

PENGARUH KEBIJAKAN HUTANG DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2011-2015

Oleh : Sufitri Muwarni

Email : sufitrimuwarni28@gmail.com

Dosen Pembimbing : Ruzikna

Program Studi Administrasi Bisnis – Jurusan Ilmu Administrasi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Riau
Kampus Bina Widya Km. 12,5 Simpang Baru, Pekanbaru 28293

Abstract

This study aims to examine partially and simultaneously the influence of Debt Policy and the disclosure of Profitability on the value of the company. Where the independent variable in this study is Debt Policy and the disclosure of Profitability while the dependent variable is the value of the company. The sample used is secondary data derived from the financial statements of the Property and Real Estate on the Indonesia Stock Exchange (BEI) for the period 2011 to 2015.

This study uses secondary data from the company's financial statements. Samples and sampling using purposive sampling technique. Data analysis using simple and multiple linear regression analysis, t test, F test, and determination coefficient test with SPSS 20.

The results of this study indicate that Debt Policy variables partially (t test) affect the value of the company, while variable Profitability pasrial (t test) does not affect the value of the company in the company Property and Real Estate on the Indonesia Stock Exchange. Simultaneous test results (F) show no effect of debt and profitability policy variables on firm value in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange.

Keywords: Debt Policy, Profitability and corporate value

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia usaha merupakan pemegang peranan penting bagi pembangunan, baik pembangunan pemerintah melalui BUMN maupun pihak swasta. Banyak perusahaan yang berlomba-lomba meningkatkan kualitas perusahaannya agar mampu bersaing dalam pasar dan menarik hati konsumen. Berbagai cara dilakukan untuk menjadi yang terbaik. Keberhasilan suatu perusahaan hanya mampu dicapai dengan manajemen yang baik, salah satu caranya yaitu meningkatkan nilai perusahaan,

kemakmuran pemilik perusahaan dan harga pasar sahamnya. Dengan demikian, perusahaan harus memiliki perencanaan strategis mengenal aspek keuangan Yulianti dalam Putri Juwita Pertiwi dkk (2016).

Perusahaan adalah setiap bentuk badan usaha yang merupakan tempat berkumpulnya tenaga kerja, modal, sumber daya alam, dan kewirausahaan yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba yang sebesar-besarnya. Sedangkan tujuan perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan dan mensejahterakan para pemegang

sahamnya. Didalam dunia modern saat ini, seorang manajer memegang kunci kesuksesan suatu perusahaan. Manajer dituntut untuk dapat memainkan peranan yang penting dalam kegiatan operasi, pemasaran, dan pembentukan strategi perusahaan secara keseluruhan.

Berdirinya sebuah perusahaan memiliki tujuan diantaranya adalah untuk mencapai keuntungan maksimal, ingin memakmurkan pemilik atau pemegang saham dan memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan dijual. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan (Wiagustini, 2010).

Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya. Karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat (Fatmawati, 2017).

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Menurut Santoso (2009) industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau

sedang banggunya perekonomian satu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor properti dan real estate mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Sektor properti memiliki peranan penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian Indonesia. Hal itu tidak terlepas dari keberadaan industri turunan yang ada di dalam sektor tersebut. Sebagai gambaran, dalam membangun sebuah rumah, pengembang tentu akan bekerja sama dengan beragam industri lainnya, mulai dari semen, besi, pasir, kaca dan lainnya. Setidaknya ada sekitar 170 industri turunan yang berada di dalam sektor properti.

Sementara itu, *Head of Marketing* Rumah.com Ike Hamdan mengatakan, suplai properti, terutama pada sektor residensial diperkirakan meningkat pada 2018. Hal itu tidak terlepas dari sejumlah kebijakan pemerintah yang berdampak positif pada optimisme terhadap target pertumbuhan ekonomi nasional. “kondisi ekonomi diperkirakan akan stabil hingga akhir tahun jika pemerintah tetap konsisten menjalankan kebijakan yang berlaku”. Ia menambahkan, yang perlu diwaspadai yaitu peristiwa tahunan yang akan terjadi pada tahun depan, seperti natal, libur akhir, dan idul fitri. Serta peristiwa politik yang terjadi sepanjang tahun, yaitu Pilkada 2018 dan jelang pemilihan presiden 2019 (kompas.com).

