

DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

Devy Ai Nurhasanah¹, Metta Kusumaningtyas²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bank BPD Jateng
e-mail: devynurhasanah201@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to examine the effect of profitability, leverage, company size, and dividend policy on firm value. This research was conducted on the property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in the period 2013-2017. The data used in this study are secondary data obtained from annual financial statements. The research was carried out using multiple linear regression and sample selection using purposive sampling method, the sample obtained was 114 companies in the 2013-2017 period. The study tested normality, multicollinearity, heteroskedasticity. The results of the study indicate that profitability and dividend policy have a positive and significant effect on firm value and firm size has no effect on firm value.

Keywords: Profitability, Leverage, Firm Size, Dividend Policy, Firm Value.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini dilakukan terhadap perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2013-2017. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan. Metode penelitian dilakukan menggunakan regresi linier berganda dan pemilihan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Sampel yang diperoleh sebanyak 114 perusahaan periode tahun 2013-2017. Penelitian melakukan pengujian normalitas, multikolinieritas, heterokedastisitas. Hasil pada penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas dan kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci: Profitabilitas, *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, Nilai Perusahaan.

Pendahuluan

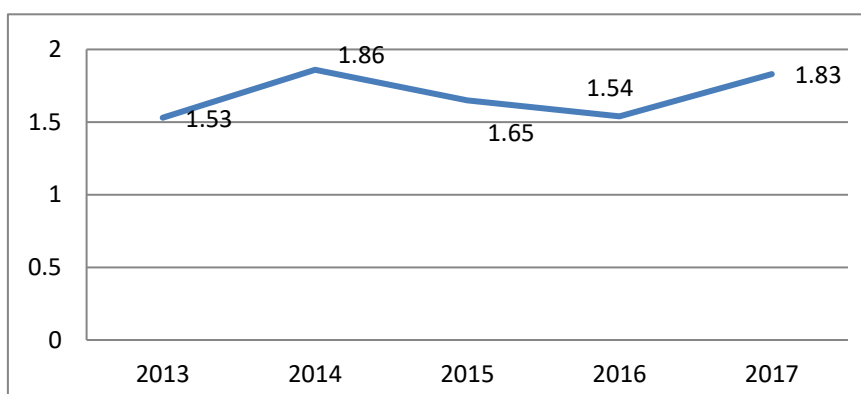
Perusahaan merupakan organisasi yang mengkombinasikan dan mengkoordinasikan berbagai sumber daya dengan tujuan untuk memproduksi barang atau jasa untuk dijual. Tujuan utama perusahaan dari perusahaan adalah mendapatkan laba yang maksimal, kemudian memakmurkan pemilik perusahaan dan pemegang saham dan yang terakhir adalah memaksimalkan nilai perusahaan (Gustian, 2016). Perusahaan-perusahaan yang beroperasi di Indonesia mempunyai peranan penting dalam meningkatkan perekonomian. Hampir seluruh kegiatan perekonomian di Indonesia di berbagai sektor berhubungan dengan perusahaan, hal ini didukung dengan fungsi perusahaan sebagai pembuka lapangan kerja, meningkatkan pendapatan negara dan memenuhi kebutuhan masyarakat (Siddik & Chabacib, 2017). Perusahaan membutuhkan modal untuk menjalankan usahanya, baik modal dari internal maupun eksternal. Pasar modal merupakan salah satu sumber modal dari perusahaan, Bursa Efek Indonesia adalah salah satu pasar modal yang ada di Indonesia berbagai sektor yang dibagi sesuai dengan kegiatan operasional perusahaan, salah satunya adalah sektor properti dan real estate. Sektor properti dan real estate dinilai memiliki peranan berbagai sektor yang dibagi sesuai dengan kegiatan operasional perusahaan, salah satunya adalah sektor properti dan real estate. Sektor properti dan real estate dinilai memiliki peranan.

Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri properti dan real estate tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 pengertian industri properti

dan real estate adalah perusahaan properti yang bergerak dalam penyediaan, pengadaan serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri termasuk industri pariwisata, industri properti komersial maupun non komersial. Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memiliki pertumbuhan yang pesat, jumlah penduduk yang semakin meningkat dan permintaan akan tanah yang semakin tinggi, namun Sektor properti juga mengalami fluktuasi karena tingginya sensitivitas terhadap suku bunga, inflasi dan nilai tukar.

Nilai perusahaan merupakan salah satu hal yang penting dalam sebuah perusahaan. Nilai perusahaan merupakan *output* dari berbagai faktor penentu khususnya *demand* atau permintaan masyarakat (Siddik & Chabacib, 2017). *Price to Book Value* merupakan alat ukur yang digunakan dalam penelitian ini. Rasio ini merupakan rasio yang membandingkan nilai saham sebuah perusahaan di pasar terhadap nilai bukunya. Rasio *Price to Book Value* (PBV) memperlihatkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham perusahaan (Tjiptono & Hendry, 2001). Semakin tinggi nilai PBV, mencerminkan harga saham perusahaan yang tinggi begitu juga sebaliknya. Nilai perusahaan yang tinggi akan menarik minat investor dan bagi perusahaan dapat meningkatkan dana operasional dan jumlah investasi yang semakin besar. Begitu pula dengan perusahaan properti dan real estate, Namun beberapa tahun terakhir sektor ini memiliki masalah yang yaitu, terjadinya penurunan nilai perusahaan, hal ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, salah satu faktor adalah laporan keuangan yang tidak sehat dan kurang menarik dan lain sebagainya.

Gambar 1. Nilai Rata-Rata PBV Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2013-2017



Sumber: IDX, 2019

Dari gambar rata-rata nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI berfluktuasi. Beberapa perusahaan mengalami penurunan nilai. Dikutip dari (www.cnbcindonesia.com) penurunan nilai perusahaan terjadi pada perusahaan Lippo group. Munculnya kasus Lippo di publik membuat nilai perusahaan mengalami penurunan yang signifikan. Lippo cs mengalami penurunan nilai pasar sebesar Rp.1,43T. Lippo Karawaci Tbk yang merupakan induk properti usaha dari lippo cs ini mengalami penurunan nilai sebesar Rp.470 miliar dalam periode harga penutupan oktober-19 oktober 2018). Penurunan nilai diduga terjadi karena adanya kasus suap yang dialami salah satu anggota lippo cs yang menyebabkan kepercayaan investor menurun. Selain Lippo Karawaci terdapat beberapa perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang mengalami penurunan nilai perusahaan. Penurunan nilai PBV perusahaan properti dan real estate hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan yang mengalami penurunan nilai dikatakan kurang sehat secara finansial, menurunnya kualitas dan kinerja fundamental dengan itu tidak akan mendapatkan keuntungan juga menurunkan minat para investor untuk menginvestasikan

dananya ke perusahaan. Menurunnya nilai *price to book value* akan mengindikasikan perusahaan berada dalam posisi undervalued, atau nilai intrinsiknya lebih rendah dibanding nilai pasarnya (Senata, 2016).

Nilai Perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran di pasar modal yang merelfeksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan (Harmono, 2011). Nilai perusahaan akan dipergunakan sebagai acuan para investor untuk melihat seberapa besar perusahaan tersebut yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam investasi. Rasio keuangan merupakan alat analisis keuangan yang digunakan para investor untuk membuat keputusan atau pertimbangan tentang pencapaian perusahaan dan prospek di masa depan.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dalam pengaruhnya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri (Sartono, 2008). Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan dan juga memberikan ukuran tingkat efektifitas manajemen suatu perusahaan. Pengukuran terhadap profitabilitas perusahaan dimana masing-masing pengukuran dihubungkan dengan penjualan, total aktiva dan modal sendiri (Syamsudin, 2009).

