

# **PENGARUH FAKTOR INTERNAL PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN REAL ESTATE SERTA PROPERTI TERDAFTAR DI BEI 2017-2020**

**Rizki Pratama Pane**

Universitas Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi

## **Abstrak**

Riset berikut bertujuan untuk menjelaskan bagaimana pengaruh faktor-faktor dalam suatu perusahaan pada kinerja suatu usaha tersebut. Variabel bebas pada riset ini ialah keputusan investasi, kebijakan utang, dan profitabilitas. Data survei ini menggunakan target sampling sebagai metode pengambilan sampel untuk laporan keuangan 2017-2020 dan laporan tahunan perusahaan real estate dan real estate pemegang saham syariah serta non-syariah pada Bursa Efek Indonesia (BEI), dan memakai metod sampel tertuju yang merupakan salah satu dari teknik pemilihan sampel riset. Besaran sampel penelitian ini berjumlah 21 jenis usaha yaitu 15 perusahaan bersaham syariah dan 6 perusahaan bersaham nonsyariah. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif melalui teknik kuantitatif. Riset berikut mempergunakan teknik analisa regresi berganda. Sedangkan kesimpulan dari hasil riset ini menggambarkan bahwasanya keputusan investasi secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan dan positif pada nilai perusahaan real estate dan properti yang tertarik pada Syariah. Variabel kebijakan investasi serta keputusan utang tak berpengaruh secara signifikan pada nilai suatu badan usaha. Bagi perusahaan real estate dan properti yang memiliki saham selain syariah, variabel kebijakan investasi dapat memberikan pengaruh secara signifikan pada nilai suatu badan usaha. Kebijakan utang dan profitabilitas tak berpengaruh secara signifikan pada nilai satuan usaha real estate dan properti non-Syariah. Pada perusahaan real estate serta properti bersaham syariah nilai koefisien determinasi menyebutkan bahwasanya variabel kebijakan investasi, kebijakan utang, dan profitabilitas bisa menggambarkan bahwa pengaruhnya sebesar 93% sisanya 7% dipengaruhi dengan variabel diluar penelitian. Pada saham nonsyariah koefisien determinasi bernilai 53% sisanya 47% dipengaruhi variabel diluar penelitian.

**Kata Kunci:** *Keputusan Investasi, Kebijakan Utang, Profitabilitas; Nilai Perusahaan.*

## **Abstract**

The purpose of this study is to investigate the impact of internal factors on a company's value. The independent variables in this study are investment decisions, debt policy, and profitability. This survey data uses target sampling as the sampling method for financial and annual reporting of real estate and real estate companies holding Shariah and non-Shariah shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX) from 2017 to 2020. using. The sample size of this survey was 21 companies, 15 Islamic companies and 6 non-Shariah companies. This study is a descriptive study with a quantitative approach. This study uses a method of multiple regression analysis. The results of this study show that profitability has a partial significant impact on the value of land and real estate companies interested in Shariah. Investment decision variables and debt policies may not have a significant impact on a company's value. For real estate and real estate companies that hold shares other than Shariah, investment decision variables can have a

