

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pesatnya perkembangan bisnis properti didorong oleh kebutuhan pokok manusia akan papan, disamping sandang dan pangan. Dan kebutuhan ini termasuk kebutuhan utama secara naluri harus terpenuhi. Disamping itu dalam rangka keperluan usaha, seseorang atau badan usaha tentunya memerlukan tempat yang dapat digunakan untuk keperluan usahanya misalnya kantor, ruko ataupun gedung. Oleh karena itu sektor properti dapat dijadikan sebagai salah satu pilihan berinvestasi mengingat sektor properti merupakan produk investasi yang cukup menjajikan. Nilai aset yang terus meningkat, fluktuasi harga yang jarang terjadi dan ditambah risiko yang relatif rendah menjadikan sektor properti salah satu pilihan untuk berinvestasi.

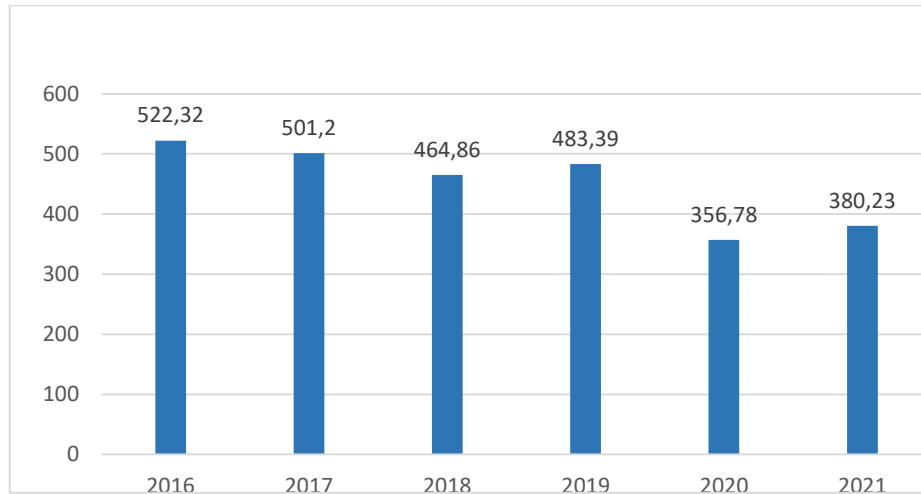
Dalam pasar modal jika seorang investor ingin berinvestasi di dalam suatu perusahaan, atau menjual perusahaan perlu dihitung nilai perusahaannya sehingga informasi mengenai nilai perusahaan sangat dibutuhkan oleh investor dan menjadi faktor penting yang perlu dipertimbangkan dalam keputusan investasi. Terjadinya fenomena nilai perusahaan muncul tercermin pada emiten sektor properti yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk. Industri properti yang menghadapi tantangan yang cukup berat di tahun 2018, hal tersebut memberikan dampak pada pencapaian laba PT Bumi Serpong Damai Tbk. Dengan begitu, emiten properti ini membukukan keuntungan Rp 1,29 triliun atau anjlok 73,7 % dibanding tahun sebelumnya sebesar Rp. 4,92 triliun. Jika

hal tersebut terjadi terus menerus akan memberi masalah dimana perusahaan akan memberikan dividen yang semakin rendah pada pemegang sahamnya.²

Nilai perusahaan biasanya dapat dilihat dari harga saham, semakin tinggi harga saham akan membuat para investor percaya bahwa perusahaan tersebut memiliki manajemen yang baik.³ Harga saham adalah harga yang bersedia dibayar oleh calon investor apabila ingin memiliki saham suatu perusahaan. Jika suatu perusahaan memiliki harga saham yang tinggi tentu nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi mampu membuat pasar percaya bahwa tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini, namun juga pada prospek yang bagus dimasa mendatang.

