingga ukuran perusahaan yang dilihat dari total asetnya tidak mengalami perubahan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Eviana (2020) yang menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, namun hasil penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian Pratiwi *et al* (2016) dan

Ningsih dan Waspada (2019) yang menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan dividen yang diukur dengan proksi *Dividend Payout Ratio* (DPR) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Pengaruh kebijakan dividen yang positif diartikan bahwa besarnya pembagian dividen berpengaruh terhadap besarnya nilai perusahaan, tetapi besarnya kenaikan dividen tersebut tidak terlalu berpengaruh bagi kenaikan nilai perusahaan (Khumairoh, 2021). Hasil ini mendukung *Dividend Irrelevancy Theory* yang dikemukakan oleh Merton Miller dan Franco Modigliani yang menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak mempengaruhi nilai perusahaan, tetapi nilai perusahaan ditentukan oleh kemampuan perusahaan untuk menghasilkan pendapatan atau laba. Hasil yang tidak signifikan ini dikarenakan rata-rata *Dividend Payout Ratio* yang dibagikan kepada pemegang saham tidak banyak perubahan atau peningkatannya kecil, karena dividen yang dibagikan kepada pemegang saham tidak sepenuhnya dibagikan namun ditahan untuk diinvestasikan kembali. Hasil ini mendukung pada teori Rudianto (2019:290) yang menyatakan perusahaan membatasi jumlah pembagian dividen yang dibagikan kepada pemegang saham karena akan digunakan untuk rencana investasi atau ekspansi (perluasan usaha) di masa mendatang.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Khumairoh (2021) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian Anggraeni (2020) yang menyatakan kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dan Faridah (2020) yang menyatakan kebijakan dividen berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Pengaruh tingkat suku bunga yang negatif diartikan apabila terjadi kenaikan tingkat suku bunga maka akan menurunkan nilai perusahaan dan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan teori Tandelilin (2010:343) yang menyatakan bahwa tingkat suku bunga yang meningkat dianggap sebagai sinyal negatif bagi para investor sehingga dapat menyebabkan investor menarik investasinya pada saham, dan memindahkannya pada investasi lain berupa tabungan dan deposito. Hasil yang tidak signifikan ini dapat diartikan bahwa tingkat suku bunga tidak berpengaruh atau pengaruhnya kecil terhadap nilai perusahaan. Pernyataan ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Tambuk (2020); Anggraeni (2021) dan Faridah (2016) yang menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan dan tidak mempengaruhi keputusan investor untuk melakukan investasi. Hasil ini terlihat pada tabel suku bunga dalam penelitian ini menunjukkan setiap tahunnya suku bunga berfluktuasi atau tidak tetap dan bersifat sementara, sehingga hal tersebut tidak mempengaruhi nilai perusahaan dan mempengaruhi keputusan investor untuk berinvestasi, karena investor lebih mengutamakan pengembalian atau *return* investasi jangka panjang perusahaan

Pada penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian Wulandari (2020) dan Ningsih dan Waspada (2019) yang menyatakan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: (1). Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil positif diartikan apabila perusahaan mampu menghasilkan laba yang tinggi maka akan dapat meningkatkan harga saham dan akan berpengaruh pada meningkatnya nilai perusahaan Eviana (2020), sedangkan hasil yang signifikan ini mendukung teori sinyal yang dikemukakan oleh Brigham dan Houston (2019:33) yang menyatakan tingginya profitabilitas menggambarkan semakin baik perusahaan memberikan informasi sinyal bagi investor maka akan berpengaruh pada meningkatnya nilai perusahaan Reginastiti (2019). (2). Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil negatif diartikan semakin besar ukuran perusahaan maka akan menurunkan nilai perusahaan, semakin besar ukuran perusahaan maka akan memperbesar hutang perusahaan karena perusahaan lebih mengandalkan pendanaan eksternal Eviana (2020). Sedangkan hasil yang tidak signifikan ini dikarenakan rata-rata ukuran perusahaan perubahannya kecil sehingga dana yang seharusnya digunakan untuk investasi digunakan untuk menutupi hutang. (3). Kebijakan Dividen berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil yang positif ini diartikan besarnya kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap besarnya nilai perusahaan. Hasil ini mendukung *Dividend Irrelevance Theory* yang menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak mempengaruhi harga saham atau nilai perusahaan. Sedangkan hasil tidak signifikan dikarenakan rata-rata *dividend payout ratio* peningkatannya kecil hal ini mendukung teori Rudianto (2019:290) menyatakan perusahaan membatasi jumlah pembagian dividen yang dibagikan kepada pemegang saham karena akan digunakan untuk rencana investasi atau ekspansi. (4). Tingkat Suku Bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil negatif diartikan bahwa ketika tingkat suku bunga naik akan menurunkan nilai perusahaan hasil ini mendukung teori Tandelilin (2010:343) yang menyatakan meningkatnya suku bunga menyebabkan investor menarik investasinya dan memindahkan ke investasi lain. Sedangkan tidak signifikan dikarenakan suku bunga pada periode penelitian 2016-2020 berfluktuasi dan tidak tetap sehingga hal tersebut tidak mempengaruhi nilai perusahaan dan mempengaruhi keputusan investor untuk berinvestasi Tambuk (2020).