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Asosiasi REI (*Real Estate Indonesia*), perkembangan investasi properti di ndonesia

meningkat hingga 30 persen. REI memprediksi bahwa bisnis di bidang properti ini akan terus mengalami peningkatan bahkan hingga tahun 2018. Perkembangan investasi properti ini didorong adanya faktor LTV (*Loan to Value*) yang ada kaitannya dengan besaran DP yang harus dibayarkan oleh pembeli properti di awal pembelian. Bahkan, angka cicilan kedua dan ketiga juga turut mempengaruhi jumlah permintaan konsumen.

Menariknya, di tahun 2018 mendatang. Ekonomi global juga di prediksi akan menaik setelah mengalami guncangan sepanjang periode 2015, seperti harga minyak dan komoditas yang anjlok, pertumbuhan ekonomi China yang menurun, juga kenaikan suku bunga *The Fed* yang tidak pasti. Sejatinya, pertumbuhan di sektor properti ini mulai terdorong dan mulai terlihat sejak paruh kedua 2016. Apalagi, kini ditambah kebijakan Bank Indonesia yang menurunkan suku bunga acuan hingga BI *7-Days Reverse Repo Rate* berada di level 4,50% atau turun 25 bps dibandingkan bulan sebelumnya

(<https://www.napro.id/news/prediksi-perkembangan-investasi-properti-di-2018>).

Dengan demikian investasi dibidang properti dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Menurut Michael C Thomsett ada berbagai jenis investasi di bidang properti dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan

bangunan multi unit: *commercial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Menurut Nurdin dalam Yulia Efni dkk (2011), mengemukakan perusahaan-perusahaan di sektor properti dan real estate yang *go public*, sebagian besar menggunakan pinjaman dana jangka pendek dari luar negeri yang digunakan untuk pembiayaan jangka panjang seperti membangun proyek, sehingga banyak perusahaan mengalami kesulitan pendanaan.

Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat (Fatmawati, 2017).

Sujoko dan Soebiantoro (2007) nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan dimasa depan. Kemakmuran pemegang saham salah satunya dilihat dari tinggi rendahnya nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi dapat dilihat dari harga saham perusahaan, sehingga nilai perusahaan yang tinggi menjadi salah satu faktor penilaian calon

investor sebelum menanamkan modalnya diperusahaan tersebut.

Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan menciptakan return yang tinggi sehingga membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan dimasa depan (Fatmawati, 2017)

Kebijakan hutang merupakan kebijakan yang dilakukan perusahaan untuk menandai operasi dengan menggunakan hutang keuangan atau yang biasa disebut *financial leverage* Brigham dan Houston dalam (Septariani, 2017). Perusahaan dengan penggunaan tingkat hutang yang lebih tinggi dapat meningkatkan laba per lembar saham, yang nantinya akan meningkatkan harga saham perusahaan yang berarti juga meningkatkan nilai perusahaan tersebut.

Menurut Modigliani dan Miler dalam Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti (2012) berpendapat bahwa pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan “apabila ada dua perusahaan yang memperoleh laba operasi yang sama, tetapi yang satu menggunakan hutang (dan membayar bunga) sedang satunya tidak, maka perusahaan yang membayar bunga akan membayar pajak penghasilan (income tax) yang lebih kecil, karena penghematan membayar pajak merupakan manfaat bagi pemilik perusahaan, maka tentunya nilai perusahaan yang menggunakan hutang akan lebih besar dari nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Susilawati

(2012) juga menjelaskan bahwa profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang ada seperti, kegiatan penjualan, kas, modal jumlah karyawan, jumlah cabang, dan lain sebagainya. Tingginya profitabilitas perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan itu tergantung dari bagaimana persepsi investor terhadap peningkatan profitabilitas perusahaan.

Sedangkan menurut Suad Husnan (2001) semakin baik pertumbuhan profitabilitas berarti prospek perusahaan di masa depan dinilai semakin baik juga, artinya semakin baik pula nilai perusahaan dimata investor. Apabila kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba meningkat, maka harga saham juga akan meningkat.

Nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai cerminan nilai aset yang dimiliki perusahaan ketika akan dijual. Menurut Sartono (2008), nilai perusahaan diartikan sebagai harga yang bersedia dibayar oleh calon investor seandainya suatu perusahaan akan dijual.

Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. Dengan baiknya nilai perusahaan maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor, demikian pula sebaliknya nilai.

Perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. Salah satunya, pandangan nilai perusahaan bagi pihak kreditur. Bagi pihak kreditur nilai perusahaan berkaitan dengan likuiditas perusahaan, yaitu perusahaan dinilai mampu atau

tidaknya mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditur. Apabila nilai perusahaan tersirat tidak baik maka investor akan menilai perusahaan dengan nilai rendah. Nilai perusahaan yang telah *go public* dari harga saham yang dikeluarkan oleh perusahaan tersebut (Suharli, 2006).

Sedangkan menurut Keown (2004), nilai perusahaan merupakan nilai pasar atas surat berharga utang dan ekuitas perusahaan yang beredar. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga dan return saham.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dirasa perlu untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kebijakan Hutang dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan” (Studi pada Property and Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia).**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah : “Bagaimana Pengaruh Kebijakan Hutang dan Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015 ?”

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui dan menganalisis kebijakan Hutang pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di

Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015

- b. Mengetahui dan menganalisis profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015
- c. Mengetahui dan menganalisis nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015
- d. Mengetahui dan menganalisis pengaruh kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015
- e. Mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015
- f. Mengetahui dan menganalisis pengaruh secara simultan kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015

1.3.2 Manfaat

Manfaat yang Hasil penelitian ini diharapkan dapat berdampak pada pengembangan Ilmu Administrasi Bisnis konsentrasi keuangan yakni sebagai referensi yang dapat memberikan wacana tentang pengaruh kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

diharapkan dari adanya penelitiannya ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berdampak pada pengembangan Ilmu Administrasi Bisnis konsentrasi keuangan yakni sebagai referensi yang dapat memberikan informasi baik teoritis maupun empiris kepada pihak-pihak yang akan melakukan penelitian sejenis maupun yang akan meneliti lebih lanjut mengenai masalah yang relevan tentang nilai perusahaan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan pertimbangan bagi pihak manajerial perusahaan dalam menentukan kebijakan yang akan diambil untuk meningkatkan nilai perusahaan.

b. Bagi Penulis

Dapat memberikan wawasan dan pengetahuan dan daya analisis untuk meningkatkan kompetensi, kecerdasan dan intelektual.

c. Bagi Investor dan Calon Investor

Penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai referensi kepada investor maupun calon investor dalam

mengambil keputusan dalam berinvestasi di pasar modal.

d. Bagi Pengembangan Ilmu

Penelitian ini diharapkan menjadi referensi yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian lainnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran pemahaman terhadap pengaruh kebijakan dividen dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan, khususnya di perusahaan property dan Real Estate yang terdaftar di BEI.

2. KONSEP TEORITIS

2.1 Laporan Keuangan

Laporan keuangan merupakan hasil tindakan pembuatan ringkasan data keuangan perusahaan. Laporan keuangan ini disusun dan ditafsirkan untuk kepentingan manajemen dan pihak lain yang menaruh perhatian atau mempunyai kepentingan dengan data keuangan lainnya (Jumingan: 2014). Selain itu, menurut Irham Fahmi (2014) mendefinisikan laporan keuangan merupakan suatu informasi yang menggambarkan kondisi suatu perusahaan, dimana selanjutnya itu akan menjadi suatu informasi yang menggambarkan tentang kinerja suatu perusahaan.

2.2 Kebijakan Hutang

Kebijakan hutang yaitu kebijakan perusahaan dalam menentukan seberapa besar kebutuhan pendanaan perusahaan dibiayai oleh hutang. Kebijakan hutang merupakan kebijakan pendanaan perusahaan yang

sumbernya berasal dari eksternal perusahaan. Kebijakan hutang pada umumnya lebih banyak digunakan oleh perusahaan daripada menerbitkan saham baru karena dirasa lebih aman, sehingga dengan demikian semakin tinggi kebijakan hutang yang dilakukan pada tingkat tertentu maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Kebijakan hutang berkaitan erat dengan struktur modal karena hutang merupakan salah satu komposisi dalam struktur (Darmawan, 2012).

2.3 Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari modal yang diinvestasikan. Laba merupakan kenaikan modal (aktiva bersih) yang berasal dari transaksi sampingan atau transaksi yang jarang terjadi dari suatu badan usaha dan dari semua atau kejadian lain yang dilakukan oleh badan usaha tersebut selama periode, kecuali yang timbul pendapat (revenue) atau investasi pemiliki (Baridwan, 2004).