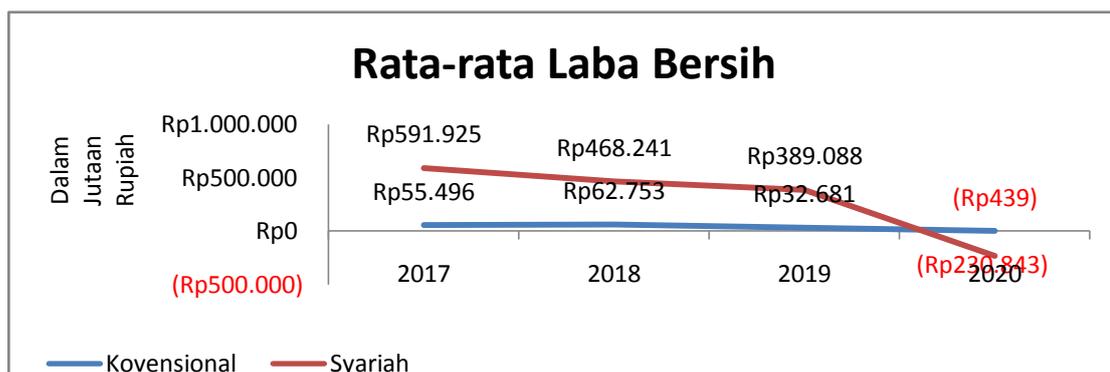
significant impact on goodwill. Variable debt policies and profitability may not have a significant impact on the value of land and real estate companies that hold non-Shariah shares. For real estate companies interested in Shariah, the coefficient of determination is that investment decisions, debt policy and profitability variables account for 93% of the company's variable value, with the remaining 7% being affected by uninvestigated variables. Is shown. The coefficient of determination for non-Shariah strains is 53%, with the remaining 47% affected by variables not investigated..

**Keywords:** *Investment Decision, Debt Policy, Profitability; The value of the company.*

## A. PENDAHULUAN

Perkembangan di sektor real estate serta properti semakin kompetitif, karena laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat membuat persaingan semakin ketat antar perusahaan demi tergapainya misi dari suatu badan usaha. Peningkatan kinerja usaha ke titik maksimal adalah target utama perusahaan, dengan maksimalisasi kinerja usaha akan memperlihatkan rating lebih badan usaha tersebut terhadap perusahaan lainnya. Nilai saham merupakan gambaran tentang nilai perusahaan. Oleh sebab itu, nilai perusahaan harus berada pada titik maksimal agar dapat memakmurkan pemilik saham sebagai misi suatu badan usaha. Laba perusahaan merupakan gambaran untuk mengukur kinerja perusahaan yang dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan. Tingginya angka keuntungan menggambarkan daya suatu bada usaha untuk memperoleh profit dari keefektifan pengelolaan perusahaan yang sangat optimal, hingga investor memberikan respon baik yang akan manikan rating suatu badan usaha. Berikut ini perkembangan rata-rata keuntungan usaha real estate serta properti tahun 2017-2020.

**Gambar 1. Perkembangan Laba Usaha Real estate serta properti tahun 2017-2020**



Dari statistik di atas, perusahaan sub usaha real estate serta properti terdiri dari 14 emiten konvensional dan 29 emiten syariah. Bisa diperhatikan pada gambaran tersebut bahwasanya rataan laba bersih pada industri real estate serta properti usaha konvensional serta syariah mengalami penurunan. Di emiten konvensional pada 2018 merupakan rataan keuntungan tertinggi yang diperoleh yaitu sebesar Rp62.752.986.906 atau meningkat sebesar 13,080% dari tahun 2017. Pada tahun 2020 merupakan rata-rata laba bersih emiten konvensional yang paling rendah karena mengalami kerugian sebesar -Rp439.004.597 atau menurun sebesar -101% dari tahun 2019. Dari gambar 1 juga bisa diketahui bahwa perusahaan konvensional pergerakan grafiknya stabil tetapi cenderung menurun.

Pada emiten syariah dapat diketahui bahwa rata-rata laba bersih perusahaan terus menurun dari 2017-2020. Pada tahun 2018 memperoleh rata-rata laba bersih sebesar Rp. 468.240.701.542 atau menurun sebesar -20,90% dari sebelumnya. Pada tahun 2019 angka penurunan rata-rata laba bersih sedikit membaik yaitu turun menjadi -16,90% dari tahun 2018 atau sebesar Rp. 389.088.348.239 . Tetapi pada tahun 2020 merupakan keanjlokkan nilai rata-rata laba bersih emiten syariah yaitu mengalami kerugian sebesar -Rp 230.842.550.683 atau menurun sebesar -159% dari tahun 2019. Dari grafik gambar 1 juga dapat diketahui bahwa emiten syariah pada tahun 2017-2020 selalu mengalami penurunan laba bersih, tetapi emiten syariah mempunyai performance yang lebih tinggi dibandingkan emiten konvensional.

