

**Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Dividen Dan  
Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan  
(Studi kasus perusahaan *real estate* dan *property* di bursa efek indonesia  
periode 2020-2023)**

***Rahma Wati***

***Universitas Buddhi Dharma***

Email : [rahma.wati.rwati@gmail.com](mailto:rahma.wati.rwati@gmail.com)

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dampak profitabilitas, stuktur perusahaan, kebijakan dividen, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan. Dalam hal ini, nilai perusahaan dipertimbangkan dari cara para investor mengevaluasi kinerja dan prospek perusahaan, yang diukur melalui harga saham biasa dan berbagai indikator keuangan lainnya. Penelitian ini berfokus pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2023. Studi ini menggunakan metode kuantitatif dengan memanfaatkan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan. Dalam penelitian ini, sampel dipilih menggunakan teknik purposive sampling, sehingga mendapatkan sampel sebanyak 44 perusahaan. Analisis data dilakukan melalui pengujian statistik deskriptif, asumsi klasik, regresi linear berganda, serta uji hipotesis dengan menggunakan SPSS versi 25. Penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara untuk struktur modal, kebijakan dividen, dan keputusan investasi tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Meski demikian, secara simultan, semua variabel yang diteliti berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci: Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Nilai Perusahaan

## PENDAHULUAN

Dalam dunia bisnis yang kian kompetitif, sebuah perusahaan harus berusaha untuk meningkatkan *value* guna untuk menarik minat investor sekaligus menjaga keberlangsungan operasional. Nilai perusahaan adalah andangan yang dimiliki investor tentang pencapaian perusahaan dalam kurun waktu tertentu. Pencapaian itu dapat terlihat melalui fluktuasi harga saham. Dengan nilai perusahaan yang positif, perusahaan tersebut akan mampu menarik ketertarikan luar untuk berinvestasi di dalamnya. Nilai perusahaan ini kemudian berfungsi sebagai indikator krusial bagi investor dalam membuat keputusan (Susila & Prena, 2019), terutama di sektor *real estate* dan *property* yang mengalami fluktuasi dalam investasi. Berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia (BEI), sektor properti mengalami penurunan realisasi investasi dari Rp 117,4 triliun pada tahun 2021 menjadi Rp 109,4 triliun pada tahun 2022 (Laksono, 2022). Penurunan ini menunjukkan adanya tantangan yang dihadapi perusahaan dalam meningkatkan daya tariknya di mata investor.

Fenomena ini diperkuat oleh kasus yang dialami PT Adhi Commuter Properti Tbk (ADCP) pada tahun 2022, di mana proyek Adhi City Sentul mengalami kendala perizinan yang berpotensi menurunkan kepercayaan publik dan nilai perusahaan. Kasus ini menyoroti pentingnya faktor keuangan seperti profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, dan keputusan investasi dalam menentukan nilai perusahaan.

Beberapa penelitian sebelumnya telah menunjukkan hasil yang bervariasi mengenai elemen-elemen yang memengaruhi nilai suatu perusahaan. (Himawan, 2021) menemukan bahwa profitabilitas dan struktur modal memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan dividen

tidak berpengaruh. Sebaliknya, penelitian oleh (Bennany & Susilo, 2024) menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, tetapi struktur modal tidak berpengaruh. Hasil yang tidak konsisten ini menunjukkan perlunya penelitian tambahan untuk memperoleh wawasan yang lebih mendalam tentang hubungan antara variabel-variabel tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada sektor real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

## METODE

Penelitian ini menerapkan metode kuantitatif untuk analisis data. Menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan yang bergerak disektor real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2023. Sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling, yaitu metode pemilihan sampel berdasarkan kriteria tertentu agar relevan dengan tujuan penelitian (Sugiyono, 2019).

### Sampel

Populasi penelitian ini yaitu perusahaan yang bergerak disektor *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa efek Indonesia periode 2020-2023. Data diperoleh dari *Indonesia Stock Exchange* (IDX) dan dapat diakses melalui website [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

**Tabel III. 1 Kriteria Sampel Penelitian**

No	Kriteria	Jumlah
1	Perusahaan Sektor <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari	81

	tahun 2020-2023.	
2	Perusahaan yang tidak tetap dalam perusahaan Sektor <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> dari tahun 2020-2023.	(0)
3	Perusahaan Sektor <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> yang tidak konsisten dalam menerbitkan laporan keuangan dan laporan tahunan dari tahun 2020-2023.	(0)
4	Perusahaan Sektor <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> yang tidak menggunakan satuan mata uang rupiah dari tahun 2020-2023.	(0)
5	Perusahaan Sektor <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> yang mengalami kerugian dari tahun 2020-2023.	(60)
6	Perusahaan Sektor <i>Real Estate</i> dan <i>Property</i> yang tidak memenuhi syarat dalam kebutuhan analisis dari tahun 2020-2023.	(10)
	Jumlah sampel perusahaan yang memenuhi kriteria	11
	Jumlah Tahun Penelitian	4
	Jumlah sampel penelitian tahun 2020-2023	44