2.4 Nilai Perusahaan

Semakin tinggi harga saham suatu perusahaan berarti semakin tinggi pula nilai suatu perusahaan. Nilai suatu perusahaan menggambarkan kemakmuran pemegang sahamnya sehingga nilai perusahaan yang tinggi menjadi harapan bagi para pemegang saham yang menanamkan modalnya dalam suatu perusahaan. Peningkatan dan pengoptimalan nilai perusahaan seringkali menjadi tujuan jangka panjang dari suatu perusahaan. Optimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai melalui fungsi manajemen keuangan, di mana

satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan pada akhirnya akan berdampak pada nilai perusahaan (Fama dan French dalam Wahyudi dan Pawestri, 2006).

3. HIPOTESIS

Menurut **Sugiyono (2013:96)**, perumusan hipotesis merupakan langkah ketiga dalam penelitian setelah mengemukakan kerangka berpikir dan landasan teori. Hipotesis merupakan jawaban sementara dari permasalahan yang akan diteliti. Hipotesis disusun dan diuji untuk menunjukkan benar atau salah dengan cara terbebas dari nilai dan pendapat peneliti yang menyusun dan menguji.

berdasarkan kepada hasil dari penelitian-penelitian terdahulu, maka dalam penelitian ini peneliti merumuskan hipotesis sebagai berikut :

1. H1 : Diduga bahwa kebijakan hutang secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2015
2. H2 : Diduga bahwa variabel profitabilitas secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2015.
3. H3 : Variabel-variabel kebijakan hutang dan profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2015.

4. METODE PENELITIAN

4.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Bursa Efek Indonesia (BEI) cabang Riau di Jl. Jend Sudirman, No. 73, Rintis, Lima Puluh, Kota Pekanbaru dan situs resminya www.idx.co.id. Lokasi ini merupakan tempat pengambilan data atau laporan keuangan seluruh perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2011-2015.

4.2 Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2012). populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor property dan real estate di bursa efek Indonesia periode 2011-2015.

b. Sampel

Karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Pada umumnya terdapat dua teknik dalam pengambilan sampel, yaitu *Probability Sampling* dan *Nonprobability Sampling*. Pada penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah *Nonprobability Sampling* dengan *teknik Sampling Purposive*. Menurut Sugiyono (2013), *Sampling Purposive* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Yang menjadi pertimbangan dalam penelitian ini adalah : perusahaan yang sudah lama terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan

perusahaan tidak mengalami penurunan laba selama 2 tahun berturut-turut selama periode 2011-2015.

4.3 Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data yang berasal dari Bursa Efek Indonesia cabang Riau di jalan Jendral Sudirman No 73, Rintis, Lima Puluh, Kota Pekanbaru dan situs resminya www.idx.co.id. lokasi ini merupakan tempat pengambilan laporan keuangan perusahaan property dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.

4.4 Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah :

a. Daftar Pustaka

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui artiker, jurnal, penelitian terdahulu yang sesuai dengan penelitian.

b. Studi Dokumentasi

Pengumpulan data sekunder yang diperoleh dari kantor Bursa Efek Indonesia (BEI) Cabang Riau di Jl. Jend Sudirman, No. 73, Rintis, Lima Puluh, Kota Pekanbaru dan situs resminya www.idx.co.id.

5. PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

5.1 Analisis Rasio Keuangan

a. Kebijakan Hutang

Kebijakan hutang perusahaan merupakan tindakan manajemen perusahaan yang akan mendanai perusahaan dengan menggunakan modal yang berasal dari hutang. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan satu pengukuran untuk mengukur kebijakan hutang.

Debt to Equity Ratio (DER) yaitu rasio yang digunakan untuk menilai hutang dengan ekuitas dan untuk mencari rasio ini dengan cara membandingkan antara seluruh hutang, termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas. *Debt to Equity Ratio* menggambarkan seberapa besar modal sendiri dibiayai oleh utang, semakin besar rasio *Debt to Equity Ratio* berarti modal sendiri yang digunakan semakin sedikit dibanding dengan hutang. Apabila *Debt to Equity Ratio* semakin besar dapat dikatakan kondisi perusahaan dalam kondisi yang tidak baik.

b. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan nilai yang dapat menggambarkan kemampuan suatu perusahaan untuk menciptakan laba atau dapat dikatakan rasio profitabilitas menunjukkan keberhasilan perusahaan menghasilkan keuntungan. Profitabilitas dalam penelitian ini menggunakan *Return on Equity* (ROE). Variabel ini dapat digunakan dengan menghitung perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri. *Return on Equity* (ROE) dapat mengukur kemampuan perusahaan memperoleh laba yang tersedia

bagi pemegang saham perusahaan. Standar industri *Return on Equity* (ROE) adalah sebesar 40% (Kasmir, 2013:208).

c. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai cerminan nilai aset yang dimiliki perusahaan ketika akan dijual. Nilai perusahaan dapat didefinisikan sebagai cerminan nilai aset yang dimiliki perusahaan ketika akan dijual. Nilai perusahaan dihitung dengan *price book value* atau PBV yang mana nilai saham dikatakan *undervalued* ketika nilai PBV dibawah 1 (satu), dan nilai saham dikatakan *overvalued* ketika PBV diatas 1 (Permata, 2013).

5.2 Analisis Secara Parsial

a. Kebijakan Hutang

1. Analisis Regresi Secara Parsial

persamaan regresi sebagai berikut :

$$Y = a + bX$$

$$Y = 1,288 + 0,011X$$

Dari hasil regresi menunjukkan bahwa :

- Nilai konstanta (a) adalah 1,288 artinya apabila Corporate Social Responsibility (X_1) nilainya adalah 0, maka Nilai Perusahaan (Y) nilainya yaitu sebesar 1,288.
- Nilai koefisien regresi variabel kebijakan hutang (X_1) adalah sebesar 0,011 artinya apabila nilai kebijakan hutang dinaikkan 1 satuan maka nilai perusahaan (Y) akan

mengalami peningkatan sebesar 0,011. Koefisien bernilai positif artinya terjadi hubungan positif antara kebijakan hutang dengan nilai perusahaan, semakin naik kebijakan hutang maka semakin naik nilai perusahaan.

2. Determinasi Parsial (R^2)

Perhitungan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,132. Hal ini menunjukkan bahwa variabel kebijakan hutang (X_1) memberikan pengaruh sebesar 13,2% terhadap variabel nilai perusahaan (Y). Artinya variabel kebijakan hutang (X_1) mampu menjelaskan sebesar 13,2% variasi variabel nilai perusahaan (Y). Sedangkan sisanya 86,8 dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

3. Uji t (Parsial)

Hasil uji t hitung untuk menguji hipotesis apakah ada pengaruh signifikan variabel kebijakan hutang (X_1) terhadap variabel nilai perusahaan (Y), yakni sebesar 2,065 dengan tingkat signifikansi 0,048. Selanjutnya untuk mengetahui tabel dapat digunakan besaran derajat kebebasan (df) dengan cara menghitung $df = n - 2 = 30 - 2 = 28$

Berdasarkan uji t, diketahui nilai t tabel untuk $df = 28$ pada $\alpha = 5\%/2$ atau $0,05/2 = 0,025$ adalah sebesar 2,04841. Nilai t hitung sebesar $2,065 < t$ tabel 2,04841 dengan signifikan $0,048 > 0,05$. Dari hasil perhitungan uji hipotesis t yang menyatakan bahwa kebijakan

hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan ditolak.

b. Profitabilitas

1. Analisis Regresi Linier Sederhana

Persamaan regresi sebagai berikut :

$$Y = \alpha + bX$$

$$Y = 1,065 + 0,092X$$

Dari hasil regresi menunjukkan bahwa :

a) Nilai Konstanta (α) adalah 1,065 artinya apabila profitabilitas (X_2) nilainya adalah 0, maka nilai perusahaan (Y) nilainya yaitu sebesar 1,065.

b) Nilai koefisien regresi variabel profitabilitas (X_2) adalah sebesar 0,092 artinya apabila nilai Profitabilitas dinaikan 1 satuan maka nilai perusahaan (Y) akan mengalami peningkatan sebesar 0,092. Koefisien bernilai positif artinya terjadi hubungan positif antara profitabilitas dengan nilai perusahaan, semakin naik profitabilitas maka semakin naik nilai perusahaan.