Perusahaan yang berhasil meningkatkan profitabilitas setiap tahun akan membuat ketertarikan banyak investor (Samosir, 2017), sehingga meningkatnya profitabilitas akan meningkatkan nilai perusahaan. Tingkat profitabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal kepada investor bahwa perusahaan memiliki prospek dan kinerja yang baik. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Diani (2016), Rudangga (2016), Samosir (2017) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya mengenai pengaruh profitabilitas dan nilai perusahaan sebagaimana dijelaskan maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini yaitu:

H₁ : Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Salah satu faktor penting dalam unsur pendanaan adalah hutang (*leverage*) digambarkan untuk melihat sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh hutang dibandingkan dengan modal sendiri (Kasmir, 2013). Hutang (*Leverage*) adalah salah satu alat yang dipergunakan perusahaan untuk meningkatkan modal mereka dalam rangka meningkatkan keuntungan (Singapurwoko, 2011). Tujuan perusahaan menggunakan *leverage* agar keuntungan yang di dapat dari pada sumber dananya, sehingga akan meningkatkan keuntungan para pemegang saham. Teori *trade off* menyatakan bahwa penggunaan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan tetapi hanya sampai titik tertentu. Setelah titik itu, penggunaan hutang justru akan menurunkan nilai perusahaan karena kenaikan keuntungan dari penggunaan hutang tidak sebanding dengan kenaikan biaya *financial distress*. Penelitian yang dilakukan oleh (Sari, 2016) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. *Leverage* memberikan pengaruh yang negatif terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya mengenai pengaruh antara *leverage* dan nilai perusahaan sebagaimana telah dijelaskan diatas, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini yaitu:

H₂ : *Leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah rata – rata total penjualan bersih untuk tahun yang bersangkutan sampai beberapa tahun kemudian (Brigham & Houston, 2009). Semakin besar ukuran suatu perusahaan maka kecenderungan menggunakan modal asing juga besar (Halim, 2009). Dalam hal ukuran perusahaan dilihat dari total asset yang dimiliki perusahaan yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasional perusahaan. Besarnya ukuran perusahaan memberikan kecenderungan investor untuk menaruh perhatian yang lebih banyak kepada perusahaan, hal ini disebabkan karena besarnya ukuran perusahaan menandakan perusahaan

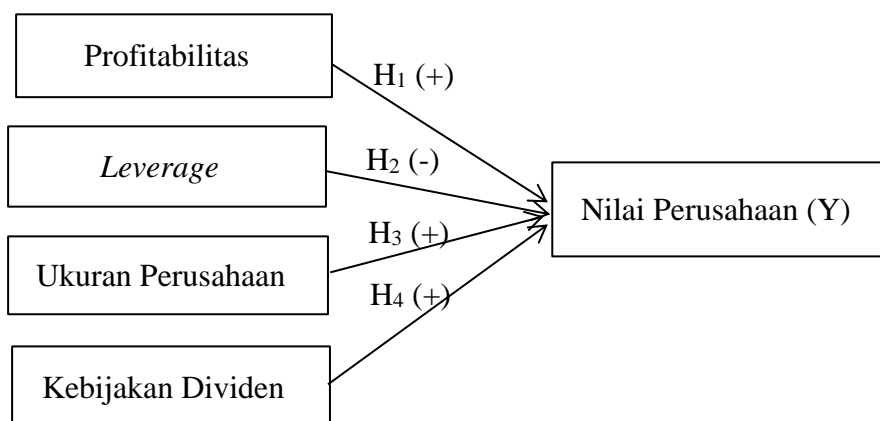
memiliki kondisi yang stabil. Hasil penelitian yang dilakukan Setiawati (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, perusahaan besar umumnya memiliki akses yang lebih banyak ke pasar modal, sehingga kesempatan untuk memperoleh dana dari luar lebih mudah. Berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya mengenai pengaruh antara ukuran perusahaan dan nilai perusahaan sebagaimana telah dijelaskan diatas, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini yaitu:

