



PENGARUH KEBIJAKAN DEVIDEN, KEBIJAKAN HUTANG & PROFITABILITAS PADA NILAI PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

¹Lis Setyowati, ²Galuh Nurcahyo, ³Abu Darim, ⁴Vanda Kristia Gayatri, ⁵Ony Thoyib Hadiwijaya, ⁶Syamsul Arifin

^{1,2,3,6}Prodi D3 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pemuda, Surabaya, Indonesia

^{4,5}Prodi S1 Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Pemuda, Surabaya, Indonesia

¹lissetyowati.stiepemuda@gmail.com ; ²galuhcahyo86@gmail.com ;

³Abudarim.stiepemuda@gmail.com ; ⁴vandakristia.stiepemuda@gmail.com ;

⁵onywijaya2121@gmail.com ; ⁶syamsularifin.stiepemuda@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan deviden, kebijakan hutang, dan profitabilitas pada nilai perusahaan. Variable bebas dalam penelitian ini adalah kebijakan deviden yang diukur dengan *dividend payout ratio*, kebijakan hutang yang diukur dengan debt to equity ratio, dan profitabilitas yang diukur dengan return on asset. Variable terikat dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan yang diukur dengan tobins'q. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode purposive sampling yaitu pemilihan sampel dengan menggunakan kriteria tertentu. Bentuk penelitian ini adalah kuantitatif. Teknik analisis data dilakukan dengan analisis regresi linear berganda dengan menggunakan program SPSS. Hasil dari penelitian ini adalah kebijakan deviden dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan pada nilai perusahaan. Sedangkan kebijakan hutang berpengaruh tidak signifikan pada nilai perusahaan.

Kata kunci: Kebijakan Deviden, Kebijakan Hutang, Profitabilitas, Nilai Perusahaan

Abstract

This study aims to determine the effect of dividend policy, debt policy, and profitability on firm value. The independent variables in this study are dividend policy as measured by the dividend payout ratio, debt policy as measured by the debt to equity ratio, and profitability as measured by return on assets. The dependent variable in this study is firm value as measured by Tobins'q. The sampling technique uses the purposive sampling method, namely the selection of samples using certain criteria. The form of this research is quantitative. The data analysis technique was carried out by multiple linear regression analysis using the SPSS program. The results of this study are dividend policy and profitability have a positive and significant effect on firm value. While the debt policy has no significant effect on firm value.

Keywords: Dividend Policy, Debt Policy, Profitability, Firm Value

PENDAHULUAN

Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah bukti kepemilikan suatu perusahaan yang Merupakan klaim atas penghasilan dan kekayaan perseroan, perusahaan yang sahamnya dapat dibeli di bursa efek indonesia di sebut perusahaan tercatat. saham PT Citra Putra Realty Tbk. (CLAY) telah naik 17 kali dari harga awal penawaran saham perdana senilai Rp180 per saham, menuju level Rp3.180 per saham. CLAY melantai pada awal Januari 2019 dan mengantongi dana senilai Rp93,6 miliar, dimana 84% akan digunakan untuk melakukan pembelian tanah (landbank) atau lahan seluas 8.500 m² di Pontianak dan sisanya sekitar 16% akan digunakan untuk modal kerja perseroan. (Fahmi, 2014)

Berbeda halnya dengan PT. ALAM SUTERA REALTY (ASRI) emiten pengembang properti, mencatatkan kerugian yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar Rp 512,5 miliar pada periode semester I tahun ini 2020. Data laporan keuangan mencatat rugi selisih kurs mencapai Rp 271,50 miliar, dari sebelumnya laba kurs Rp 122,26 miliar. Pada periode 6 bulan pertama ini, ASRI mencatatkan pendapatan sebesar Rp 919,5 miliar, turun 28% dari periode sama di tahun sebelumnya Rp 1,28 triliun. (Kurniawan & Putra, 2019)

Setiap perusahaan awalnya memiliki tujuan berorientasi pada keuntungan yang sebanyak-banyaknya. Tujuan ini mengakibatkan perusahaan harus mengorbankan keuntungan pada jangka panjang untuk memperoleh keuntungan yang tinggi pada jangka pendek. Keuntungan jangka pendek maupun jangka panjang memiliki peranan yang penting bagi kehidupan perusahaan. Oleh karena itu saat ini tujuan utama perusahaan bukanlah untuk memperoleh laba sebesar-besarnya melainkan untuk mendapatkan nilai perusahaan yang baik. Nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan karena nilai perusahaan menunjukkan seberapa baik kinerja perusahaan tersebut. (Kurniawan & Putra, 2019)