2. Determinasi Parsial (R^2)

Perhitungan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,244. Hal ini menunjukkan bahwa variabel profitabilitas (X_2) memberikan pengaruh sebesar 24,4% terhadap variabel nilai perusahaan

(Y). Artinya variabel profitabilitas (X_2) mampu menjelaskan sebesar 24,4% variasi variabel nilai perusahaan (Y). Sedangkan sisanya 75,6 dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini

3. Uji t

Hasil uji t hitung untuk menguji hipotesis apakah ada pengaruh signifikan variabel Profitabilitas (X_2) terhadap variabel Nilai Perusahaan (Y), yakni sebesar 3,005 dengan tingkat signifikansi 0,006. Selanjutnya untuk mengetahui t tabel dapat digunakan besaran derajat kebebasan (df) dengan cara menghitung $df = n - 2 = 30 - 2 = 28$

Berdasarkan uji t, diketahui nilai t tabel untuk $df = 28$ pada $\alpha 5\%/2$ atau $0,05/2 = 0,025$ adalah sebesar 2,04841. Nilai thitung sebesar $3,005 > t$ tabel 2,04841 dengan signifikan $0,006 < 0,05$. Dari hasil perhitungan uji hipotesis t yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan diterima.

5.3 Hasil Analisis Secara Simultan

a. Hasil Analisis Regresi Berganda (Simultan)

Berdasarkan hasil pengelolaan data diperoleh regresi berganda sebagai berikut :

$$Y = \alpha + b_1 \text{ Kebijakan Hutang} + b_2 \text{ Profitabilitas}$$

$$Y = 0,225 + 0,010 + 0,086$$

Dari hasil regresi menunjukkan :

a) Nilai Konstan (α) adalah : 0,225 artinya apabila variabel kebijakan hutang dan profitabilitas nilainya 0, maka variabel nilai perusahaan nilainya 0,225

b) Nilai Koefisien kebijakan hutang sebesar 0,010. Hal ini mengandung arti bahwa setiap kenaikan kebijakan hutang satu satuan maka variabel nilai perusahaan akan naik sebesar 0,010 dengan asumsi bahwa variabel lain 0.

c) Nilai koefisien profitabilitas sebesar 0,086. Hal ini mengandung arti bahwa setiap kenaikan profitabilitas satu satuan maka variabel nilai perusahaan akan naik sebesar 0,086 dengan asumsi bahwa variabel lain 0.

b. Determinasi R^2 (Simultan)

Hasil uji ini dapat di buktikan dengan melihat nilai R^2 atau R square sebesar 0,344 artinya terdapat sumbangan pengaruh variabel kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap variabel nilai perusahaan sebesar 34,4% sedangkan sisanya 65,6% dipengaruhi oleh variabel lain

yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

c. Uji F (Simultan)

hasil uji t hitung untuk menguji hipotesis apakah ada pengaruh signifikan variabel kebijakan hutang dan profitabilitas (X_2) terhadap variabel nilai perusahaan (Y), yakni sebesar 7,092 dengan tingkat signifikansi 0,003. Selanjutnya untuk mengetahui tabel dapat digunakan besaran derajat kebebasan (df) dengan cara menghitung $df = n - k - 1$
Keterangan :

n = jumlah sampel

k = variabel bebas

berdasarkan uji t, diketahui nilai t tabel $df = 27$ pada $\alpha = 5\%/2$ atau $0,05/2 = 0,025$ adalah sebesar 3,34. Nilai t hitung sebesar $7,092 > t$ tabel 3,34 dengan signifikan $0,003 < 0,05$. Dari hasil perhitungan uji hipotesis t yang menyatakan bahwa kebijakan hutang dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan ditolak.

6. KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis variabel kebijakan hutang dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka didapatkan kesimpulan bahwa :

1. Berdasarkan analisis rasio keuangan kebijakan hutang pada perusahaan sektor property and real estate yang dilihat dari rata-rata

Debt to Equity Ratio (DER) perusahaan sudah melewati standar industri yang berarti perusahaan masih banyak menggunakan hutang untuk membiayai kegiatan operasi perusahaan. Hal ini terjadi karena kebijakan perusahaan dapat berubah dari waktu ke waktu.

