

PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN HUTANG DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BEI PERIODE 2015-2018

Dean Jhofi Dinong

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Dr. Soetomo Surabaya

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi yang pesat yang disertai dengan pertumbuhan pendapatan masyarakat mendorong masyarakat untuk melakukan investasi. Tren investasi yang berkembang di masyarakat saat ini adalah menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau properti yang mengakibatkan industri sektor properti dan real estate terus berkembang pesat dan semakin banyak perusahaan yang ikut andil dalam pemanfaatan peluang ini. Selain mengikuti trend yang berkembang suatu perusahaan juga memiliki faktor-faktor yang mempengaruhi suatu nilai perusahaan, dalam penulisan skripsi ini penulis membahas untuk mengetahui profitabilitas, kebijakan hutang dan struktur modal berpengaruh secara parsial dan simultan terhadap nilai perusahaan. Dengan dasar itu tujuan penulisan karya ilmiah ini adalah: (i) Mendiskripsikan profitabilitas, kebijakan hutang dan struktur modal berpengaruh secara parsial dan simultan terhadap nilai perusahaan. (ii) Melakukan analisis atas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Kata Kunci: Profitabilitas, Kebijakan Hutang, Struktur Modal Perusahaan Property dan Real Estate di BEI Periode 2015-2018.

ABSTRACT

Rapid economic growth accompanied by growth in people's incomes encourages people to invest. The investment trend that is developing in society today is to invest money in land or property which has resulted in the property and real estate industry sector continuing to grow rapidly and more and more companies taking part in taking advantage of this opportunity. In addition to following the growing trend of a company also has factors that affect a company's value, in writing this thesis the author discusses to find out the profitability, debt policy and capital structure partially and simultaneously affect the value of the company. On that basis, the aims of writing this scientific paper are: (i) to describe profitability, debt policy and capital structure partially and simultaneously affect the value of the company. (ii) to analyze the factors that affect the value of the company.

Keywords: Profitability, Debt Policy, Capital Structure of Property and Real Estate Companies on the IDX for the 2015-2018 period.

I. PENDAHULUAN

Dalam berinvestasi para investor maupun calon investor perlu mengumpulkan informasi yang akan dijadikan untuk menilai prospek masa depan perusahaan dari berbagai sumber sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di pasar modal. Sumber informasi tersebut dapat diperoleh dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan. Oleh karena itu, setiap tahun perusahaan publik yang terdaftar di BEI berkewajiban untuk menyimpan dan menyampaikan laporan keuangan kepada Bursa Efek, para investor dan publik. Investor dalam melakukan keputusan investasi di pasar modal memerlukan informasi tentang penilaian saham.

Terdapat tiga jenis penilaian yang berhubungan dengan saham, yaitu nilai buku (*bookvalue*), nilai pasar (*marketvalue*) dan nilai intrinsik (*intrinsicvalue*). Berbagai faktor sangat mempengaruhi nilai dari suatu perusahaan, baik dari profit perusahaan, hutang perusahaan, laba rugi dan pendanaannya atau modal perusahaan tersebut. Berdasarkan latar belakang inilah penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul: “Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan” (Studi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015-2018).

II. METODE PENELITIAN

1. Variabel Penelitian.

Dalam penelitian ini terdapat 3 (tiga) variabel independen yang diteliti yaitu profitabilitas (X1), kebijakan hutang (X2), struktur modal (X3), Variabel independen nilai perusahaan (Y).

Tabel 1:
Variabel, Dimensi, Indikator, dan Skala Pengukuran Variabel
Dimensi Indikator Skala Pengukuran

Variabel	Dimensi	Indikator	Skala Pengukuran
X1 Profitabilitas	Laporan Keuangan	<i>Return on Equity</i>	Rasio
X2 Kebijakan Hutang	Laporan Keuangan	<i>Debt To Equity Ratio</i>	Rasio

X3 Struktur Modal	Laporan Keuangan	<i>Debt to Asset Ratio</i>	Rasio
Y Nilai Perusahaan	Laporan Keuangan	<i>Price to Book Value</i>	Rasio

2. Sampel

Purposive sampling dikenal juga dengan sampling pertimbangan adalah teknik sampling yang digunakan peneliti jika peneliti mempunyai pertimbangan-pertimbangan tertentu di dalam pengambilan sampelnya atau penentuan sampel untuk tujuan tertentu.” Pertimbangan-pertimbangan atau syarat-syarat yang digunakan untuk menentukan sampel pada penelitian ini berdasarkan populasi yang diperoleh adalah:

1. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI
2. Perusahaan *property* dan *real estate* periode tahun 2015 sampai tahun 2018
3. Perusahaan *property* dan *real estate* yang tersedia laporan keuangan dari tahun 2015-2018.