Nilai perusahaan ialah pandangan investor dan calon investor mengenai perusahaan. Stabilitasnya nilai saham serta terus mengalami peningkatan adalah ciri suatu usaha yang mempunyai prospek cerah di masa depan. Harga saham yang tinggi dan stabil disebabkan oleh konsistensi perusahaan dalam mendapatkan laba. Pada umumnya, faktor keuangan akan sangat mempengaruhi perkembangan perusahaan. Keuangan perusahaan yang stabil akan mempermudah dalam mengambil keputusan tentang cara mendapatkan modal, menggunakan modal, serta menyalurkan modal tersebut agar efisien dalam penggunaannya. 3 aspek manajerial keuangan pada suatu usaha, yakni kebijakan investasi, keputusan utang, serta profitabilitas.

## TINJAUAN LITERATUR

### 1. Laporan Keuangan

Catatan-catatan atas info finansial dari satu kegiatan usaha yang bisa dipergunakan dalam menunjukkan kinerja finansial suatu entitas, itulah yang dinamakan dengan laporan keuangan. Penyediaan publikasi mengenai posisi finansial, kinerja, serta berubahnya posisi finansial satu entitas yang berguna untuk stakeholder untuk mengambil kebijakan merupakan misi dari pelaporan keuangan. Jadi fungsi dari pelaporan keuangan ialah merupakan perangkat info publikasi yang memfasilitasi antara suatu badan usaha dengan stakeholder yang berkepentingan, yang menjelaskan keadaan finansial suatu badan usaha serta kinerja dari badan usaha tersebut.

### 2. Teori Sinyal

Dalam teori sinyal dijelaskan gimana suatu badan usaha dapat memberi signal pada stakeholder atau user pelaporan finansial. Signal merupakan kode bagi user untuk mengambil tindakan dalam memmanage suatu usaha untuk memberi kode pada investor, sehingga investor bisa melihat prospektabilitas positif ataupun memutuskan untuk mengurangi saham penjualan serta penambahan kapital baru melalui metode berbeda, misalnya kredit. Teori dapat menjelaskan mengapa perusahaan terburu-buru memberikan informasi laporan kepada pihak luar.

## **B. METODE PENELITIAN**

Riset ini ialah model riset kuantitatif dengan model analisa deskriptif. Riset dengan pendekatan kuantitatif disebut juga riset lapangan. Dalam memperoleh data perusahaan, penulis mempergunakan jenis data sekunder yakni pelaporan finansial perusahaan serta laporan tahunan yang telah dipublikasikan pada BEI periode 2017-2020.

Total objek penelitian yang sedang dikaji, itulah yang dinamakan dengan populasi penelitian. Sementara sampel ialah sebagian jumlah objek penelitian yang dimiliki populasi tersebut. Terdapat 61 jenis usaha real estate dan property yang terlisting pada BEI sebagai populasi riset ini. Teknik sampel tertuju digunakan untuk memilih sampel yang sesuai kriteria yang sudah dikategorikan.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Uji Asumsi Klasik

##### a. Uji Normalitas

Berdasarkan hasil uji menunjukkan output atas hasil uji normalitas yaitu nilai Probability bernilai  $0,072509 > 5\%$  ( $0,05$ ) dan nilai Jarque-Bera sebesar  $5,248092 > 5\%$  ( $0,05$ ). Ini berarti data perusahaan real estate serta properti bersaham syariah telah terdistribusi normal, karena signifikansi nya lebih dari  $5\%$  untuk memenuhi persyaratan atau ketentuan normalitas data.