Setiap perusahaan memiliki cara masing-masing untuk system pengendalian keuangan karena kebijakan yang berbeda membuat nilai perusahaan mengalami perbedaan. Fungsi pengendalian keuangan perusahaan mengalami berbagai kondisi ekonomi suatu Negara, factor internal menjadi sangat penting bagi nilai perusahaan, karena itu peneliti memilih kondisi internal sebagai bahan penelitian dengan alasan faktor internal dapat di kendalikan oleh perusahaan dan hanya dapat mempengaruhi perusahaan tersebut, berbeda dengan faktor external, merupakan faktor yang sulit di kendalikan dan sulit di prediksi suatu perusahaan. Pengaruh external tidak di rasakan oleh satu perusahaan saja Pratama, Sakti, & Listiadi, (2022), melainkan dapat di rasakan seluruh perusahaan dan sangat mempengaruhi nilai perusahaan pada suatu Negara tergantung pada kondisi ekonomi di suatu Negara tersebut Walaupun dampak yang di timbulkan nilai perusahaan berbeda-beda, dan bagaimanapun kondisi ekonomi di suatu Negara, jika suatu perusahaan mampu menjaga dan menjalankan fungsi keuangan dengan baik maka dampak yang di timbulkan oleh faktor external seperti melemahnya rupiah atau efek pandemic covid-19 yang mengakibatkan nilai saham menurun dapat diminimalisir oleh perusahaan. Sehingga perusahaan mampu memperkecil dampak faktor external tersebut. Kemampuan perusahaan dalam menjalankan fungsi pengendalian yang baik dan mampu mempertahankan nilai perusahaan di berbagai suatu kondisi ekonomi yang akan membuat investor berpikir mendapatkan imbal hasil yang besar sehingga akan menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut dan akan mempengaruhi nilai perusahaan tersebut menjadi naik. Beberapa fungsi pengendalian keuangan antara lain kebijakan deviden, kebijakan hutang dan profitabilitas (Brigham & Houston, 2014)

KAJIAN PUSTAKA

Pengertian Pengaruh

Pengaruh merupakan suatu daya atau kekuatan yang dapat timbul dari sesuatu, baik itu watak, orang, benda, kepercayaan dan perbuatan seseorang yang dapat mempengaruhi lingkungan yang ada di sekitarnya.

Pengertian Kebijakan Deviden

Kebijakan deviden merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Apabila perusahaan dapat menentukan kebijakan dividen dengan tepat kepada para pemegang saham maka hal tersebut akan berdampak kepada meningkatnya nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga saham. Menurut Sartono dalam Palupi & Hendiarto, (2018) Pembagian deviden kepada investor mempengaruhi investor untuk menanamkan sahamnya, semakin besar deviden yang di bagikan perusahaan kepada investor maka persepsi investor ke perusahaan akan semakin baik.

Pengertian Kebijakan Hutang

Kebijakan hutang merupakan kebijakan mengenai keputusan yang diambil oleh perusahaan guna menjalankan kegiatan operasionalnya dengan menggunakan sumber dana external yaitu hutang keuangan atau financial leverage Brigham and Houston (2011:78). Perusahaan yang menggunakan hutang sebagai sumber pendanaan harus dipertimbangkan sebaik mungkin, karena dengan adanya pendanaan hutang akan menimbulkan biaya tetap dari hutang yaitu bunga yang harus dibayarkan oleh perusahaan, dengan adanya hutang akan menyebabkan leverage keuangan semakin meningkat dan meningkatnya nilai leverage menyebabkan tingkat pengembalian para pemegang saham biasa menjadi tidak pasti. (Arifin, Anisa, Siswohadi, Megasari, & Darim, 2020)

Pengertian Profitabilitas

Jaya (2020:39) Menyatakan Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan tingkat keuntungan dengan memanfaatkan aset, modal dan penjualan sehingga mampu mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan mengenai prospek perkembangan perusahaan di masa yang akan datang. Sedangkan menurut Fahmi (2014:81) Menyatakan rasio ini mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang di peroleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi. Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan.

