

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, UKURAN
PERUSAHAAN, STRUKTUR MODAL DAN KEPUTUSAN INVESTASI
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN**

(Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di
BEI Periode 2019-2023)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Dari Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi Program Studi Manajemen

Oleh:

ELPA ZUL ULA

20210510222



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS KUNINGAN**

2025

LEMBAR PENGESAHAN
PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, UKURAN
PERUSAHAAN, STRUKTUR MODAL DAN KEPUTUSAN INVESTASI
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Yang Terdaftar
Di BEI Periode 2019-2023)

Oleh

ELPA ZUL ULA
20210510222

Telah berhasil mempertahankan skripsinya pada tanggal 20 Juni 2025 dihadapan Dewan Penguji. Skripsi ini disahkan sebagai bagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Kuningan.

Susunan Dewan Penguji

Penguji I



Dr. Dede Djuniardi, S.E., M.M
NIK. 41038031154

Penguji II



Dadang Suhendar, S.E., M.Si
NIK. 41038041247

Penguji III



Yasir Maulana, S.E., M.S.M
NIK.410109810237

LEMBAR PERSETUJUAN
PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, UKURAN
PERUSAHAAN, STRUKTUR MODAL DAN KEPUTUSAN INVESTASI
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di
BEI Periode 2019-2023)

Disusun Oleh :

ELPA ZUL ULA
NIM. 20210510222

DISETUJUI OLEH :

Kuningan, Juni 2025

Dosen Pembimbing I,



Dr. Dede Djuniardi, S.E., M.M
NIK.41038031154

Dosen Pembimbing II,



Dr. Munir Nur Komarudin, S.Pd., M.M.
NIK. 410104930220

Mengetahui



Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis,

Dr. Hj. Lili Karmela Fitriani, S.E., M.Si.
NIK. 41038971054

Kepala Program Studi Manajemen,


Dr. Rina Masruroh, S.E., M.E., Sy.
NIK. 41038091296

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Maka sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (QS. Asy-Syarh:5-6)

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT Yang Maha Pengasih Dan Penyayang.

Karyaku ini kupersembahkan untuk :

Bapak dan ibuku tercinta Hoerudin dan Hapipah, terima kasih untuk ketulasaan doa, perhatian, dan kasih sayang serta dukungan yang tidak pernah berhenti.

Kakak-kakakku tercinta Diana Yusuf, Riki Subagja dan Meli Aguntini yang telah mensupport dalam bentuk riil maupun materil.

PERNYATAAN OTENTISITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Keputusan Investasi (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2019-2023)” ini beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya ini atau ada klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya saya ini.

Kuningan, Juni 2025

Yang Membuat Pernyataan,

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular revenue stamp. The stamp is yellow and orange, featuring the Garuda Pancasila emblem and the text '1000', 'METRAL TEMPEL', and the serial number 'EA889ANX095855407'.

Elpa Zul Ula
20210510222

ABSTRAK

Elpa Zul Ula NIM. 20210510222. Pengaruh Profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan (Studi kasus pada perusahaan sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di BEI Periode 2019-2023). Pembimbing I : Dr. Dede Djuniardi S.E., M.M Pembimbing II : Dr. Munir Nur Komarudin S.Pd., M.M . Skripsi Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Kuningan 2025. E-mail : elfazulula03@gmail.com

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019–2023. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis regresi data panel. Sampel ditentukan menggunakan metode *purposive sampling* dari perusahaan sektor properti & real estate yang memenuhi kriteria tertentu selama periode penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan, kelima variabel independen (profitabilitas, kebijakan dividen, ukuran perusahaan, struktur modal, dan keputusan investasi) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara parsial, profitabilitas, kebijakan dividen dan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sementara variabel lainnya, yaitu ukuran perusahaan dan keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan secara individual terhadap nilai perusahaan.

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

ABSTRACT

Elpa Zul Ula NIM. 20210510222. The Effect of Profitability, Dividend Policy, Company Size, Capital Structure, and Investment Decisions on Company Value (Case Study on Property and Real Estate Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange from 2019 to 2023). Supervisor I: Dr. Dede Djuniardi S.E., M.M. Guidance II: Dr. Munir Nur Komarudin S.Pd., M.M. Thesis of the Management Study Program, Faculty of Economics and Business, Kuningan University 2025. E-mail: elfazulula03@gmail.com.