##### b. Uji Multikolinearitas

Dari hasil uji multikoliniearitas pada tabel 4.1 diketahui bahwa nilai koefisien korelasi parsial antar variabel bebas  $< 0,8$  yang berarti data penelitian ini tidak terjadi masalah multikoliniearitas, sehingga telah memenuhi ketentuan uji multikoliniearitas pada perusahaan real estate serta properti bersaham syariah.

##### c. Uji Heterokedasitas

Pada hasil uji bahwa  $X_1$  (keputusan investasi),  $X_2$  (kebijakan utang),  $X_3$  (profitabilitas) mempunyai nilai signifikansi  $> 5\%$  ( $0,05$ ), nilai ini mempunyai arti bahwa  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak maka model regresi ini tidak terjadi heteroskedasitas untuk data perusahaan real estate serta properti bersaham Syariah.

##### d. Uji Autokorelasi

Bersarkan tabel 4.5 hasil uji autokorelasi menunjukkan bahwa nilai dari Durbin-watson (DW) sebesar  $2,292491$ . Nilai DW tersebut jika dibandingkan dengan nilai tabel DW signifikansi  $5\%$  dengan jumlah variabel bebas  $3$  serta jumlah sampel  $60$ , maka akan terbentuk persamaan  $1,4797 (dU) < 2,292491 (DW) < 2,3111 (4-dU)$ . Dari hasil persamaan ini menunjukkan bahwa nilai  $dU < DW < 4-dU$  sehingga uji autokorelasi data perusahaan real estate serta properti bersaham syariah telah terpenuhi.

## 2. Uji Hipotesis

**Tabel Hasil Uji Regresi Linier Berganda Perusahaan Real estate serta properti Bersaham Syariah**

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
	0.417031	0.315	1.322	
C	0.003802	0.002	1.390	0.1932
X1	0.003802	0.002	1.390	0.1716
	0.007737	0.007	1.015	
X2	0.039192	0.010	3.733	0.3156
X3	0.007737	0.010	3.733	0.0006

Dengan hasil uji regresi linier berganda di atas, diperoleh bentuk persamaan sebagai berikut: Nilai Perusahaan = 0,417031 + 0,003802Keputusan Investasi + 0,007737 Kebijakan Utang + 0,039192 Profitabilitas

**Tabel Hasil Uji Regresi Linier Berganda Perusahaan Real estate serta properti Bersaham Nonsyariah**

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
	-	3.527	-	
C	3.017640	619	0.855432	0.4036
	0.02	0.007	3.146	
X1	4600	819	341	0.0056
	0.00	0.000	1.059	
X2	0991	936	293	0.3035
	0.26	0.157	1.655	
X3	0393	245	968	0.1151

Dengan hasil di atas maka persamaan yang terbentuk untuk perusahaan real estate serta properti bersaham nonsyariah adalah sebagai berikut:

Nilai perusahaan =  $-3,017640 + 0,024600$  Keputusan Investasi +  $0,000991$  Kebijakan Utang +  $0,260393$  Profitabilitas

a. Uji Simultan

Dari hasil uji F dimana model ini menggunakan FEM sebagai metode pengujian menunjukkan bahwa variabel bebas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat. Dimana nilai prob (F-statistic)  $0,000000 < 0,05$ . Berarti H1 simultan diterima dan model regresi dapat digunakan untuk menguji pengaruh faktor internal perusahaan sebagai variabel bebas terhadap nilai perusahaan sebagai variabel dependen.