Pengertian Nilai Perusahaan

Nilai Perusahaan Adalah Persepsi Investor Terhadap perusahaan yang sering dikorelasikan dengan harga saham. Menurut Heri (2017 dalam Jaya, 2020:39) Nilai perusahaan yang meningkat merupakan sebuah prestasi yang telah dicapai oleh perusahaan dan tentunya sesuai dengan keinginan pemilik. Jika nilai saham tinggi akan menciptakan kenaikan nilai perusahaan, dan kepercayaan pasar juga akan tinggi tidak hanya untuk kinerja perusahaan sekarang tetapi juga pada harapan perusahaan di periode yang mendatang. Nilai perusahaan yang tinggi mencerminkan kinerja perusahaan yang baik dan memiliki prospek yang baik di masa depan, sehingga dapat mendorong minat investor untuk menanamkan modal yang dimiliki perusahaan. (Jaya, 2020)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yaitu prosedur penelitian yang menemukan pengetahuan dengan menggunakan data berupa angka sebagai alat

menemukan keterangan mengenai apa yang ingin diketahui Rahmadi, (2011). Metode penelitian kuantitatif merupakan salah satu jenis penelitian yang spesifikasinya adalah sistematis, terencana dan terstruktur dengan jelas sejak awal penelitiannya Siyoto, (2015). Penelitian kuantitatif erat kaitannya dengan angka-angka dan bersumber pada laporan keuangan. Dalam penelitian ini menggunakan data laporan keuangan.

Penelitian ini menggunakan jenis data kuantitatif, karena data yang diperoleh akan dianalisis lebih lanjut dalam analisis data. Jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan property dan real estate selama periode 2016-2019.

Penelitian ini dilakukan Bursa Efek Indonesia pada perusahaan property dan real estate, penelitian ini dilakukan mulai dari Januari 2021-April 2021.

Berdasarkan sumbernya, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu sumber yang berisi dari penelitian atau tulisan yang di publikasikan oleh penulis secara tidak langsung Menurut Hadjar dalam Rahmadi, (2011). Sumber data penelitian ini adalah laporan keuangan dan annual report perusahaan property dan real estate.

Analisis data dalam penelitian ini adalah statistik. Statistik digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul Siyoto, (2015). Dalam tahapan analisis data yaitu menggolongkan data, mentabulasi data, menyajikan data, melakukan perhitungan untuk menguji hipotesis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejarah Singkat Perusahaan

Agung Podomoro Land Tbk (APLN) berdiri pada tahun 2004, dan mencatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tahun 2010 bergerak dalam bidang real estate, termasuk pembebasan tanah, pengembang, dan penjualan tanah berupa apartement, pusat pembelanjaan dan perkantoran.

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) berdiri pada tanggal 24 Agustus 1989. BEST adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan, pengelolaan kawasan industry dan property berikut seluruh sarana dan prasarana pendukung (pengelolaan kawasan, penyedia air bersih, pengelolaan air limbah) serta fasilitas pendukung (lapangan golf, coffe shop dan restoran jepang) dan mencatatkan pada BEI pada tanggal 10 April 2012.

Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) berdiri pada tanggal 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Kantor berpusat di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. BSDE bergerak dalam bidang pembangunan real estate. Mencatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 6 Juni 2008

Ciputra Development Tbk berdiri pada tanggal 22 Oktober 1981. Kantor pusat berada di Ciputra Word 1 DBS Bank Tower Lantai 39, Jl. Prof DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 i Indonesia. CTRA bergerak dalam bidang pembangunan, pengembangan, property perumahan, pusat pembelanjaan, hotel, apartemen, pergudangan, kompleks dan lapangan golf. CTRA mencatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 28 Maret 1994.

Puradelta Lestari Tbk berdiri pada tanggal 12 November 1993. Kantor pusat DMAS berada di Jl. Kali Besa Barat No. 8 Kel. Oa Malaka, Kec. Tambora, Jakarta Barat. DMAS bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, rumah-toko (ruko). Mencatatkan pada Bursa Efek Indoensia pada tanggal 29 Mei 2015.

Duta Pertiwi Tbk berdiri pada tanggal 29 Desember 1972. Kantor pusat

berada di Gedung ITC Mangga Dua Lt. 8, Jl. Mangga Dua Raya, Jakarta. DUTI bergerak dalam bidang usaha kontruksi dan pembangunan real estate serta perdagangan umum. Mencatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 2 November 1994.