Penelitian ini menggunakan sampel 11 perusahaan dengan periode 2020-2023, sehingga menghasilkan 44 perusahaan yang akan dianalisis

### Teknik Analisis Data

Penelitian ini mengimplementasikan analisis data melalui beberapa langkah, dimulai dengan analisis deskriptif untuk mengenali karakteristik sampel, kemudian dilanjutkan dengan pengujian asumsi klasik demi memvalidasi dan menjamin keandalan hasil penelitian, serta uji hipotesis untuk

menilai hubungan antara variabel independen dengan dependen apakah data diterima atau ditolak.

### Operasional Variabel

Operasional variabel dalam studi ini bertujuan untuk menilai keterkaitan antara variabel yang tidak tergantung dan variabel yang tergantung dengan memanfaatkan indikator keuangan.

**Tabel III. 3 Operasional Variabel**

Variabel	Pengukuran
X1	$\frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}}$ Sumber : (Elviani and Yuhelmi n.d.)
X2	$\frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$ Sumber : (Siti Fatimah, 2022)
X3	$\frac{\text{Dividen Per Lembar Saham (DPS)}}{\text{Laba Per Lembar Saham}}$ Sumber : (Amaliyah and Herwiyanti 2020)
X4	$\frac{\text{Harga saham per lembar}}{\text{Laba bersih per saham}}$ Sumber : (Deomedes & Kurniawan, 2018)
Y	$\frac{\text{Harga saham (Close Price)}}{\text{Nilai Buku per lembar saham (Book Value)}}$ Sumber : (Galim & Idamiharti, 2019)

## HASIL

### Hasil Analisis Statistik Deskriptif

	Descriptive Statistics				
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
ROA	44	.01	1.93	.1175	.29292
DER	44	.08	1.85	.5286	.42880
DPR	44	.00	2.14	.4108	.54999
PER	44	5.98	230.48	27.3582	42.41563
PBV	44	.35	17.83	1.5611	2.79702
Valid N (listwise)	44				

Tabel di atas menyajikan rincian deskriptif terkait setiap variabel, termasuk nilai minimum, maximum, rata-rata, dan

standar deviasi.

## Hasil Uji Asumsi Klasik

### 1. Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual	
N		44	
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000	
	Std. Deviation	.47201765	
Most Extreme Differences	Absolute	.155	
	Positive	.155	
	Negative	-.073	
Test Statistic		.155	
Asymp. Sig. (2-tailed)		.009 <sup>c</sup>	
Monte Carlo Sig. (2-tailed)	Sig.	.219 <sup>d</sup>	
	90% Confidence Interval	Lower Bound	.209
	Upper Bound	.230	

a. Test distribution is Normal.  
 b. Calculated from data.  
 c. Lilliefors Significance Correction.  
 d. Based on 10000 sampled tables with starting seed 299883525.

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa hasil uji Kolmogorov-Smirnov menunjukkan bahwa data yang diperoleh berdistribusi tidak normal sehingga peneliti menggunakan opsi lain yaitu Monte Carlo Sig. (2-tailed) dengan nilai signifikan sebesar  $0,219 > 0,05$  sehingga dapat disimpulkan data penelitian berdistribusi normal.

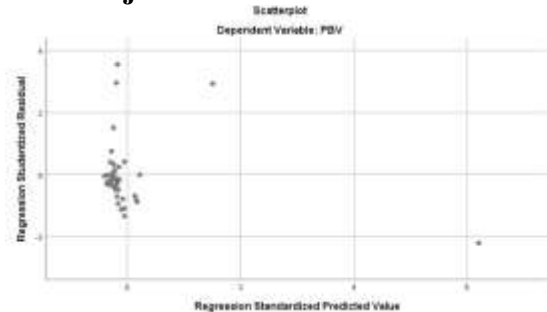
### 2. Uji Multikolinearitas

Model	Coefficients <sup>a</sup>					Collinearity Statistics	
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Tolerance	VIF
B	Std. Error	Beta					
1 (Constant)	.293	.220		1.330	.191		
ROA	9.278	.432	.972	21.458	.000	.922	1.084
DER	.064	.317	.010	.200	.842	.800	1.251
DPR	-.036	.244	-.007	-.149	.883	.821	1.218
PER	.006	.003	.088	1.727	.092	.722	1.384

a. Dependent Variable: PBV

Berdasarkan hasil uji multikolinearitas pada tabel di atas, menunjukkan bahwa nilai VIF keempat variabel independen dalam penelitian ini yaitu ROA, DER, DPR dan PER adalah  $< 10 > 0,1$ . Dari pengujian ini, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat multikolinearitas pada model regresi ini.