2. Berdasarkan analisis rasio keuangan profitabilitas pada perusahaan sektor property and real estate yang dilihat rata-rata *Return on Equity* (ROE) perusahaan ini sudah mencapai standar industri. Hal ini dikarenakan perusahaan telah menggunakan dana internal dan eksternal sehingga mampu untuk memenuhi kebutuhan perusahaan dan mendapatkan laba yang diinginkan. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa probabilitas perusahaan dinilai sudah baik.
3. Berdasarkan hasil rasio keuangan nilai perusahaan pada perusahaan sektor property and real estate yang dilihat dari rata-rata *Price Book Value* (PBV) perusahaan sudah mencapai standar industri, hal ini menunjukkan bahwa prospek pertumbuhan perusahaan dalam keadaan tidak baik karena rendahnya permintaan terhadap harga saham. Apabila harga saham rendah maka nilai perusahaan juga akan rendah, dan apabila harga saham tinggi maka nilai perusahaan akan otomatis tinggi juga. Nilai perusahaan yang rendah membuat para investor tidak tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut.
4. Berdasarkan hasil uji regresi linier variabel kebijakan hutang secara parsial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor property and real estate
5. Berdasarkan hasil uji regresi linier variabel profitabilitas secara parsial berpengaruh terhadap nilai

perusahaan sektor property and real estate

Kebijakan hutang dan profitabilitas secara simultan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan sehingga model regresi ini belum layak digunakan untuk memprediksi Nilai Perusahaan pada perusahaan property and real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.

6.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Bagi pihak perusahaan property and real estate agar memperhatikan kebijakan hutang yang mana setiap penggunaan hutang (jangka panjang dan jangka pendek) yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan didasarkan pada kebijakan keuangan yang optimal agar perusahaan memiliki kualitas yang baik dalam pengelolaan sumber dana. Sehingga dana tersebut dapat dialokasikan dengan tepat demi mencapai tujuan perusahaan, yaitu meningkatkan nilai perusahaan.
2. persentase profitabilitas selama periode penelitian hanya mengalami sedikit peningkatan, sebaiknya pihak perusahaan *Property and Real Estate* lebih meningkatkan lagi keuntungan karena dengan tingginya keuntungan maka pihak internal perusahaan selektif mengelola perusahaan dan mengambil keputusan serta mengurangi konflik di dalam perusahaan.
3. Pihak perusahaan sektor *Property and Real Estate* selektif dalam mengelola aset perusahaan untuk menjaga kontinuitas perusahaan yang baik

7. DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, Eguene F. And Joel F.Houston. 2001. *Fundamentals of Financial Management*. 8th edition. Seaharbor Drive:The Dryden Pres.
- Brigham, H. 2012. *Dasar-Dasar Menejemen Keuangan*, Jakarta : Salemba Empat
- Bayu Irfandi Wijaya dan I.B. Panji Sedana. 2015. *Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Kebijakan Dividen dan Kesempatan Investasi Sebagai Variabel Mediasi)*. E-jurnal Manajemen Unud, Vol. 4, No. 12, 2015:4477-4500.
- Brigham, Eugene dan Joel F. Houston. 2011. *Dasar-dasarManajemen Keuangan Edisi Kesebelas. Buku 2*. Salemba Empat : Jakarta.
- Chariri dan Imam Ghozali. 2000. *Teori Akutansi*. Semarang : UNDIP
- Dennys Surya dan Deasy Ariyanti Rahayuningsih. 2012. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Hutang Non Keuangan yang Terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia*. Jurnal Bisnis dan Akuntansi Vol 14, No 3, Desember 2012, Hlm. 213 – 225.
- Desi Septariani. 2017. *Pengaruh Kebijakan deviden dan Kebijakan utang terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan LQ45 di BEI Periode 2012-2015)*. Journal of Applied Business and Economics Vol. 3. No. 3 (Mar 2017) 183-195.
- Fenandar, Gany Ibrahim dan Surya Raharja. 2012. *Pengaruh Keputusan Investasi,*

- Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan.* Diponegoro Journal Of Accounting Vol : 1 No. 2 Hal 1-10.
- Fatmawati Solichah. 2017. *Pengaruh Kebijakan Hutang dan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate.* Akademika; Vol. 15. No.2 Agustus 2017
- Ghozali, Imam. 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 19 (edisi kelima).* Universitas Diponegoro: Semarang.
- Gito Sudarmo, Indriyo dan Basri. 2002. *Manajemen Keuangan.* Yogyakarta : BPFY Yogyakarta.
- Harahap Sofyan Syafri. 2008. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan.* Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- <https://www.napro.id/news/prediksi-perkembangan-investasi-properti-di-2018>
<https://properti.kompas.com/read/2017/10/20/101559221/sector-propertidiprediksi-jadi-penyokong-ekonomi-indonesia-2018>.
- I Gede Gora Wira Pratama dan Ni Gusti Putu Wirawati. 2016. *Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kepemilikan Manajerial Sebagai Pemoderasi.* E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana Vol. 15, No. 3, 2016:1796-1825.
- Kasmir, 2011. *Analisis Laporan Keuangan,* Penerbit Rajawali Pers, Jakarta
- Kasmir, 2010. *Pengantar Manajemen Keuangan.* Penerbit Kencana. Jakarta.
- Kasmir, 2008. *Manajemen Perbankan.* Edisi Revisi 2008. Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.
- Keown, A.J. 2004. *Manajemen Keuangan : Prinsip-prinsip dan Aplikasi.* Jakarta : PT. Indeks Westey. San Diego.
- Laporan Keuangan dan Laporan Tahunan www.idx.co.id
- Mamduh. 2004. *Manajemen Keuangan Edisi 1.* BPFY : Yogyakarta.
- Martika, Nani. 2013. *Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang, dan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2011.* *Jurnal Falkutas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Gunadarma.*
<http://library.gunadarma.ac.id/repository/viw/3768719/pengaruh-profitabilitas-kebijakan-hutang-dan-kebijakan-dividen-terhadap-nilai-perusahaan-manufaktur-yang-terdaftar-di-bursa-efek-indonesia-periode-2009-2011.html/>.
- Michael Suharli, 2006. *Akuntansi Untuk Bisnis Jasa dan Dagang.* Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Munawir. 2011. *Analisa Laporan Keuangan.* Liberty Yogyakarta : Yogyakarta.
- Meythi.2012. *Dampak interaksi antara kebijakan hutang dan kebijakan dividen dalam menilai perusahaan.**Jurnal Keuangan dan Perbankan*,16 (3): h: 407-414.
- Putu Mikhy dan Putu Vivi Lestari. 2016. *Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Property dan Real Estate.* E-Jurnal Manajemen Unud, Vol. 5, No. 9, 2016:5671-5694

- Putri Juwita Pertiwi, Perengkuan Jhony, dan Johan R Tumiwa. 2016. Pengaruh Kebijakan Hutang, Keputusan Investasi dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Food and Beverages yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal EMBA* Vol. 4 No. 1 Maret 2016:1369-1380.
- Singgih Santoso, 2009. *Paduan Lengkap Menguasai Statistik dengan SPSS 17*. Jakarta : PT Elex Media Koputindo.
- Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Suad Husnan, 2000. *Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan Keputusan Jangka Panjang*. Yogyakarta : BPFE.
- Sudana, I Made. 2011. *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori & Praktik*. Erlangga : Jakarta.
- Suad Husnan dan Enny Pudjiastuti. 2012. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Edisi keenam. Cetakan Pertama. Yogyakarta; UPP STIM YKPN.
- Sujoko dan Ugy Soebiantoro. 2007. Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Leverages, Faktor Intern dan Faktor Ekstern Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur dan Non Manufaktur di Bursa Efek Jakarta. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan FE Universitas Kristen Petra* Vol 9 No. 1.
- Susilawati Christine Dwi Karya, 2012. Analisis Perbandingan Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, dan Profitabilitas Terhadap Harga Saham pada Perusahaan LQ45. *Jurnal Akuntansi* vol. 4. No. 2 November 2012 : 165-174.
- Sartono, Agus. 2008. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta : BPFE.
- Tampubolon, Manahan P. 2005. *Manajemen Keuangan (Finance Management) : Konseptual, Problem dan Studi Kasus*. Ghalia Indonesia : Bogor
- Umi Mardiyati, Gatot Nazir Ahmad, Ria Putri. 2012. *Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2002-2010*. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI)* Vol. 3, No. 1, 2012.
- Ulya, Himayatul. 2014. Analisis Pengaruh Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen, Profitabilitas, Kinerja Perusahaan dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2009-2011. *Jurnal Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dian Nuswantoro Semarang*. http://id-jurnal.blogspot.co.id/2008/04/jurnal-bisnis-dan-ekonomi-september-_07html?=1.
- Weston, J. Fred dan Thomas E. Copeland. 1996. *Manajemen Keuangan*. Jilid 2. Erlangga. Jakarta.