H₃ : Ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Kebijakan merupakan keputusan mengenai bagaimana cara perusahaan menggunakan laba yang diperoleh apakah akan diinvestasikan kembali atau dibagi kepada para pemegang saham sebagai dividen (Oktavia, 2013). Kebijakan dividen sering dianggap sebagai sinyal oleh para investor untuk menilai baik buruknya suatu perusahaan, hal ini terjadi karena kebijakan dividen dapat memberi pengaruh pada nilai perusahaan. Kebijakan dividen berkaitan dengan *bird on the theory*, teori ini menjelaskan bahwa investor lebih tertarik memperoleh pendapatan berupa dividen daripada capital gain, banyaknya dividen yang dibagikan akan menarik minat investor untuk menginvestasikan dana ke perusahaan yang hal ini dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Putra(2016) dan Novita (2014) mengungkapkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya mengenai pengaruh antara kebijakan dividen dan nilai perusahaan sebagaimana telah dijelaskan diatas, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini yaitu :

H₄ : Kebijakan Dividen Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan.

Gambar 2. Model Penelitian



Metode Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2013-2017. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *purposive sampling* yaitu penentuan sampel berdasarkan pertimbangan atau kriteria-kriteria tertentu. Kriteria pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah:

1. Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2013-2017.
2. Perusahaan Properti dan Real Estate yang mempublikasikan laporan keuangan tahunannya per 31 Desember selama periode 2013-2017.

3. Perusahaan Properti dan Real Estate yang membagikan deviden serta perusahaan yang mempunyai data yang dibutuhkan selama periode penelitian berkaitan dengan profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan, dan nilai perusahaan tahun 2013-2017.

Tabel 1. Sampel Penelitian

No.	Kriteria	Tahun					Total
		2013	2014	2015	2016	2017	
1.	Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2013-2017.	45	45	48	48	53	239
2.	Perusahaan properti dan real estate yang mempublikasikan laporan keuangannya periode tahun 2013-2017.	40	41	44	40	43	208
3.	Perusahaan yang membagikan dividen periode tahun 2013-2017.	23	24	26	18	23	114
Total sampel selama 5 tahun (2013-2017)							114

Sumber: www.idx.co.id diolah, 2019.

Nilai perusahaan adalah suatu nilai yang mencerminkan berapa harga yang bersedia dibayar oleh investor untuk suatu perusahaan. Nilai perusahaan diukur dengan menggunakan *Price to Book Value* (PBV), rasio ini digunakan untuk membandingkan antara nilai pasar dari suatu saham dengan nilai bukunya, apabila nilai PBV meningkat maka nilai perusahaan juga meningkat. Rumus price to book value menurut Tata Prihadi dalam Utomo, *et al* (2016).

$$PBV = \frac{\text{Price per Share}}{BVS} \dots\dots\dots (1)$$

Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan dan juga memberikan ukuran tingkat efektifitas manajemen suatu perusahaan. Dalam penelitian ini profitabilitas diukur dengan menggunakan *Return On Equity* (ROE). Rumus *return on equity* menurut Atmaja (Dalam Hasibuan, *et al* 2016).

$$ROE = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Ekuitas}} \times 100\% \dots\dots\dots (2)$$

Leverage adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai oleh hutang (Fitrianingrum, 2018). Dalam penelitian ini leverage diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah rasio keuangan yang digunakan untuk menilai posisi keuangan perusahaan. adalah sebagai berikut menurut Alexandri dalam Hasibuan, *et al* (2016).

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\% \dots\dots\dots (3)$$

Ukuran perusahaan dapat menentukan tingkat kemudahan perusahaan dalam memperoleh dana dari pasar modal dan menentukan kekuatan tawar menawar (Hasnawati & Sawir, 2015). Menurut Murhadi (2013) ukuran perusahaan diukur dengan mentrasformasikan total aset yang dimiliki perusahaan ke dalam bentuk logaritma natural. Adapun rumus log natural total aset adalah sebagai berikut:

$$Size = \text{Ln. Total Assets} \dots\dots\dots (4)$$

Kebijakan dividen merupakan salah satu return yang diperoleh oleh pemegang saham dalam kegiatan menanam modal diperusahaan selain capital gain. Dalam penelitian ini kebijakan deviden diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) yaitu rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur presentase laba bersih yang dibagikan dalam bentuk dividen untuk periode tertentu. Rumus yang digunakan untuk menghitung *dividend payout ratio* adalah sebagai berikut.