### 3. Uji Heteroskedastisitas



Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa titik-titik pada scatterplot untuk variabel Y terdistribusi secara acak, baik di atas maupun di bawah angka 0 (nol), tanpa menunjukkan pola tertentu. Oleh karena itu, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat heteroskedastisitas dalam model regresi yang digunakan dalam penelitian ini, dan asumsi homoskedastisitas dapat dianggap terpenuhi.

### 4. Uji Autokorelasi

Model Summary <sup>a</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.962 <sup>a</sup>	.926	.919	.79760	1.605

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

Berdasarkan tabel di atas, nilai Durbin-Watson (DW) yang dihasilkan dari 44 sampel menggunakan Uji SPSS 25 adalah 1,605. Nilai Durbin-Watson (DW) ini dibandingkan dengan nilai DW dari tabel yang berlaku, dengan K merujuk pada total variabel, yakni 4 variabel dalam studi ini, serta N yang mengacu pada total sampel yang dianalisis, yaitu 44 dengan tingkat keyakinan 0,926. Batasan bawah diambil sesuai tabel di atas untuk uji autokorelasi dengan 44 sampel dan 4 variabel (K), yang menghasilkan nilai Durbin-Watson 1,605, terletak antara -4 hingga 4,

sehingga bisa disimpulkan bahwa tidak terjadi autokorelasi dalam studi ini  $-4 < 1,605 > 4$ .

nilai PER akan mengalami kenaikan sebesar 0,006

## HASIL UJI STATISTIK

### 1. Uji Analisis Regresi Linier Berganda

Model	Coefficients <sup>a</sup>				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.293	.220		1.330	.191
ROA	9.278	.432	.972	21.458	.000
DER	.064	.317	.010	.200	.842
DPR	-.036	.244	-.007	-.149	.883
PER	.006	.003	.088	1.727	.092

Dari data diatas dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Nilai konstanta ( $\alpha$ ) yang mencapai 0,293 dengan signifikansi positif mengindikasikan bahwa ketika variabel-variabel independen seperti profitabilitas (ROA), struktur modal (DER), kebijakan dividen (DPR), dan keputusan investasi (PER) dipandang sebagai konstan, maka nilai PBV akan sama dengan 0,293.
- Koefisien regresi  $\beta_1$  atau ROA sebesar 9,278 dengan tanda positif menunjukkan bahwa jika tingkat ROA bertambah satu satuan dengan asumsi variabel bebas lain tetap, maka harga saham akan meningkat sebesar 9,278.
- Koefisien regresi  $\beta_2$  atau DER sebesar 0,064 dengan nilai positif menunjukkan bahwa tingkat DER meningkat satu satuan maka nilai DER akan bertambah senilai 0,064.
- Koefisien regresi  $\beta_3$  atau DPR sebesar 0,036 memiliki tanda negatif menyatakan bahwa apabila tingkat DPR menurun satu satuan maka nilai DPR akan menurun senilai 0,036
- Koefisien regresi  $\beta_4$  atau PER sebesar 0,006 dengan nilai positif menunjukkan bahwa apabila tingkat PER meningkat satu satuan, maka

### 2. Uji Koefisien Determinasi (Adjusted R2)

Model Summary <sup>b</sup>				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.962 <sup>a</sup>	.926	.919	.79760

a. Predictors: (Constant), PER, ROA, DPR, DER

b. Dependent Variable: PBV

Berdasarkan tabel diatas maka didapatkan dari nilai Adjusted R Square sebesar 0,919 yang mengartikan bahwa kemampuan untuk menjelaskan dengan tingkat akurasi yang tinggi hubungan antara profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, keputusan investasi dalam menjelaskan variabel nilai perusahaan.

## Hasil Uji Hipotesis

### 1. Uji Parsial (t-test)

Model	Coefficients <sup>a</sup>				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.293	.220		1.330	.191
ROA	9.278	.432	.972	21.458	.000
DER	.064	.317	.010	.200	.842
DPR	-.036	.244	-.007	-.149	.883
PER	.006	.003	.088	1.727	.092

a. Dependent Variable: PBV

Berdasarkan hasil analisis hipotesis signifikansi individual (uji-t) pada tabel yang telah disajikan, dapat disimpulkan bahwa:

#### a. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Hasil dari pengujian variabel profitabilitas menunjukkan nilai yang lebih rendah dibandingkan dengan konstanta  $0,000 < 0,05$ , yang menunjukkan bahwa profitabilitas

berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dalam hal ini, hipotesis yang diusulkan dalam studi ini H1 diterima.