Total perusahaan yang dapat digunakan sebagai sampel 24

III. PEMBAHASAN

Variable yang digunakan dalam penelitian ini meliputi variable dependen (Y) yaitu nilai perusahaan serta variable independen (X) yaitu kebijakan dividen, profitabilitas, kebijakan hutang, dan struktur modal.

Tabel 2:
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,309 ^a	,095	,066	,916935	1,145

a. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

b. Dependent Variable: Y

Dari tabel 4.8 Di atas menunjukkan bahwa nilai D-W sebesar 1.145. dengan jumlah *predictors* sebanyak 3 buah ($k=4$) dan sampel sebanyak 97 data perusahaan ($n=97$), berdasarkan tabel D-W dengan tingkat signifikansi 5%, maka dapat ditentukan nilai (du) adalah 1.756 dan ($4-du$) adalah sebesar 2.2440 dengan demikian nilai $du < DW < 4-du$ yaitu $1.756 < 2.178 < 2.2440$ yang menunjukkan bahwa tidak terdapat autokorelasi positif dan negatif dalam model

regresi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian ini bebas dari adanya autokorelasi. Berdasarkan tabel 4.8 menunjukkan hasil hipotesis H1 menunjukkan bahwa variabel profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dapat dilihat dari tabel 4.8 menunjukkan nilai koefisien beta sebesar 0,000 dengan tingkat signifikansi 1,000. Tingkat signifikan tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti H1 tidak diterima sehingga dapat dikatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun, hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Jariah (2016), Hagiansyah (2015), Anzlina dan Rustam (2013) yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa perubahan yang ditunjukkan ROE tidak diikuti oleh peningkatan atau penurunan nilai perusahaan. Berdasarkan tabel 4.8 menunjukkan hasil hipotesis H2 menunjukkan bahwa variabel kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dapat dilihat dari tabel 4.8 menunjukkan nilai koefisien beta sebesar 0,000 dengan tingkat signifikansi 1,000. Tingkat signifikan tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti H2 tidak diterima sehingga dapat dikatakan bahwa kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Tabel 3:
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients Beta		
1	(Constant)	-1,342E-16	,318		,000	1,000
	X1	,000	1,028	,000	,000	1,000
	X2	,000	,427	,000	,000	1,000
	X3	,000	1,498	,000	,000	1,000

a. Dependent Variable: Unstandardized Residual

Berdasarkan tabel 4.10 menunjukkan hasil hipotesis H4 menunjukkan bahwa variabel *size* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Dapat dilihat dari tabel 4.8 menunjukkan nilai koefisien beta sebesar -0,000 dengan tingkat signifikansi 1,000. Tingkat signifikan tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti H3 ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Hasil penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Firdausya dan Fifi (2013), Hagiansyah (2015), Dewi dan Ary (2013) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan dengan skala yang besar akan lebih mudah memperoleh hutang terkait dengan tingkat kepercayaan

kreditor kepada perusahaan- perusahaan besar. Menurut Safitri dan Suwitho (2015), pada perusahaan yang berukuran besar, manajer akan berusaha memaksimalkan kemampuannya dalam mengelola perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Namun pada perusahaan kecil meskipun investasinya kurang besar juga dapat memberikan keuntungan yang optimal. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aktivasnya, perusahaan dengan total aktiva yang besar dengan komponen dominan pada piutang dan persediaan belum tentu dapat membayar dividen (laba ditahan), karena aset yang menumpuk pada piutang dan persediaan. Hal ini menunjukkan bahwa investor menganggap informasi ukuran perusahaan tidak cukup informatif sebagai alat ukur kinerja perusahaan. Selain itu, *size* perusahaan tidak terlalu diperhatikan karena investor lebih tertarik untuk melihat variabel-variabel lain yang langsung berkaitan dengan laba atau keuntungan suatu perusahaan.