Gowa Makassar tourism Development Tbk berdiri pada tanggal 14 Mei 1991. Kantor pusat GMTD berada di Jalan Metro Tanjung Bunga Mall GTC GA-9 No. 1B Tanjung Bunga, Makassar 90134, Sulawesi Selatan. GMTD bergerak pada bidang pengembangan real estate dan urban development, serta menjalankan usaha bidang jasa yaitu pembangunan perumahan, apartemen, kondominium, hotel, kawasan pariwisata, dan pusat komersil lainnya.

Perdana Gapurna Tbk merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pemborongan bangunan (Kontraktor), jual beli bangunan dan hak atas tanahnya. GPRA berdiri pada tanggal 21 Mei 1987, memiliki kantor pusat yang terletak di The Balezza Permat Hijau No. 34, Jakarta. Mencatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Oktober 2007.

Jaya Real Property Tbk. Merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan pengolahan usaha property meliputi tanah, pengembang real estate, memiliki kantor pusat yang bertempat di CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Boulevard Bintaro Jaya Tangerang-15227. JRPT berdiri tanggal 25 Mei 1979. Mencatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 29 juni 1994.

Lippo Karawaci Tbk. Merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang Residential & Urban Development, Large Scale Integrated Development, Retail Malls, Healthcare, Hospotality and Infrastructure dan property and Portofolio Management. Berdiri pada tanggal 15 Oktober 1990. Kantor utama berada di Jl. Boulevard Palem Raya No. 7 Menara Matahari Lantai 22-23, Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten. Mencatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 28 Juni 1996.

Metropolitan Kentjana Tbk. Merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate, pembangunan, penyewaan, dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartement, perkantoran, perumahan, serta jasa pemeliharaan pembersihan dan pengelolaan. Berdiri pada tanggal 29 maret 1972. Kantor utama berada di Jl. Metro Duta Niaga Blok B5 Pondok Indah, Jakarta Selatan.

Metropolitan Land Tbk. Merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan kontruksi bangunan serta meyediakan jasa. Berdiri pada tanggal 16 Februari 1994. Kantor pusat berada di Gedung Ariobimo Sentral Lt. 10, Jl. HR. Rasuna Said Blok X-2 Kav. 5, Jakarta. Dan mendaftarkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 20 Juni 2011.

Pudjiadi Prestige Tbk. Merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, perkantoran, dan apartemen. Kegiatan utama PUDP bergerak dalam bidang real estate, kontraktor dan penyewaan ruangan / apartemen. PUDP berdiri pada tanggal 11 September 1980, kantor utama terletak di Jayakarta Tower Lt. 21 Jl. Hayam Wuruk 126 Jakarta. Dan mendaftarkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 18 November 1994.

Roda Vivatex Tbk merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha industry tekstil, perdagangan, investasi saham dan juga menjalankan usaha property melalui anak usahannya. RDTX berdiri pada tanggal 27 September 1980. Kantor pusat terletak pada Menara Standart Chartered Lt. 32 Jl. Prof Dr. Satrio No. 164 Jakarta Selatan. Mendaftarkan diri pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 14 Mei 1990.

Pikko Land Development Tbk (RODA) merupakan perusahaan yang bergerak

dalam bidang usaha penjualan real estate serta investasi dalam bentuk pentertaan saham dan beberapa asset property yang berupa tanah dan unit apartemen. RODA berdiri pada tanggal 15 Oktober 1984, dan mencatatkan diri pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada 22 Oktober 2001.

Hasil Penelitian

a. Analisis Regresi Linier Berganda dan uji t

Model		Ustandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.110	.233		4.773	.000
	DPR	.163	.036	.580	4.545	.000
	DER	.121	.077	.192	1.564	.124
	ROA	.209	.049	.549	4.288	.000

Dependent Variabel :