Garafik 1.1

Harga Indeks Saham Properti Periode Tahun 2016-2021



Sumber: data diolah 2022 (situs investing.com)⁴

² Eka Ratna Wati, dkk, “Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, *Leverage*, Profitabilitas, dan efisiensi Operasional Terhadap Nilai Perusahaan (studi pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Tyerdaftar di BEI Tahun 2016-2019)”, *Jurnal Management*, Vol.8, No.5 Oktober 2021, hlm.5316

³ Munawarah, dkk, “Pengaruh kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor pertambangan yang terdaftar di bursa efek indonesia periode tahun 2015-2017”, *Journal of Economics and Business*, Vol.4, No.2, September 2020.

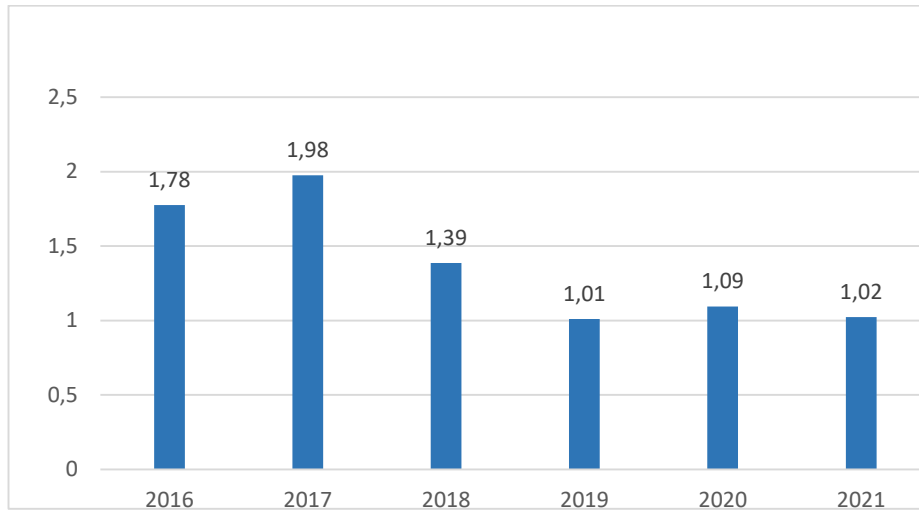
⁴ <https://id.investing.com/indices/idx-cons.-property--real-estate>, diakses 15 November 2022

Berdasarkan grafik 1.1 dapat dilihat bahwa indeks harga saham sektor properti mengalami fluktuasi. Pada tahun 2016 sebesar 522,32 dan tahun 2017 turun 501,20. Kemudian di tahun 2018 juga mengalami penurunan sebesar 464,86. Pada tahun 2019 mengalami peningkatan 483,39 namun ditahun 2020 mengalami penurunan yang cukup drastis yaitu sebesar 356,78 hal ini dikarenakan terjadinya pandemi covid-19 serta kebijakan yang dikeluarkan pemerintah untuk menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sehingga harga saham-saham properti mengalami penurunan. Ditahun 2021 indeks harga saham mulai mengalami peningkatan yaitu sebesar 380,23.

Nilai perusahaan sangat penting, karena dapat digunakan sebagai acuan oleh para investor untuk melihat seberapa besar nilai yang ada dalam perusahaan yang akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan investasi. Dengan positifnya nilai perusahaan, maka perusahaan akan dipandang baik oleh investor, demikian pula sebaliknya apabila nilai perusahaan buruk maka perusahaan akan dipandang buruk oleh investor. Untuk mengukur tingginya nilai perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai cara, dan salah satu alat ukur yang dapat digunakan dalam penelitian ini yaitu *price to book value*. *Price to book value* (PBV) yaitu perbandingan antara saham dengan nilai buku saham. Alasan PBV dipilih sebagai alat pengukuran nilai perusahaan karena PBV dinilai paling dapat menggambarkan nilai perusahaan.