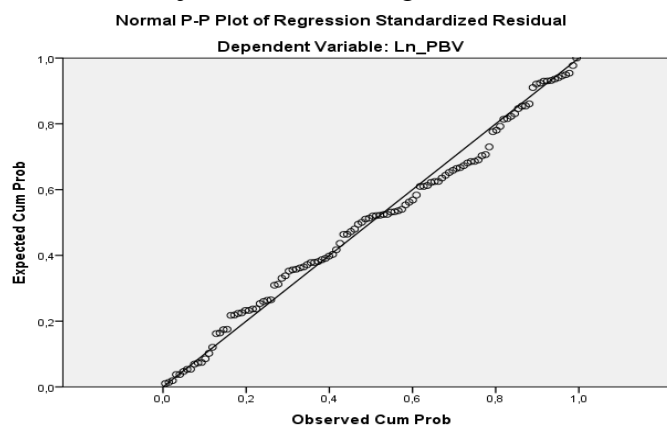
$$DPR = \frac{Dividend}{Net Profit} \dots\dots\dots (5)$$

Hasil dan Pembahasan

Sebelumnya dilakukan uji asumsi klasik agar diperoleh model terbaik dan tidak bias. Uji asumsi klasik digunakan untuk mengetahui apakah hasil analisis regresi linier berganda yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini terbebas dari penyimpangan asumsi klasik yang meliputi Uji Normalitas, Multikolinieritas, dan Heteroskedastisitas.

- (1) Uji Normalitas. Uji normalitas untuk mengetahui apakah variabel dependen dan independen atau keduanya berdistribusi normal, mendekati normal, atau tidak. Berikut adalah hasil uji normalitas:

Gambar 3 Uji Normalitas dengan Grafik *Prob-Plot*



Sumber: *Ouput SPSS*, 2019.

Berdasarkan pada gambar diatas bahwa pada grafik P-Plot menunjukkan penyebaran data yang merata disekitar garis diagonal dan penyebarannya mengikuti arah garis diagonal. Hal ini mengidikasikan bahwa data telah memenuhi asumsi normalitas dimana distribusi data normal.

- (2) Uji multikolinieritas. Uji multikolinierritas dipakai untuk menguji ada tidaknya pengaruh antara variabel independen dengan variabel independen lainnya.

Tabel 2. Uji Multikolinieritas

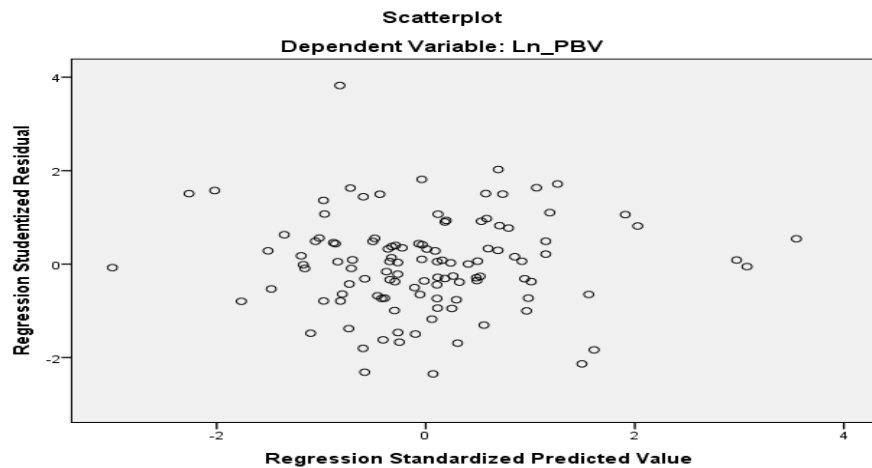
Model	Collinearity Statistic		Keterangan
	Tolerance	VIF	
Ln_ROE	0,937	1,067	bebas Multikolinearits
Ln_DER	0,917	1,091	bebas Multikolinearits
Ln_Size	0,987	1,014	bebas Multikolinearits
Ln_DPR	,957	1,044	bebas Multikolinearits

Sumber: *Ouput SPSS*, 2019.