Saran

Berdasarkan simpulan dan hasil penelitian, maka penulis dapat memberikan beberapa saran sebagai berikut: (1). Bagi perusahaan properti dan real estat dengan profitabilitas sebaiknya dengan tingginya hasil profitabilitas dapat mempertahankan penggunaan ekuitasnya agar laba perusahaan akan terus meningkat sehingga berdampak pada peningkatan nilai perusahaan. (2). Bagi perusahaan properti dan real estat dengan ukuran perusahaan sebaiknya para investor perlu mempertimbangkan faktor lain untuk melakukan investasi selain ukuran perusahaan yaitu prospek perusahaan, karena apabila perusahaan memiliki ukuran besar tetapi memiliki banyak hutang maka akan mengurangi minat investor untuk berinvestasi sehingga berpengaruh pada menurunnya harga saham dan berdampak juga pada penurunan nilai perusahaan. (3). Bagi perusahaan properti dan real estat dengan kebijakan dividen, sebaiknya perusahaan perlu mengelola dengan baik pengalokasian dana yang akan dibagikan kepada dividen atau akan dijadikan sebagai laba ditahan agar keputusan akan pembagian laba ini dapat mempengaruhi keputusan investor baru yang akan menanamkan modalnya pada perusahaan. (4). Bagi perusahaan properti dan real estat dengan tingkat suku bunga tinggi lebih baik untuk meningkatkan prospek perusahaannya, agar investor dapat melihat prospek perusahaan apabila ingin berinvestasi jangka panjang dan tidak berpaku pada tingkat suku bunga karena tingkat suku bunga selalu berfluktuasi dan bersifat sementara. (5). Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan lebih mengembangkan

penelitian ini dengan menggunakan variabel atau indikator lain baik faktor internal atau faktor eksternal yang mempengaruhi nilai perusahaan, dikarenakan variabel yang digunakan dalam penelitian ini banyak yang tidak signifikan diantaranya ukuran perusahaan, kebijakan dividen, dan tingkat suku bunga.