Garafik 1.2

Price to Book Value Properti Periode Tahun 2016-2021



Sumber: data diolah 2022

Berdasarkan grafik 1.2 perubahan nilai perusahaan yang digambarkan oleh rasio *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan sektor properti periode 2016-2021 mengalami tren fluktuasi. Pada tahun pertama 2016-2017 pada tahun tersebut nilai perusahaan mengalami kenaikan sebesar 0,20 namun ditahun kedua 2017-2018 mengalami penurunan yang signifikan yaitu sebesar 0,59 ditahun ketiga 2018-2019 juga mengalami penurunan sebesar 0,38. Ditahun 2020 PBV mengalami peningkatan sebesar 0,08 dan pada 2021 nilai perusahaan berada pada angka 1,02.

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor internal dari perusahaan dimana faktor-faktor ini sering digunakan oleh calon investor dalam menilai kemampuan perusahaan dalam usahanya meningkatkan nilai perusahaan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan menurut Harmono dalam Toni dan Silvia diantaranya yaitu struktur modal, likuiditas, ukuran

perusahaan, profitabilitas.⁵ Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan dalam penelitian Tiwi Herninta yaitu profitabilitas, leverage, kebijakan dividen, ukuran perusahaan (size).⁶ Dalam penelitian-penelitian sebelumnya terkait dengan nilai perusahaan sudah banyak dilakukan dan memperoleh hasil yang cukup beragam. Penelitian tersebut dilakukan karena nilai perusahaan berhubungan dengan karakteristik objektif perusahaan.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba selama periode tertentu dengan modal atau aktiva yang dimiliki oleh perusahaan. Tinggi rendahnya laba merupakan faktor penting perusahaan. Besar kecilnya laba perusahaan dapat diketahui melalui analisa laporan keuangan perusahaan dengan rasio profitabilitas.⁷ Suatu perusahaan untuk dapat melangsungkan aktivitas operasinya, haruslah berada dalam keadaan yang menguntungkan/*profitable*. Semakin besar profitabilitas, maka investor akan tertarik membeli atau mencari saham tersebut karena investor berharap akan memperoleh keuntungan atau pengembalian yang besar atas investasi yang telah dilakukan.⁸ Rasio profitabilitas dapat diukur dengan *Return On Assets* (ROA) dengan cara membandingkan laba setelah pajak dengan total aset. Pengukuran menggunakan ROA dianggap dapat memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena dapat menunjukkan efektivitas

⁵ Nagian Toni dan Silvia, *Determinan Nilai Perusahaan*, (Surabaya: CV.Jakad Media Publishing, 2021), hlm.15-16

⁶ Tiwi Herninta, "Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan manufaktur dibursa efek Indonesia", *Jurnal Manajemen Bisnis*, Vol. 22, No. 3, hlm. 325-336

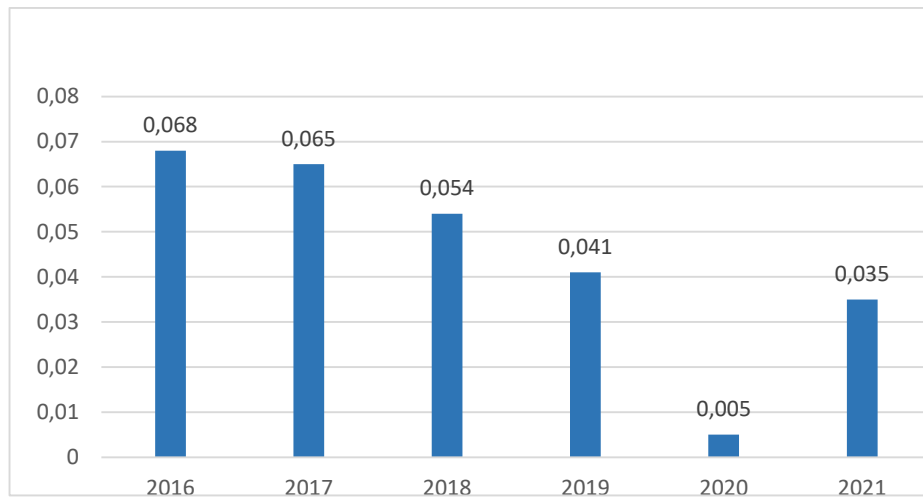
⁷ Edy Irsan Siregar, *Kinerja Keuangan Terhadap profitabilitas Sub Sektor Konstruksi*, (NEM, 2021), hlm. 28