Tobin'Q

b. Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas Uji Normalitas One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		60
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.40122184
Most Extreme Differences	Absolute	.108
	Positive	.108
	Negative	-.053
Kolmogorov-Smirnov Z		.108
Asymp. Sig. (2-tailed)		.077 ^c

a. Test distribution is Normal

b. Calculated From data

2. Uji Multikolinieritas

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
1 (Constant)		
DPR	.737	1.356
DER	.796	1.256
ROA	.731	1.368

a. Dependent Variabel : Tobins'Q

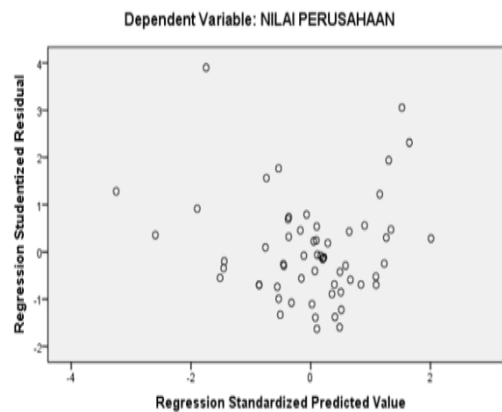
3. Uji Autokorelasi dan R²

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1 ^a	.572	.329	.293	.41183	1.220

- a. Predictors: (Constant), ROA, DER, DPR
 b. Dependent Variable : Nilai Perusahaan
- ### 4. Uji Heteroskedastitas

Scatterplot



c. Uji Simultan F

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.655	3	1.552	9.148	.000 ^b
	Residual	9.498	56	.170		
	Total	14.152	59			

- a. Predictors: (Constant), ROA, DER, DPR
 b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Pembahasan

1. Kebijakan Deviden Pada Nilai Perusahaan

Dari hasil analisis pada uji t kebijakan deviden di proksikan dengan Deviden

Payout Ratio (DPR), berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan dengan Tobin's Q. Maka pernyataan pada hipotesis pertama yaitu kebijakan deviden berpengaruh positif signifikan pada nilai perusahaan diterima.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, menunjukkan bahwa semakin tinggi deviden yang dibagikan maka semakin baik nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu menjalankan keuangan dengan baik, sehingga perusahaan dapat membagikan deviden kepada para pemegang saham, pembagian deviden yang dilakukan perusahaan membuat investor berfikir bahwa kondisi perusahaan dalam kondisi yang baik.

2. Kebijakan Hutang Pada Nilai Perusahaan

Dari hasil analisis pada uji t kebijakan hutang yang di proksikan dengan Debt to Equity Ratio (DER), berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan yang di proksikan dengan Tobin's Q. Maka hipotesis kedua yang menyatakan bahwa kebijakan hutang berpengaruh negative signifikan pada nilai perusahaan ditolak.

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa kebijakan hutang berpengaruh tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti hutang yang dimiliki perusahaan tidak banyak mempengaruhi nilai perusahaan. Perusahaan dalam menjalankan operasionalnya dan aktivitya lebih memilih menggunakan modal sendiri yang berasal dari modal saham atau laba ditahan daripada menggunakan hutang. Penggunaan hutang yang berlebihan dapat mengurangi manfaat yang diterima atas penggunaan hutang karena manfaat yang diterima tidak sebanding dengan biaya yang ditimbulkan, dan semakin banyak hutang yang dimiliki perusahaan semakin besar resiko perusahaan mengalami kebangkrutan, sehingga proporsi hutang yang rendah dapat meningkatkan nilai perusahaan.

3. Kebijakan Profitabilitas Pada Nilai Perusahaan

Dari hasil analisis pada uji t profitabilitas di proksikan dengan Return On Asset (ROA), berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan dengan Tobin's Q. Maka hipotesis ketiga yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan pada nilai perusahaan diterima.

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. hal ini berarti bahwa terjadi hubungan antara profitabilitas terhadap nilai perusahaan, saat profitabilitas naik maka nilai perusahaan ikut naik. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu menggunakan seluruh aktiva yang dimiliki untuk menghasilkan laba setelah pajak. Semakin tinggi laba yang diperoleh maka semakin tinggi nilai perusahaan. Karena laba yang tinggi memberikan indikasi bahwa perusahaan dalam prospek baik dimasa yang akan datang, sehingga dapat memberi signal positif bagi para investor untuk meningkatkan pembelian saham.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kebijakan deviden yang diproksikan dengan Dividend Payout Ratio (DPR) berpengaruh positif signifikan pada nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019. Deviden dapat menggambarkan seberapa perusahaan membagikan deviden dari laba bersih yang telah diperolehnya, semakin tinggi deviden yang dibagikan semakin tinggi nilai perusahaan, Karena hal ini menunjukkan perusahaan mampu menjalankan fungsi keuangannya dengan baik. Sehingga investor

akan berfikir bahwa perusahaan dalam keadaan baik dan investor akan mendapatkan imbal hasil dimasa yang akan datang, sehingga nilai sahampun akan naik dan diikuti dengan nilai perusahaan juga semakin naik.