Berdasarkan tabel 2. diatas menunjukkan bahwa variabel profitabilitas (ROE), *leverage* (DER), *size*, dan kebijakan dividen (DPR) memiliki nilai *tolerance* $\geq 0,100$ dan nilai VIF ≤ 10 yang berarti tidak terdapat multikolinieritas antar variabel independen.

- (3) Uji Heteroskedastisitas. Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain.

Gambar 4. Grafik Scatterplot



Sumber: *Ouput SPSS*, 2019.

Berdasarkan gambar 4.5 diatas, menunjukkan bahwa didalam diagram scatterplot tidak terdapat pola dan terlihat bahwa titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y. Oleh karena itu, dapat disimpulkan tidak terdapat heteroskedastisitas dalam model regresi.

Selanjutnya dilakukan analisis regresi linier berganda untuk mengukur pengaruh antara dua variabel atau lebih, juga menunjukkan arah hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen (Ghozali, 2018). Berikut hasil analisis regresi linier berganda:

Tabel 3. Analisis Regresi Linier Berganda

Variabel Bebas	Unstd. Coefficients		Std. Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-0,903	1,420		-0,636	0,526
Ln_ROE	0,545	0,070	0,513	7,830	0,000
Ln_DER	-0,232	0,067	-0,231	-3,480	0,001
SIZE_2	0,052	0,047	0,072	1,119	0,265
Ln_DPR	0,352	0,050	0,455	7,014	0,000
Variebel Dependen	: PBV				
F-hit	: 34.811				
F.sig	: 0.000				
R ² Adj	: 0,545				
n	: 114				

Hasil pengolahan data tabel diatas, terlihat bahwa nilai F-hit sebesar 34,811 dengan signifikansi sebesar 0,000. Hal ini menunjukkan model dalam penelitian ini layak digunakan untuk menjelaskan pengaruh profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Nilai *Adjusted R²* sebesar 0,545 yang artinya variasi nilai perusahaan dapat dijelaskan oleh variabel. profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen sebesar 54,5%, sedangkan sianya 45,5% dijelaskan variabel lain di luar model.