⁸ Helenyunia Trivanti dan Citra Mulya Sari, "Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Leverage terhadap harga saham pada PT.Kalbe Farma TBK", *Jurnal Riset Ekonomi*, Vol.2, No.3, hlm. 347.

manajemen dalam menggunakan aktiva dalam memperoleh pendapatan. Berikut ini merupakan perkembangan profitabilitas pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021:

Garafik 1.3

***Return On Assets* Properti Periode Tahun 2016-2021**



Sumber: data diolah 2023

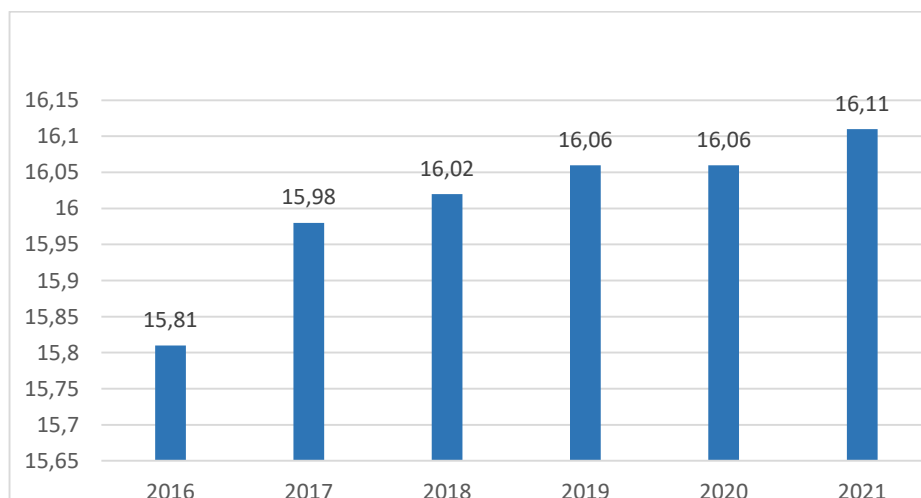
Berdasarkan grafik 1.3 dapat dilihat bahwa perkembangan profitabilitas yang diprosikan dengan ROA (*return On Assets*) mengalami fluktuasi. Pada tahun 2016-2020 ROA mengalami penurunan yang sangat signifikan. Kemudian pada tahun 2021 mengalami peningkatan sebesar 0,035. Fluktuasi ini dapat menurunkan kepercayaan investor dalam menanamkan modalnya. Karena jika *Return On Assets* mengalami penurunan maka kinerja perusahaan akan ikut rendah begitu juga sebaliknya.

Ukuran Perusahaan (*size*) merupakan besar kecilnya perusahaan yang diukur dari total asset neraca pada akhir tahun, yang diukur dengan *Logaritma normal* (Ln) dari total aktiva dengan tujuan agar mengurangi fluktuasi data yang

berlebih.⁹ Ukuran perusahaan menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan oleh investor dalam melakukan investasi. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin baik teknologi dan sistem dalam perusahaan serta adanya kemudahan bagi manajemen dalam menggunakan aktiva perusahaan yang akan mendorong peningkatan kinerja perusahaan. Ukuran perusahaan yang semakin besar menunjukkan kapasitas produksi perusahaan semakin besar sehingga semakin meningkatkan profitabilitas perusahaan. Berikut ini merupakan perkembangan ukuran perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021:

Garafik 1.4

Ukuran Perusahaan Properti Periode Tahun 2016-2021



Sumber: data diolah 2023

Berdasarkan grafik 1.4 dapat dilihat bahwa perkembangan ukuran perusahaan mengalami peningkatan disetiap tahunnya. Peningkatan ini dapat diikuti dengan semakin tingginya nilai perusahaan.