This study aimed to analyze the influence of several factors on the value of companies in the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) during the period from 2019 to 2023. The factors examined included profitability, dividend policy, company size, capital structure, and investment decisions. The research employed a quantitative approach utilizing panel data regression analysis techniques. Samples were selected using a purposive sampling method, focusing on property and real estate sector companies that met specific criteria during the study period. The results indicated that simultaneously, all five independent variables significantly affected the value of the company. However, when analyzed individually, profitability, dividend policy, capital structure had a positive and significant effect on the value of the company. In contrast, the other variables company size and investment decisions did not have a significant individual effect on the company's value. This study provided valuable insights into the dynamics that affected company valuation in the property and real estate sector, highlighting the critical role of capital structure in enhancing company value.

Keywords : Profitability, Dividend Policy, Company Size, Capital Structure, Investment Decisions and Company Value

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis diberikan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi dengan judul **“PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN, UKURAN PERUSAHAAN, STRUKTUR MODAL DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN** (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2019-2023). Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Kuningan.

Tidak ada yang sempurna dalam setiap hasil karya manusia, begitu pula dengan skripsi yang sudah penulis susun tentu masih banyak terdapat kekurangan. Hal ini karena keterbatasan waktu, tenaga, dan pengetahuan yang penulis miliki. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang luas sesuai dengan tujuan yang telah direncanakan.

Akhirnya, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan penulisan ini dimasa yang akan datang. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi pembaca pada umumnya.

Kuningan, Juni 2025

Penulis

UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini iijinkan penulis untuk mengucapkan rasa terima kasih kepada pihak–pihak yang telah membantu penulis dalam terselesaikannya skripsi ini. Ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak Hoerudin dan Ibu Hapipah terima kasih untuk ketulasaan doa, perhatian, dan kasih sayang serta dukungan yang tidak pernah berhenti..
2. Dr. Dede Djuniardi S.E., M.M selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi.
3. Dr. Munir Nur Komarudin, S.Pd., M.M selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi.
4. Prof. Dr. H. Dikdik Harjadi, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Kuningan.
5. Dr. Hj. Lili Karmela Fitriani, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Kuningan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik.
6. Dr. Rina Masruroh, S.E., ME.Sy selaku Kaprodi Manajemen Universitas Kuningan.
7. Bapak dan Ibu dosen serta seluruh staff Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Kuningan yang telah memberikan bekal ilmu yang tidak bernilai harganya.
8. Teruntuk sahabat-sahabat seperjuangan yang senantiasa memberikan support dan motivasi sehingga dapat bersama-sama menyelesaikan tugas akhir ini.

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada kita semua. Terimakasih untuk doa dan dukungan selama ini semoga hal-hal baik selalu menyertai dan menjadi amal ibadah serta mendapat balasan dari Allah SWT.

Kuningan, Juni 2025

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	
LEMBAR PERSETUJUAN	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	
PERNYATAAN OTENTITAS	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR GRAFIK	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat penelitian.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1 Landasan Teori	10
2.2 <i>Bird In The Hand Theory</i>	10
2.3 <i>Trade-off Theory</i>	10
2.4 <i>Signaling Theory</i>	11
2.5 <i>Agency Theory</i>	12
2.6 <i>Theory of Firm Growth</i>	13
2.7 <i>Theory of Investment</i>	14
2.8 Landasan Teori	15
2.8.1 Nilai Perusahaan.....	15
2.8.2 Profitabilitas	18
2.8.3 Kebijakan Dividen	23
2.8.4 Ukuran Perusahaan.....	26

2.8.5.	Struktur Modal	29
2.8.6.	Keputusan Investasi	36
2.9	Hubungan Antar Variabel.....	39
2.9.1	Hubungan Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal Dan Keputusan Investasi Dengan Nilai Perusahaan	39
2.9.2	Hubungan Profitabilitas dengan Nilai Perusahaan.....	40
2.9.3	Hubungan Kebijakan Dividen dengan Nilai Perusahaan	41
2.9.4	Hubungan Ukuran Perusahaan dengan Nilai Perusahaan	42
2.9.5	Hubungan Struktur Modal dengan Nilai Perusahaan.....	43
2.9.6	Hubungan Keputusan Investasi dengan Nilai Perusahaan	44
2.10	Penelitian Terdahulu.....	45
2.11	Kerangka Berpikir	51
2.11.1	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	51
2.11.2	Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan.....	51
2.11.3	Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan.....	52
2.11.4	Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan.....	52
2.11.5	Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan.....	52
2.12	Hipotesis	54
BAB III	METODE PENELITIAN	55
3.1	Metode Penelitian.....	55
3.2	Operasionalisasi Variabel.....	55
3.3	Populasi dan Sampel.....	58
3.3.1	Populasi	58
3.3.2	Sampel.....	61
3.4	Data dan Teknik Pengumpulan Data	63
3.4.1	Data	63
3.4.2	Teknik Pengumpulan Data.....	64
3.5	Teknik Analisis Data	64
3.5.1	Analisis Deskriptif	64
3.5.2	Uji Asumsi Klasik.....	65
3.5.3	Analisis Regresi Data Panel	68
3.5.4	Metode Estimasi Regresi Data Panel	69