Tabel 4:
Uji T
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-1,342E-16	,318		,000	1,000
	X1	,000	1,028	,000	,000	1,000
	X2	,000	,427	,000	,000	1,000
	X3	,000	1,498	,000	,000	1,000

a. Dependent Variable: Unstandardized Residual

Berdasarkan tabel 4 di atas dapat dilihat hasil uji statistik antara variabel independen dengan variabel dependen sebagai berikut:

1. Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

Tabel 4 diatas menunjukkan hasil profitabilitas (ROE) memiliki tingkat signifikan sebesar 1,000. Tingkat signifikan tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti H1 tidak diterima sehingga dapat dikatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Adapun nilai beta yang dihasilkan adalah positif sebesar 0,000.

2. Kebijakan Hutang tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan

Tabel 4 menunjukkan hasil kebijakan hutang (DER) memiliki tingkat signifikan sebesar 1,000. Tingkat signifikan tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti H2 juga tidak diterima sehingga dapat dikatakan bahwa kebijakan hutang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Adapun

nilai beta yang dihasilkan adalah sebesar 0,000.

3. Struktur Modal tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan
Tabel 4 menunjukkan hasil size (Struktur Modal) memiliki tingkat signifikan sebesar 1,000. Tingkat signifikan tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti H4 ditolak sehingga dapat dikatakan bahwa Struktur Modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Adapun nilai beta yang dihasilkan adalah negatif sebesar 0,000.

Tabel 5:
Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	8,147	3	2,716	3,230	,026 ^b
	Residual	77,351	92	,841		
	Total	85,498	95			

a. Dependent Variable: Y

b. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

Uji F dilakukan untuk menguji kesesuaian model regresi linear berganda. Kriteria pengujian dengan uji F adalah dengan membandingkan tingkat signifikansi dari nilai F dengan ($\alpha = 0,05$) dengan ketentuan:

a. Jika nilai signifikansi uji F $\leq 0,05$. Hal ini menunjukkan bahwa hipotesis diterima.

Jika nilai signifikansi uji F $> 0,05$. Hal ini menunjukkan bahwa hipotesis ditolak. Dari tabel 5 diatas dilihat bahwa hasil uji f sebesar 3,230 maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hipotesis ditolak.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan data yang dikumpulkan dan hasil pengujian yang telah dilakukan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Profitabilitas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil ini didukung oleh penelitian yang telah dilakukan oleh, Jariah (2016), Hagiansyah (2015), Anzlina dan Rustam (2013)
2. Kebijakan Hutang tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Febrianti (2012), Mayogi dan Fidiana (2016), Mardiyati dan Gatot (2012).
3. Struktur Modal tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Firdausya dan Fifi (2013), Hagiansyah (2015), Dewi dan Ary (2013)

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston, 2009. Dasar-dasar Manajemen Keuangan, Buku Satu, Edisi Kesepuluh, Alih Bahasa Ali Akbar Yulianto. Jakarta: Salemba Empat.
- Brigham, Eugene F., & Houston, Joel F. (2011). Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Jakarta: Salemba Empat.
- Buchari, Alma. 2008. Manajemen Corporate dan Strategi Pemasaran Jasa Pendidikan. Bandung : Alfabeta.
- Fabozzi, Frank J (2000). Manajemen Investasi. Pearson Education Asia Pte. Ltd. Prentice-Hall
- Fahmi, Irham. (2014). Analisis Laporan Keuangan. Bandung: Alfabeta.
- Fahmi, Irham. 2013. Analisis Laporan Keuangan. Bandung: Alfabeta.
- Ghozali, Imam. 2006. Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS. Cetakan Keempat. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ghozali, Imam. 2011. “Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS”. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hanafi, Mahmud M. 2010. Manajemen Keuangan. Cetakan ke lima. Yogyakarta: BPFE.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2008. Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2009. “Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan”. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- I Made Sudana. 2011. Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik. Jakarta: Erlangga
- Kasmir, 2014. Analisis Laporan Keuangan, Edisi Pertama, Cetakan Ketujuh. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Kasmir, 2014. Analisis Laporan Keuangan, Edisi Pertama, Cetakan Ketujuh. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.

Kieso, Donald E., Jerry J. Weygandt, dan Terry D. Warfield, 2002. Akuntansi Intermediete,
Terjemahan Emil Salim, Jilid 1, Edisi Kesepuluh, Penerbit Erlangga,
Jakarta.