⁹ Lela Nurlela Wati, *Model Corporate Social Responsibility (CSR)*, (Ponorogo: Myria Publisher, 2019), hal. 32.

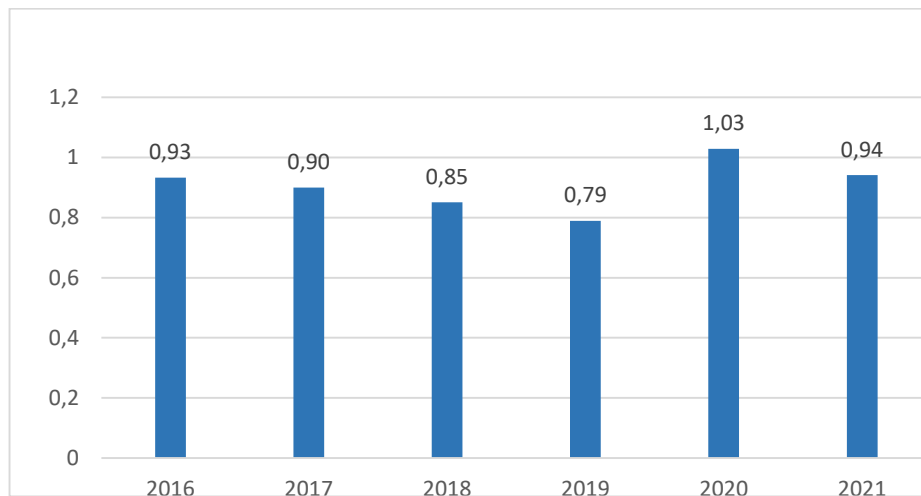
Leverage adalah pemanfaatan asset dan sumber pendanaan (*source of funds*) yang menimbulkan beban tetap bagi perusahaan untuk meningkatkan potensi keuangan (*return*) para pemilik saham.¹⁰ Rasio *leverage* adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan utang. Penggunaan utang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori *extreme leverage* (utang ekstrem) yaitu perusahaan terjebak dalam tingkat utang yang tinggi dan sulit untuk melepaskan beban utang tersebut.

Leverage dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena investor menilai perusahaan berdasarkan kemampuan pihak manajemen dalam mengelola hutang yang digunakan untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. *Leverage* dalam penelitian ini diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Apabila *Debt to Equity* rendah maka semakin baik karena para kreditur aman saat likuidasi. Alasan memilih indikator DER sebagai alat ukur *leverage* karena DER dianggap mampu menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aktivasinya dan seberapa besar bagian dari aktiva yang didanai oleh utang. disamping itu DER pada umumnya digunakan dalam laporan keuangan perusahaan go publik yang dipublikasikan. Berikut ini merupakan perkembangan *leverage* yang diproksikan dengan *debt to equity ratio* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021:

¹⁰ Akhmad Syarisudin, *Pengaruh Leverage terhadap Profitabilitas Dan Return Saham dengan Intervening Asset Growth*. (Yogyakarta: KBM INDONESIA, 2021), hlm. 12.

Garafik 1.5

Debt to Equity Ratio Properti Periode Tahun 2016-2021



Sumber: data diolah 2023

Berdasarkan grafik 1.5 dapat dilihat bahwa perkembangan *leverage* yang diprosikan dengan DER (*Debt to Equity Ratio*) mengalami fluktuasi. Pada tahun 2016-2019 ROA mengalami penurunan sebesar 0,79. Kemudian pada tahun 2020 mengalami peningkatan sebesar 1,03. Dan pada tahun 2021 turun menjadi 0,94. Fluktuasi ini dapat menurunkan kepercayaan investor dalam menanamkan modalnya. Karena apabila *Debt to equity ratio* mengalami peningkatan maka kemampuan perusahaan dalam memenuhi hutang akan ikut meningkat begitu juga sebaliknya.