Profitabilitas secara statistik berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sehingga hasil ini sesuai dengan hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini. Hal itu berarti semakin tinggi kemampuan bank dalam menghasilkan laba, kemampuan meningkatkan laba dalam rasio maka semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai perusahaan yang akan menyebabkan harga saham perusahaan ikut meningkat. Teori sinyal mengemukakan tentang bagaimana seharusnya sebuah perusahaan memberikan sinyal kepada pengguna laporan keuangan. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan memberikan sinyal kepada pihak luar, yaitu dengan memberikan informasi mengenai kondisi perusahaan yang dapat dilihat dari kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang akan digunakan pihak luar sebagai pertimbangan pihak luar untuk menginvestasikan dananya ke perusahaan. Hasil Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Suwardika Rudangga (2016) yang menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki profitabilitas yang cukup tinggi akan mendapatkan dana yang cukup, perusahaan yang memiliki dan yang cukup akan meningkatkan kinerjanya yang berakibat pada meningkatnya nilai perusahaan. Perusahaan yang berhasil meningkatkan profitabilitas setiap tahunnya, maka akan menarik minat para investor untuk berinvestasi. Perusahaan yang mampu menghasilkan profit yang besar juga akan menjadikan investor percaya bahwa perusahaan mampu memberikan return yang besar juga. Hasil penelitian sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Suwardika(2016), Samosir (2017) dan Putra (2016) dimana hasil penelitian menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Leverage secara statistik berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil ini sesuai dengan hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini. Hal ini berarti semakin tinggi *leverage* maka semakin buruk nilai perusahaan. *Leverage* (hutang) merupakan salah satu faktor penting dalam unsur pendanaan, rasio ini digambarkan untuk melihat sejauh mana asset perusahaan dibiayai oleh hutang dibandingkan dengan modal sendiri (Kasmir, 2013). *Leverage* memberikan pengaruh yang negatif dan signifikan, hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Sholicah (2014) dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa *leverage* merupakan rasio yang melekat pada pada suatu perusahaan. Apabila investor melihat sebuah perusahaan dengan asset yang tinggi namun risiko *leverage* juga tinggi, maka investor cenderung berfikir dua kali untuk berinvestasi di perusahaan karena rasio ini mampu membandingkan total hutang terhadap keseluruhan asset suatu perusahaan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan sari (2016) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai *leverage* merupakan gambaran seberapa baik nilai perusahaan yang diungkapkan oleh perusahaan terhadap *stakeholder* melalui laporan keuangan tahunan perusahaan. Oleh karena itu, tingkat *leverage* yang tinggi juga menjadi indikasi jika perusahaan juga mengalami penurunan yang mengakibatkan nilai perusahaan yang menjadi daya tarik untuk investor juga menurun.

Ukuran perusahaan secara statistik tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti besar atau kecilnya ukuran perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Misalnya perusahaan yang memiliki total aset besar tetapi nilai PBV rendah adalah perusahaan Agung Podomoro Land (APLN) memiliki total aset sebesar 19.679.990.000 memiliki nilai PBV sebesar 0,611 yang berarti nilai PBV kurang dari 1 menandakan harga saham yang rendah, begitu juga dengan Lippo Karawaci (LPCK) pada tahun 2017 memiliki total aset

sebesar 56.772.116.000.000 memiliki nilai PBV sebesar 0,377 hal ini menunjukkan harga saham kurang dari angka 1 yang berarti harga saham rendah. Jumlah total aset dari masing-masing tersebut masuk dalam kategori perusahaan yang berukuran besar karena jumlah total aset lebih dari 10T (Peraturan BEI). Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Suwardika (2016) yang menyatakan bahwa besar atau kecilnya ukuran perusahaan tidak akan mempengaruhi nilai perusahaan. Investor tidak akan melihat ukuran perusahaan dalam melakukan investasi, namun melihat dari berbagai aspek lain seperti kinerja perusahaan yang tercermin dari laporan keuangan, dan kebijakan dividen sebelum menanamkan dananya pada perusahaan tersebut.

Kebijakan dividen secara statistik berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sehingga hasil ini sesuai dengan hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini. Hal ini berarti semakin besar jumlah dividen yang dibagikan akan meningkatkan nilai perusahaan. Kebijakan dividen merupakan keputusan mengenai bagaimana cara perusahaan menggunakan laba yang diperoleh apakah akan diinvestasikan kembali atau dibagi kepada pemegang saham sebagai dividen (Oktavia, 2013). Hasil penelitian serupa dilakukan oleh Putra (2016) yang menyatakan bahwa investor lebih menyukai perusahaan yang membagikan dividen yang dibagikan perusahaan untuk para pemegang saham, dengan demikian perusahaan akan dianggap memiliki kinerja yang baik dan menguntungkan sehingga penilaian terhadap perusahaan akan membaik yang dapat tercermin dari tingkat harga saham perusahaan. Hasil penelitian serupa juga dilakukan oleh Crishtiawan (2016) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Simpulan

Berdasarkan analisis data menunjukkan bahwa profitabilitas, leverage, dan kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan property dan real estate. Sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan tidak ditentukan oleh besarnya Aset yang dimiliki perusahaan property dan real estate. Salah satu acuan bagi investor dalam melakukan investasi adalah dengan melihat nilai perusahaan oleh karena itu investor perlu mempertimbangkan tingkat profitabilitas, leverage dan dividen dalam melakukan investasi di sektor property dan real estate