Keterbatasan

Penelitian ini telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ilmiah penulisan skripsi, namun dalam pelaksanaannya terdapat beberapa keterbatasan diantaranya: (1) Populasi yang digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2016-2020, apabila periode yang digunakan lebih banyak dapat dimungkinkan hasil penelitian akan lebih baik. (2). Sampel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini hanya 6 sampel perusahaan yang diobservasi, di mana masih belum menggambarkan seluruh perusahaan properti dan real estat. (3). Dalam penelitian ini hanya menggunakan 3 indikator faktor internal yaitu profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen sedangkan terdapat faktor internal lainnya yang tidak digunakan dan dicantumkan dalam penelitian ini. Sedangkan faktor eksternal yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tingkat suku bunga, dan terdapat faktor eksternal lainnya yang tidak digunakan atau dicantumkan pada penelitian ini yaitu kurs atau nilai tukar, inflasi dan lainnya yang dapat digunakan untuk memberikan hasil penelitian yang lebih baik. (4). Hasil Uji Koefisien determinasi (R^2) menunjukkan nilai R -Square yang kecil yaitu sebesar 0,331 atau sebesar 33.1% atau kurang dari 0,05, sedangkan sisa nilai R -Square sebesar 0,669 atau sebesar 66.9% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini. Maka dapat diartikan variabel dependen sangat lemah dalam menjelaskan variabel independen. Sehingga masih terdapat banyak variabel lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni. S. I. 2020. Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan *Food and Beverages* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* 9(8).
- Anggraini, R. 2021. Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Farmasi yang Terdaftar di BEI. *Skripsi*. Program Sarjana STIESIA. Surabaya
- Antoro, D.A dan S. Hermuningsih. 2018. Kebijakan Dividen dan BI Rate Sebagai Pemoderasi Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Manajemen Daulat Rakyat*. 2(1)
- Arikunto, S. 2013. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta. Jakarta
- Bisma, S, 2020. Corona Buat Kinerja Sektor Properti Terpukul <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200515192225-92-503920/corona-buat-kinerja-sektor-properti-terpukul>. Diakses tanggal 12 Oktober 2021
- Brigham, E. F dan J. F. Houston, 2019 . *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Cetakan Kedua. Salemba Empat, Jakarta.
- Christiawan. Y.J., dan Tarigan. J. 2007. Kepemilikan Manajerial: Kebijakan Hutang, Kinerja dan Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan* 9(1)
- Eviana, H. 2020. Pengaruh Profitabilita, Ukuran Perusahaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 9(8).
- Faridah, N. 2019. Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen, Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 5(2).
- Ghozali, I. .2018. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Edisi 9. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang
- Hamidah., Hartini., dan Mardiyati U. 2015. Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, BI, Profitabilitas dan Risiko Finansial Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti Tahun 2011-2013. *Jurna*;

- tiset dan sains Indonesia* <http://journal.unj.ac.id/unj/index.php/jrmsi/article/view/536>. Diakses pada tanggal 14 Oktober 2021.
- Harjito, D. A dan Martono. 2014. *Manajemen Keuangan*. Edisi Pertama. EKONISIA. Yogyakarta
- Harmono, 2018. *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard*. Edisi 1. PT. Bumi Aksara. Jakarta.
- Indriantoro dan Supomo, 2014. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi & Manajemen*. BPFE. Yogyakarta
- Jogiyanto, H. 2015. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Kesepuluh. BPFE Yogyakarta.
- Kasmir, 2019. *Analisis laporan keuangan*. Edisi Revisi. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Khumairoh, A. K. 2021. Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen, Terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real Estate* di BEI Periode 2013-2019. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* 10(2)
- Mishkin, F.S. 2017. *Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan*. Salemba Empat. Jakarta.
- Ningsih, M.Y., dan Waspada. I. 2019. Pengaruh Suku Bunga, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan* 7(1): 97-110
- Padmodiningrat, et al 2019. Pengaruh kebijakan dividen, Ukuran Perusahaan, Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Harga Saha, Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Sektor Perbankan Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018. *Jurnal IKRA-ITH Ekonomika*. 2(3): 157-171
- Pratiwi et al 2016. Pengaruh Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha* 4.
- Reginastiti, V. A. 2019. Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* 8(7).
- Riyanto, B. 2011. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. BPFE. Yogyakarta
- Rudianto, 2019. *Pengantar Akuntansi Konsep dan Teknik Penyusunan Laporan Keuangan*. Erlangga. Jakarta.
- Sartono, R.A. 2017. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi keempat. BPFE. Jakarta
- Sudana, I. M 2015. *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik*. Edisi Kedua. Erlangga. Jakarta
- Sugiyono, 2014. *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan 18. Alfabeta. Bandung
- Sulistiono, 2010. Pengaruh Kepemilikan Manajemen, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. *Skripsi Universitas Negeri Semarang, Semarang*.
- Suparmono. 2018. *Pengantar Ekonomi Makro*. Edisi kedua. UPP.STIM YKPN. Yogyakarta.
- Tandelilin, E. 2010. *"Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi"*. Edisi Pertama. Kanisius. Yogyakarta
- Tambuk. P. M. 2020. Pengaruh Kebijakan dividen, Ukuran Perusahaan, *Economic Value Added*, Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Otomotif yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* 8(8)
- Wulandari, D.2020. Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*