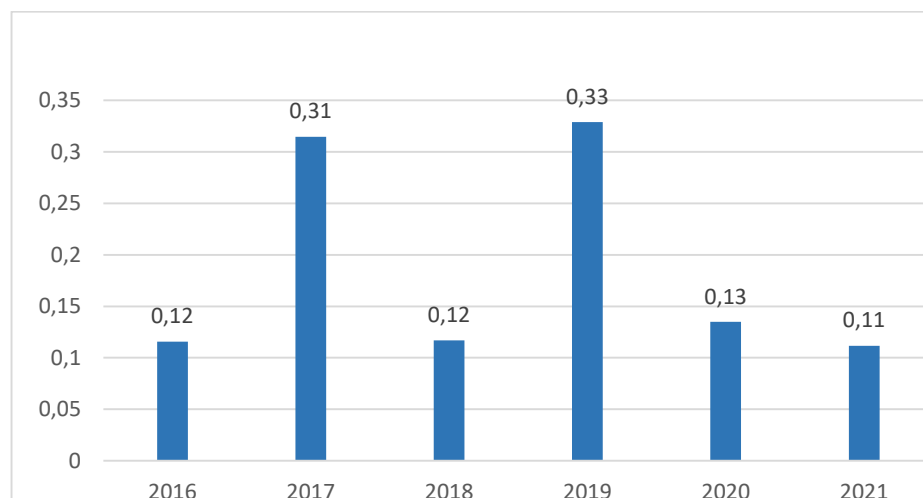
Kebijakan dividen merupakan penentu bagian keuntungan yang diperoleh perusahaan yang akan dibagikan dalam bentuk dividen kepada pemegang saham (investor).¹¹ Dividen menjadi daya tarik bagi investor, khususnya yang dinanti-nanti bagi pihak yang mempunyai jumlah saham besar dan pembagian

¹¹ Anita Nur Maya Sari, Dini Wiodyawati, "Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Kebijakan Dividen Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan", *Jurnal Ilmiah dan Riset Akuntansi*, Vol.10 No. 3. (Surabaya: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, 2021), hlm. 05

dividen. Kebijakan dividen yang optimal adalah kebijakan dividen yang menciptakan keseimbangan antara dividen saat ini dan pertumbuhan di masa mendatang sehingga memaksimalkan harga saham perusahaan. Kebijakan dividen diproksikan dengan *Dividen Payout Ratio* (DPR). DPR menjadi salah satu rasio kebijakan dividen karena dapat menunjukkan persentase laba perusahaan yang dibayarkan kepada pemegang saham biasa perusahaan berupa dividen tunai. Berikut ini merupakan perkembangan kebijakan dividen diproksikan dengan *dividen payout ratio* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2021:

Garafik 1.6

***Dividen Payout Ratio* Properti Periode Tahun 2016-2021**



Sumber: data diolah 2023

Berdasarkan grafik 1.6 dapat dilihat bahwa perkembangan kebijakan dividen yang diprosikan dengan DPR (*Dividen Payout Ratio*) mengalami fluktuasi. Pada tahun 2016-2017 ROA meningkat 0,31. Kemudian pada tahun 2018 mengalami penurunan mnjadi 0,12. Dan ditahun 2019-2020 juga mgalami penurunan yang sangat signifikan. Fluktuasi ini dapat menurunkan kepercayaan

investor dalam menanamkan modalnya. Karena jika *Dividen Payout Ratio* mengalami penurunan menunjukkan persentase laba perusahaan yang dibayarkan kepada pemegang saham biasa perusahaan berupa dividen tunai menjadi turun.