Referensi

- Brigham, E. ., & Houston, J. . (2001). *Manajemen Keuangan* (Edisi 8). Jakarta: Erlangga.
- Diani, A. F. (2016). *Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan*.
- Fitrianingrum, A. A. (2018). *Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan*.
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Semarang: Badan penerbit Universitas Diponegoro.
- Gustian, D. (2016). *Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan*.
- Harmono. (2011). *Manajemen Keuangan Berbasis Balance Scorecard* (Edisi 1 Ce). Jakarta: Bumi Aksara.
- Hasibuan, V., AR, M. D., & NP, N. G. W. E. (2016). Pengaruh Leverage dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 39(1), 139–147.

- Hasnawati, & Sawir. (2015). Keputusan Keuangan, Ukuran Perusahaan, Struktur Kepemilikan dan Nilai Perusahaan Publik di Indonesia. *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan*, 17(1), 65–75.
- Kasmir. (2013). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*.
- Murhadi, Werner R. 2013. *Analisis Laporan Keuangan, Proyeksi dan Valuasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat
- Oktavia, L. (2013). *Analisis Pengaruh Kebijakan Hutang, Dividen, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan*.
- Prabowo, D. (2018). Petinggi Lippo Ditangkap, ini Fakta Seputar Meikarta.
- Putra, A. N. D. A. (2016). Pengaruh Kebijakan Dividen, Likuiditas, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 5, 4044–4070.
- Rudangga, I. G. N. G., & Sudiarta, G. M. (2016). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Journal Manajemen Unud*, 5(7), 4394–4422.
- Samosir, H. E. . (2017). Pengaruh Profitabilitas dan Kebijakan Utang Terhadap Nilai Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index (JII). *Journal Of Business Studies*, 2(1), 75–83.
- Sari, M. rina. (2016). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Leverage, Terhadap Nilai Perusahaan Transportasi. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*.
- Senata, M. (2016). Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan yang Tercatat di LQ-45 Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskill*, 6(1), 73–84.
- Setiawati, L. W., & Lim, M. (2017). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Pengungkapan Sosial Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 12(1), 29–57.
- Siddik, M. H., & Chabachib, M. (2017). Pengaruh ROE, CR, SIZE dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening. *Diponegoro Journal Of Management*, 5, 2337–3792.
- Singapurwoko, A., & Muhammad, S. M. . (2011). The Impact of Financial Leverage to Profitability Study of Non-Financial Companies Listed in Indonesia stock exchange. *European Journal Of Economics, Finance and Administrative*, 137–148.
- Suwardika, I. N. A., & Mustanda, I. K. (2017). Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 6(3), 1248–1277.
- Syamsudin, L. (2009). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jakarta: PT Grafindo.
- Utomo, W., et al (2016). Pengaruh Leverage (DER), Price to Book Value (PBV), Ukuran Perusahaan (Size), Return On Equity (ROE), Dividen Payout Ratio (DPR), dan Likuiditas (CR) Terhadap Price Earning Ratio (PER) pada Perusahaan Manufaktur yang Listing di BEI tahun 2009-2014. *Journal of Accounting*, 2(2).
- [https://www.cnbcindonesia.com/market/20181021135404-17-38331/kasus-korupsi-meikarta-nilai-pasar-lippo-cs-turun-rp-143-t\(15-12-2018\)](https://www.cnbcindonesia.com/market/20181021135404-17-38331/kasus-korupsi-meikarta-nilai-pasar-lippo-cs-turun-rp-143-t(15-12-2018))
- [https://www.jurnal.id/id/blog/2018-rasio-profitabilitas-cara-menghitung-pengembalian-ekuitas-return-on-equity/\(25-08-2019\)](https://www.jurnal.id/id/blog/2018-rasio-profitabilitas-cara-menghitung-pengembalian-ekuitas-return-on-equity/(25-08-2019))