**b. Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan**

Hasil dari pengujian variabel struktur modal menunjukkan angka signifikansi yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai konstanta, yaitu 0,842 yang lebih besar dari 0,05. Ini dapat diinterpretasikan bahwa struktur modal tidak memberikan dampak terhadap nilai perusahaan. Dalam Hal ini, hipotesis yang diusulkan dalam penelitian H2 ditolak.

**c. Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan**

Hasil analisis variabel kebijakan dividen menunjukkan nilai signifikansi yang lebih tinggi dibandingkan dengan nilai konstanta, yaitu 0,883 yang lebih besar dari 0,05, yang berarti kebijakan dividen tidak memberikan dampak pada nilai perusahaan. Dalam Hal ini, hipotesis yang diusulkan dalam penelitian H3 ditolak.

**d. Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan**

Hasil pengujian terhadap variabel keputusan investasi menunjukkan angka signifikansi yang lebih tinggi daripada nilai konstantanya, yaitu 0,092 yang lebih besar dari 0,05, yang berarti bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dalam hal ini, hipotesis yang diusulkan dalam penelitian H4 ditolak.

**2. Uji Simultan (Uji Statistik F)**

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	311.592	4	77.898	122.44	.000 <sup>b</sup>
	Total	336.402	43			
	Residual	24.810	39	.636	9	

a. Dependent Variable: PBV

b. Predictors: (Constant), PER, ROA, DPR, DER

Berdasarkan hasil uji simultan, diperoleh nilai  $0,000 < 0,05$  nilai tersebut lebih kecil dari nilai konstanta hal ini menandakan adanya hubungan yang sangat signifikan antara variabel independen dan variabel dependen. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, dan keputusan investasi berpengaruh simultan terhadap nilai perusahaan.

**KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan oleh peneliti terhadap 44 perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020–2023, dapat disimpulkan bahwa:

1. Hasil dari pengujian hipotesis pertama (H1) mengindikasikan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan dengan angka  $0,000 < 0,05$ , sehingga H1 diterima.
2. Hasil dari pengujian hipotesis kedua (H2) menunjukkan bahwa struktur modal tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan nilai  $0,842 > 0,05$ , maka H2 ditolak.
3. Hasil pengujian hipotesis ketiga (H3) menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan angka  $0,883 > 0,05$ , sehingga H3 ditolak.
4. Hasil pengujian hipotesis keempat (H4) menunjukkan bahwa keputusan

investasi tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan dengan nilai  $0,092 > 0,05$ , sehingga H4 ditolak.

5. Hasil pengujian simultan (F) menunjukkan bahwa profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen, dan keputusan investasi secara bersama-sama memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan dengan hasil  $0,000 > 0,05$ , sehingga H5 diterima.

## REFERENSI

- Amaliyah, F., & Herwiyanti, E. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi, Ukuran Perusahaan, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Pertambangan. *Jurnal Penelitian Ekonomi Dan Bisnis*, 5(1), 39–51.  
<https://doi.org/10.33633/jpeb.v5i1.2783>
- Bennany, S., & Susilo, D. E. (2024). *PENGARUH PROFITABILITAS KEPUTUSAN INVESTASI KEBIJAKAN DIVIDEN*.
- Deomedes, S. D., & Kurniawan, A. (2018). Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Farmasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal GeoEkonomi*, 9(2), 100–116.  
<https://doi.org/10.36277/geoekonomi.v9i2.27>
- Elviani, L., & Yuhelmi, ). (n.d.). *PENGARUH PROFITABILITAS, STRUKTUR MODAL DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI Periode 2020-2022)*.  
<https://doi.org/10.22437/jmk.v12i01.17516>
- Galim, E. N., & Idamiharti, I. (2019). Penentu Struktur Modal Dan Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Apresiasi Ekonomi*, 3(3), 129–139.  
<https://doi.org/10.31846/jae.v3i3.167>
- Himawan, N. A. (2021). *Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Studi empiris pada Perusahaan Sektor Property, Building dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2019)* (Vol. 3, Issue 1).
- Laksono, M. Y. (2022). *Alami Penurunan, Realisasi Investasi Sektor Properti Tahun 2022*. Kompas.Com.  
<https://www.kompas.com/properti/read/2023/01/29/140000721/alami-penurunan-realisasi-investasi-sektor-properti-tahun-2022>
- Siti Fatimah. (2022). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Indeks BUMN20 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2019. *Jurnal Riset Manajemen Dan Bisnis*, 1(2), 95–103.  
<https://doi.org/10.29313/jrmb.v1i2.456>
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. In *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Afsal Rafipasha.  
<https://www.scribd.com/document/703487690/Sugiyono-2019>