Berdasarkan permasalahan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, *leverage* dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Ketertarikan ini didukung oleh perbedaan hasil penelitian terdahulu. Penelitian tersebut antara lain penelitian yang dilakukan oleh Ilham Thaib (2017) menyebutkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ni Made Apriatuni yang berjudul Pengaruh Profitabilitas, *Leverage*, Likuiditas, Kepemilikan Manajerial Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan menyebutkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian lain mengenai penelitian Imam Hidayat dan Khusnul Khotimah berjudul Pengaruh profitabilitas dan ukuran perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor Kimia yang Terdaftar di Bursa efek Periode 2018-2020 menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Begitu juga dengan penelitian I Dewa Ayunopiyanti dan Ni Putu Ayu Darmayanti tentang pengaruh PER, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas pada Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Moderasi bahwa ukuran perusahaan (*size*) mempengaruhi nilai perusahaan.

Penelitian selanjutnya oleh Gisa Anugrah dessriadi, dkk dalam penelitian dengan judul Pengaruh Kebijakan Dividen, *Leverage* dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan LQ-45 yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia menyebutkan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian oleh Aisyah *et al.* yang menemukan bahwa leverage tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian oleh Magee Sinata berjudul Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan yang Tercatat pada Indeks LQ-45 Bursa Efek Indonesia menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian Windi Prasasti Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan dan kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan menjelaskan jika variabel kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Dari penelitian diatas dapat dilihat bahwa terdapat hasil yang berbeda-beda dari beberapa penelitian terdahulu, sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai profitabilitas, ukuran perusahaan, *leverage*, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini memilih perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai objek karena melihat potensi jumlah penduduk yang semakin bertambah besar sehingga semakin banyak pembangunan disektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran yang membuat para investor tertarik menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang cerah di masa yang akan datang.

Berdasarkan latar belakang masalah, peneliti ingin melakukan penelitian terhadap variabel Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, *Leverage*, dan Kebijakan Dividen dalam nilai perusahaan. Oleh karena itu penulis tertarik menulis penelitian berjudul **“Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, *Leverage*, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI periode Tahun 2016-2021”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. PBV mengalami fluktuasi dan cenderung mengalami penurunan pada perusahaan properti periode 2017-2019.
2. Harga indeks saham sektor properti yang mengalami fluktuasi dari tahun 2016-2021.
3. Menurunnya pemberian dividen pada pemegang saham perusahaan sektor properti tahun 2018.
4. Adanya hasil penelitian terdahulu yang belum konsisten tentang faktor-faktor yang mempengaruhi variabel nilai perusahaan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti menetapkan rumusan masalah terkait dengan masalah yang diteliti. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas, ukuran perusahaan, *leverage*, dan kebijakan dividen perusahaan berpengaruh simultan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?

2. Apakah profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?
4. Apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?
5. Apakah kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menguji pengaruh secara simultan profitabilitas, ukuran perusahaan, *leverage*, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2021.
2. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2021.
3. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2021.
4. Untuk menguji pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2021.
5. Untuk menguji pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2016-2021.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, *Leverage* Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI Periode Tahun 2016-2021” adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu penelitian dalam bidang Manajemen Keuangan kaitanya dengan nilai perusahaan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Peneliti, diharapkan penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan, pengalaman latihan dan pengembangan teori yang didapatkan selama ada di bangku perkuliahan. Serta dapat memahami pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, *leverage*, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan dapat menerapkan teori dan konsep yang telah dipelajari dalam bangku perkuliahan.
- b. Bagi Perusahaan, diharapkan dapat memberikan informasi terutama manajer keuangan perusahaan untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan penentuan profitabilitas, ukuran perusahaan, *leverage*, kebijakan dividen yang dapat meningkatkan nilai perusahaan.
- c. Bagi Investor, diharapkan dapat memberikan pertimbangan dalam menilai kinerja perusahaan, sehingga dapat membantu pengambilan keputusan dalam menanamkan modal (investasi) pada perusahaan.