Nilai Prob (F-statistic) untuk perusahaan real estate serta properti bersaham nonsyariah tahun 2017-2020 pada tabel 4.10 bernilai  $0,000724 < 5\%$  (0,05). Ini berarti seluruh variabel bebas yaitu X1 (keputusan investasi) dengan PER sebagai proksinya, X2 (kebijakan utang) dengan DAR proksinya, X3 (profitabilitas) dengan ROE proksinya terhadap nilai perusahaan yang diproksikan oleh PBV secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat. Dengan demikian H1 simultan –diterima dan model regresi ini bisa digunakan untuk menguji pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat.

b. Uji Parsial

**Tabel Hasil Uji t**

**Perusahaan Real estate serta properti Bersaham Syariah**

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
	0.41	0.315	1.322	
C	7031	337	493	0.1932
	0.00	0.002	1.390	
X1	3802	734	834	0.1716
	0.00	0.007	1.015	
X2	7858	737	685	0.3156
	0.03	0.010	3.733	
X3	9192	497	667	0.0006

Pada gambar di atas diketahui variabel keputusan investasi (PER) mempunyai nilai koefisien sebesar 0,003802 yaitu bernilai positif. Nilai ini dapat diinterpretasikan bahwa variabel keputusan investasi mempunyai pengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Probability variabel keputusan investasi (PER) bernilai 0,1716 yang artinya  $0,1716 > 0,05$ . Berarti variabel keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), berarti H1 parsial penelitian ini ditolak.

Nilai koefisien dari variabel kebijakan utang (DAR) sebesar 0,007858 yang bernilai positif. Nilai ini diinterpretasikan bahwa variabel kebijakan utang berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Probability dari variabel kebijakan utang (DAR) bernilai 0,3156 yang artinya  $0,3156 > 0,05$ . Sehingga variabel kebijakan utang tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), ini berarti H1 parsial ditolak.

Variabel profitabilitas (ROE) mempunyai nilai koefisien sebesar 0,039192 yang bernilai positif. Nilai koefisien tersebut menginterpretasikan variabel profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Probability variabel profitabilitas (ROE) bernilai 0,0006 yang artinya  $0,0006 < 0,05$ . Dapat disimpulkan variabel profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), ini berarti H1 parsial diterima.

**Tabel Hasil Uji t**

**Perusahaan Real estate serta properti Bersaham Nonsyariah**

Variable	Coef ficient	Std. Error	t- Statistic	Prob.
	-	3.527	-	
C	3.017640	619	0.855432	0.4036
X1	0.02	0.007	3.146	
	4600	819	341	0.0056
X2	0.00	0.000	1.059	
	0991	936	293	0.3035
X3	0.26	0.157	1.655	
	0393	245	968	0.1151

Hasil uji-t pada perusahaan subsektor real estate serta properti bersaham nonsyariah periode 2017-2020 pada tabel 17 adalah sebagai berikut:

Variabel keputusan investasi (PER) memiliki nilai koefisien sebesar 0,024600. Dengan nilai ini keputusan investasi diinterpretasikan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Probability variabel keputusan investasi (PER) bernilai 0,0056 yang artinya  $0,0056 < 0,05$  maka  $X_1$  yaitu keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), ini berarti  $H_1$  parsial diterima.

Nilai koefisien dari variabel kebijakan utang (DAR) sebesar 0,000991. Nilai tersebut menginterpretasikan variabel kebijakan utang berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Probability variabel kebijakan utang (DAR) bernilai 0,3035 yang artinya  $0,3035 > 0,05$ . Ini berarti  $X_2$  atau kebijakan utang tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), ini berarti  $H_1$  parsial ditolak.

Variabel profitabilitas (ROE) mempunyai nilai koefisien sebesar 0,260393. Nilai ini menginterpretasikan variabel profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (PBV). Probability dari variabel profitabilitas (ROE) bernilai 0,1151 yang artinya  $0,1151 > 0,05$ . Sehingga dapat disimpulkan  $X_3$  atau variabel profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), ini berarti  $H_1$  parsial ditolak.