2. Kebijakan Hutang yang diproksikan dengan Debt to Equity Ratio (DER) berpengaruh positif tidak signifikan pada nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019. Hal ini menunjukkan bahwa seberapa besar kenaikan Debt to Equity Ratio tidak banyak mempengaruhi nilai perusahaan. Karena perusahaan lebih menggunakan modal sendiri dibandingkan menggunakan hutang karena hutang yang tinggi dapat mengurangi manfaat yang diterima oleh perusahaan dan hutang yang tinggi menambah resiko kebangkrutan semakin tinggi. Sehingga proporsi hutang yang rendah dapat menaikkan nilai perusahaan.
3. Profitabilitas yang diproksikan menggunakan Return On Asset (ROA), berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019. Dari hasil ini menunjukkan semakin tinggi nilai Return On Asset semakin tinggi nilai perusahaan. karena tingginya tingkat Return On Asset dapat mencerminkan baiknya perusahaan dalam mengelola seluruh aktiva yang dimiliki untuk mendapatkan laba yang tinggi. Karena laba yang tinggi akan mengindikasikan bahwa perusahaan dalam prospek yang baik dimasa yang akan datang, maka para investor akan tertarik dengan perusahaan tersebut sehingga para investor bersedia untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut dan akan menaikkan permintaan saham, dengan itu maka nilai perusahaan akan naik.

Adapun saran yang diharapkan oleh peneliti sebagai bentuk penyempurnaan pada penelitian yang akan datang yaitu:

1. Perusahaan hendaknya membagikan deviden secara teratur dan meningkatkan deviden setiap tahunnya, karena pemberian deviden yang dibagikan dapat mempengaruhi persepsi dan kepercayaan para pemegang saham dalam menilai kemampuan perusahaan mengelola fungsi keuangan dengan baik
2. Perusahaan hendaknya memperkecil penggunaan hutang karena hutang dapat mempengaruhi laba dan penggunaan hutang yang tinggi akan mengakibatkan resiko kebangkrutan yang tinggi
3. Perusahaan hendaknya mempertahankan profitabilitas yang sudah tinggi dan meningkatkan profitabilitas lebih tinggi lagi karena profitabilitas dapat mempengaruhi persepsi investor untuk membeli saham, tingginya pembelian saham membuat nilai saham naik dan nilai perusahaan akan ikut naik

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, S., Anisa, N. A., Siswohadi, S., Megasari, A. D., & Darim, A. (2020). The Effect of Consumption On The Society Welfare In Sampang District. *Quantitative Economics and Management Studies*, 1(2), 166–170. <https://doi.org/10.35877/454ri.qems88>
- Brigham, E., & Houston, J. F. (2014). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (Edisi Kese). Jakarta: Salemba Empat.
- Fahmi. (2014). *Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

- Jaya, S. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan (Firm Size) dan Profitabilitas (ROA) Terhadap Nilai Perusahaan (Firm Value) Pada Perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Manajemen Motivasi*, 16(1), 38. <https://doi.org/10.29406/jmm.v16i1.2136>
- Kurniawan, I. G. E., & Putra, I. N. W. A. (2019). The Effect of Profitability, Debt Policy, and Dividend Policy on Company Value. *E-Jurnal Akuntansi*, 28(3), 1783–1800.
- Palupi, R. S., & Hendiarto, S. (2018). Kebijakan Hutang, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen pada Nilai Perusahaan Properti & Real Estate. *Jurnal Ecodemica*, 2(2), 177–185.
- Pratama, D. P. A., Sakti, N. C., & Listiadi, A. (2022). Pengembangan Media Pembelajaran Interaktif Berbasis Mind Mapping pada Era Pembelajaran Jarak Jauh. *Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha*, 14(1), 146–159. <https://doi.org/10.23887/jjpe.v14i1.47710>
- Rahmadi. (2011). *Pengantar Metodologi Penelitian*. Banjarmasin: Antasari Press.
- Siyoto. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Sleman: Literasi Media Publishing.