- d. Bagi Penelitian Selanjutnya, diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu penelitian dalam bidang Manajmen Keuangan. Serta dapat melengkapi temuan-temuan empiris yang telah ada untuk kemajuan dan pengembangan ilmiah di masa yang akan datang.

F. Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian

Mengingat begitu luasnya permasalahan yang mempengaruhi nilai perusahaan di Bursa Efek Indonesia, maka agar penelitian yang dilakukan tidak menyimpang dan lebih terfokus dari pokok pengkajian yang akan dijelaskan. Ruang lingkup penelitian ini ada 4 variabel yaitu variabel bebas (X_1) Profitabilitas, (X_2) Ukuran Perusahaan, (X_3) *Leverage*, (X_4) Kebijakan Dividen dan variabel terikat (Y) Nilai Perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode tahun 2016-2021.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan penjelasan dari variabel-variabel yang akan digunakan dalam penelitian sehingga memperoleh gambaran yang jelas mengenai variabel dan data yang digunakan. Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Variabel Dependen

Variabel dependen atau disebut variabel terikat adalah variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan. Variabel Nilai Perusahaan dihitung menggunakan rasio *Price Book Value* (PBV). *Price book value* merupakan rasio yang digunakan

untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi rasio ini berarti pasar percaya terhadap prospek perusahaan di masa yang akan datang. Menurut Damodaran rasio PBV dapat dirumuskan sebagai berikut:¹²

$$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai Buku per lembar}}$$

2. Variabel Independen

Variabel independen atau disebut variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (variabel terikat). Variabel independen pada penelitian ini sebagai berikut:

a. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan (profitabilitas) pada tingkat penjualan, asset atau modal saham tertentu yang dapat mencerminkan efisiensi suatu perusahaan. Adanya pertumbuhan profitabilitas menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik karena berarti adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Menurut Kasmir profitabilitas di ukur dengan *Return On Assets (ROA)*:¹³

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih Setelah pajak}}{\text{Total Aset}}$$

¹² Yuliusman dan Wirmie Eka Putra, *Investasi Research and development: tata Kelola dan Nilai Perusahaan*, (Indramayu : Cv Adanu Abimata, 2022) hlm.42

¹³ Ruki Ambar Arum. dkk, *Analisis Laporan keuangan: Penilaian Kinerja Perusahaan Dengan Pendekatan Rasio keuangan*, (Bandung: CV Media Sains Indonesia, 2022), hlm. 158.

b. Ukuran Perusahaan

Perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aset atau pun total penjualan bersih. Semakin besar total aset maupun penjualan maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan. Dalam penelitian ini ukuran perusahaan diukur dengan rasio:

$$Size = Ln(Total Aktiva)$$

c. Leverage

Leverage adalah kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk mengukur seberapa besar kebutuhan perusahaan dibiayai oleh hutang. Semakin besar hutang perusahaan, semakin besar pula risiko yang dihadapi investor, sehingga investor akan meminta tingkat keuntungan yang semakin tinggi. Menurut Sukamuljo *Leverage* yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER):¹⁴

$$DER = \frac{Total\ Utang}{Total\ Modal\ Sendiri}$$

d. Kebijakan Dividen

Kebijakan dividen merupakan penentu bagian keuntungan yang diperoleh perusahaan yang kemudian akan dibagikan dalam bentuk dividen kepada pemegang saham (investor). Dalam penelitian ini kebijakan dividen diukur dengan rumus *Dividend Payout ratio* (DPR):¹⁵

$$DPR = \frac{Dividen\ per\ lembar\ saham}{Laba\ per\ lembar\ saham}$$

¹⁴ Sukamuljo, *Pengantar Pemodelan Keuangan dan Analisis Pasar Modal*, (Yogyakarta: ANDI, 2018).

¹⁵ Brigham dan Gapenski, *intermediate Financial Management.*, Fifth Edition, Sea Harbor Driver: The Dryden Press.