3.5.5	Pemilihan Model Estimasi Regresi Data Panel.....	73
3.5.6	Uji Koefisien Determinasi (<i>Adjusted R Square</i>)	74
3.5.7	Uji Hipotesis.....	75
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		78
4.1.	Hasil Penelitian.....	78
4.1.1.	Gambaran Umum Objek Penelitian	78
4.1.2.	Analisis Deskriptif	81
4.1.3.	Analisis Verifikatif.....	98
4.1.4.	Analisis Regresi Data Panel	102
4.1.5.	Koefisien Determinasi.....	112
4.1.6.	Pengujian Hipotesis.....	113
4.2.	Pembahasan	118
4.2.1.	Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan.....	118
4.2.2.	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	119
4.2.3.	Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan	120
4.2.4.	Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan	121
4.2.5.	Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan.....	122
4.2.6.	Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan	123
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		126
5.1.	Kesimpulan.....	126
5.2.	Saran	127
DAFTAR PUSTAKA		128
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	45
Tabel 3. 1 Definisi Operasional Variabel.....	56
Tabel 3. 2 Daftar Perusahaan Sektor Properti & Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2019-2023	59
Tabel 3. 3 Kriteria Sampel Penelitian	62
Tabel 3. 4 Sampel Penelitian.....	63
Tabel 4. 1 Profil Singkat Perusahaan Sektor Properti & Real Estate.....	78
Tabel 4. 2 Nilai Perusahaan Per Tahun.....	81
Tabel 4. 3 Analisis Deskriptif Nilai Perusahaan	83
Tabel 4. 4 Profitabilitas Per Tahun	84
Tabel 4. 5 Analisis Deskriptif Profitabilitas.....	85
Tabel 4. 6 Kebijakan Dividen Per Tahun.....	87
Tabel 4. 7 Analisis Deskriptif Kebijakan Dividen	88
Tabel 4. 8 Ukuran Perusahaan Per Tahun.....	90
Tabel 4. 9 Analisis Deskriptif Ukuran Perusahaan	91
Tabel 4. 10 Struktur Modal Per Tahun.....	93
Tabel 4. 11 Analisis Deskriptif Struktur Modal.....	94
Tabel 4. 12 Keputusan Investasi Per Tahun.....	96
Tabel 4. 13 Analisis Deskriptif Keputusan Investasi	97
Tabel 4. 14 Hasil Uji Multikolinearitas.....	100
Tabel 4. 15 Kriteria Hipotesis DW	100
Tabel 4. 16 Hasil Uji Autokorelasi.....	101
Tabel 4. 17 Hasil Uji Heteroskedastisitas	102
Tabel 4. 18 Model <i>Common Effect</i>	103
Tabel 4. 19 Model <i>Fixed Effect</i>	104
Tabel 4. 20 Model <i>Random Effect</i>	106
Tabel 4. 21 Uji <i>Chow</i>	108
Tabel 4. 22 Uji <i>Hausman</i>	109
Tabel 4. 23 Koefisien Determinasi (R^2)	113
Tabel 4. 24 Uji Signifikansi Simultan (Uji F).....	114

Tabel 4. 25 Uji Parsial (Uji T)	116
---------------------------------------	-----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Perbandingan PBV	3
Gambar 2. 1 Paradigma Penelitian.....	53
Gambar 4. 1 Hasil Uji Normalitas.....	99

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4. 1 Perkembangan Nilai Perusahaan	82
Grafik 4. 2 Perkembangan Rata-Rata Profitabilitas.....	85
Grafik 4. 3 Perkembangan Rata-Rata Kebijakan Dividen	88
Grafik 4. 4 Perkembangan Rata-Rata Ukuran Perusahaan	91
Grafik 4. 5 Perkembangan Rata-Rata Struktur Modal	94
Grafik 4. 6 Perkembangan Rata-Rata Keputusan Investasi	96

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Surat Pengantar, Surat Izin Penelitian Dan Berita Acara Bimbingan

Lampiran II Hasil Perhitungan Olah Data

Lampiran III Laporan Keuangan

Lampiran IV Output Hasil Perhitungan Eviews 12

Lampiran V F Tabel Dan T Tabel

Lampiran VI Daftar Riwayat Hidup