### 3. Uji Koefisien Determinasi

Pada hasil tabel perusahaan syariah di samping adjusted-R<sup>2</sup> bernilai 0,926095 (dibulatkan 0,93) dengan hasil ini menerangkan bahwa variabel independen (keputusan investasi, kebijakan utang, profitabilitas) mampu menjelaskan variabel dependen (nilai perusahaan) sebesar 93% dan 7% dijelaskan oleh variabel lain diluar keputusan investasi, kebijakan utang, dan profitabilitas. Sehingga disimpulkan bahwa variabel bebas memiliki kemampuan untuk menjelaskan variabel terikat pada perusahaan subsektor real estate serta properti bersaham syariah sangat baik.

Pada hasil tabel perusahaan nonsyariah diketahui adjusted R<sup>2</sup> bernilai 0,534446 (dibulatkan 0,53) dengan hasil ini menerangkan bahwa variabel independen (keputusan investasi, kebijakan utang, profitabilitas) mampu

menjelaskan variabel dependen (nilai perusahaan) sebesar 53% dan 47% dijelaskan oleh variabel lain diluar keputusan investasi, kebijakan utang, dan profitabilitas.

#### **D. KESIMPULAN**

Dengan penelitian yang telah dilakukan, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut ini:

1.X1 atau variabel profitabilitas mempunyai pengaruh yang signifikan kepada nilai perusahaan, sebaliknya X2 atau keputusan Investasi dan X3 atau kebijakan utang tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor real estate serta properti bersaham syariah periode 2017-2020. Sedangkan pengujian secara simultan memperoleh hasil variabel keputusan investasi, kebijakan utang, dan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor real estate serta properti bersaham syariah tahun 2017-2020.

2.Variabel keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan utang dan profitabilitas tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor real estate serta properti bersaham nonsyariah tahun 2017-2020. keputusan investasi, kebijakan utang, dan profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan subsektor peroperti dan real estate bersaham syariah tahun 2017-2020.

**Daftar Pustaka**

- Ansofino, Jolianis, Yolamalinda, dan Hagi Arfilindo. Buku Ajar EKONOMETRIKA. Yogyakarta: Deepublish dan STKIP PGRI Sumbar Press, 2016.
- Azis, Rifandi Yoki. "Pengaruh Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, Dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI." Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta, 2017.
- Bungin, Burhan. Metodologi Penelitian Kuantitatif: Edisi Kedua. Kencana, t.t.
- Harjito, D.Agus, dan Martono. MANAJEMEN KEUANGAN. 2 ed. Yogyakarta: Ekonisia, Desember 2017.
- Indrarini, Silvia. NILAI PERUSAHAAN MELALUI KUALITAS LABA: (Good Governance dan Kebijakan Perusahaan). Scopindo Media Pustaka, 2019.
- Kasmir. Analisis Laporan Keuangan. Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2018.
- Mahpudin, Suparno Endang. "Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan (Studi empiris Pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia)." Jurnal Riset Keuangan Dan Akuntansi 2, no. 2 (2016).
- Mega Wulandari, -. "Pengaruh Kebijakan Utang, Keputusan Investasi Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Real estate serta properti." Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, 2019.
- Niasari, Saptawanti. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2013-2016." B.S. thesis, Jakarta: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah., 2017.
- Noviana, Riska, dan AK Dr. Erma Setiawati. "Pengaruh Keputusan Investasi, Kebijakan Deviden, Kebijakan Hutang Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2010-2013)." S1, Universitas Muhammadiyah surakarta, 2016.
- Nuryanto, dan Zulfikar Bagus Pambuko. Eviews untuk Analisis Ekonometrika Dasar: Aplikasi dan Interpretasi. Magelang: UNIMMA PRESS, 2018.
- Ridho, Muhammad. "Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, Kebijakan Hutang Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan." JOM Fekon 4. No.2 (t.t.).
- Siagian, Dergibson, dan Sugiarto. METODE STATISTIKA "untuk bisnis dan ekonomi." Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006
- Saragih, Helmina. "Pengaruh Keputusan Investasi, Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Real estate serta properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2016," 2018.
- Sugiyono. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: CV: Alfabeta, 2017.