

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era globalisasi yang semakin kompetitif, perusahaan dituntut untuk tidak hanya berfokus pada kinerja operasional semata, tetapi juga pada upaya peningkatan nilai perusahaan sebagai cerminan keberhasilan manajemen dalam mengelola sumber daya. Nilai perusahaan menjadi indikator penting bagi investor dalam mengambil keputusan investasi, sehingga faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan mendapatkan perhatian luas, baik dari praktisi bisnis maupun akademisi. Nilai merupakan sesuatu yang diinginkan apabila nilai bersifat positif dalam arti menguntungkan atau menyenangkan dan memudahkan pihak yang memperolehnya untuk memenuhi kepentingan-kepentingannya yang berkaitan dengan nilai tersebut (Ningrum, 2021). Sebuah nilai perusahaan yang tinggi mencerminkan prospek masa depan yang cerah dan potensi untuk memberikan keuntungan bagi investor dan pemegang saham. Nilai perusahaan juga merupakan cerminan persepsi investor terhadap prospek masa depan perusahaan. Bagi perusahaan yang terdaftar di pasar modal, termasuk perusahaan *property* dan *real estate*, nilai perusahaan menjadi indikator penting yang memengaruhi daya tarik investasi. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar pula kepercayaan investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan tersebut. Kegiatan industri di bidang properti dan *real estate* menjadi salah satu pendorong majunya kegiatan ekonomi di Indonesia. Sektor properti merupakan salah satu pilar penting dalam

perekonomian, melibatkan sejumlah pelaku seperti pengembang, kontraktor, pekerja konstruksi, investor, penyewa, dan lembaga keuangan. Pertumbuhan sektor ini memiliki efek multiplier yang luas, yang dapat mendorong kemajuan berbagai industri terkait, mulai dari penyediaan bahan bangunan dan industri besi baja hingga sektor jasa keuangan.

Sektor properti dan real estate ini berkontribusi signifikan terhadap perekonomian, pergerakan harga saham perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan fluktuasi yang signifikan. Fenomena naik turunnya harga saham ini mencerminkan dinamika pasar yang kompleks dan sering kali dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal, seperti kondisi ekonomi makro, inflasi, suku bunga, serta ketidakpastian politik dan sosial.

Gambar 1. 1
Perkembangan Indeks Harga Properti Perumahan



(Sumber: GoodStats, 2025)

Berdasarkan data dari GoodStats Grafik di atas menggambarkan perkembangan Indeks Harga Properti Perumahan di Indonesia selama periode

2020 hingga 2024, yang mencakup tiga kategori utama yaitu indeks harga properti perumahan secara umum, indeks harga rumah, dan indeks harga apartemen. Setelah *pandemic* COVID-19 terjadi, sektor *property* dan *real estate* di Indonesia sudah mulai menunjukkan pemulihan yang signifikan, meskipun masih banyak menghadapi tantangan terkait dampak dari *pandemic* COVID-19. Pada tahun 2024, indeks harga *property* perumahan menunjukkan kenaikan sebesar 2,76% pada Maret 2024 dibandingkan Maret 2023, meskipun sedikit mengalami penurunan dibandingkan dengan laju kenaikan harga pada tahun sebelumnya yang tercatat mencapai 2,84%. Kenaikan ini mencerminkan adanya pemulihan pasar *property* yang stabil, didorong berbagai factor eksternal dan internal.

Kenaikan indeks harga properti perumahan sebesar 2,76% pada Maret 2024 dibandingkan Maret 2023 (GoodStats, 2025), fenomena di lapangan justru memperlihatkan adanya penurunan daya tarik beli konsumen. Kenaikan harga properti yang terjadi tidak sepenuhnya diimbangi oleh pertumbuhan daya beli masyarakat, sehingga banyak calon pembeli menunda atau bahkan membatalkan rencana pembelian rumah. Kondisi ini diperparah oleh kebijakan suku bunga yang cenderung meningkat dan pengetatan kredit perbankan, yang menyebabkan cicilan KPR menjadi semakin mahal dan akses pembiayaan semakin terbatas.

Berdasarkan data dari GoodStats, grafik di atas menggambarkan perkembangan Indeks Harga Properti Perumahan di Indonesia selama periode 2020–2024. Grafik tersebut menunjukkan adanya tren kenaikan indeks harga properti perumahan secara konsisten dari tahun ke tahun, yang mencerminkan

proses pemulihan sektor properti pasca-pandemi COVID-19. Hal ini tercermin dari meningkatnya Indeks Harga Properti Perumahan yang terus mengalami kenaikan sejak tahun 2020 hingga 2024. Pada tahun 2024, indeks harga properti perumahan tercatat mengalami kenaikan sebesar 2,76% pada Maret 2024 dibandingkan Maret 2023, meskipun sedikit lebih rendah dibandingkan laju kenaikan pada tahun sebelumnya yang mencapai 2,84%. Kenaikan indeks tersebut menunjukkan bahwa pemulihan pasar properti berlangsung secara stabil, yang didorong oleh berbagai faktor internal maupun eksternal, seperti membaiknya aktivitas ekonomi, meningkatnya permintaan properti secara bertahap, serta kebijakan pemerintah dalam mendukung sektor perumahan. Namun demikian, meskipun indeks harga properti perumahan terus meningkat dan menandakan pemulihan pasca-pandemi COVID-19, kondisi di lapangan justru menunjukkan adanya penurunan daya tarik beli konsumen. Kenaikan harga properti yang terjadi tidak sepenuhnya diimbangi oleh pertumbuhan daya beli masyarakat. Akibatnya, banyak calon pembeli menunda bahkan membatalkan rencana pembelian rumah. Kondisi ini semakin diperburuk oleh kebijakan suku bunga yang cenderung meningkat serta pengetatan kredit perbankan, yang menyebabkan cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi lebih mahal dan akses pembiayaan semakin terbatas. Situasi tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi sektor properti dan real estate, meskipun secara indeks harga menunjukkan tren pertumbuhan yang positif.

Selain itu, setelah pandemi, perubahan selera konsumen yang menunjuk pada preferensi untuk rumah yang lebih luas dan sehat tidak secara otomatis

berpengaruh pada peningkatan penjualan unit properti. Beberapa laporan yang datang dari pengembang dan asosiasi properti mengungkapkan bahwa laju penjualan unit rumah baru tidak meningkat sebanding dengan kenaikan harga. Ini menunjukkan bahwa pemulihan pada sektor properti secara keseluruhan tidak selalu beriringan dengan pertumbuhan nilai perusahaan di tingkat emiten properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Fenomena menurunnya daya beli masyarakat juga terlihat jelas di sejumlah daerah. Menurut berita dari Harian Jogja (2025), penjualan properti di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) mengalami penurunan hingga 30 persen karena melemahnya daya beli masyarakat. Penurunan penjualan ini terjadi meskipun harga properti di wilayah tersebut terus meningkat. Keadaan ini semakin menegaskan bahwa pemulihan sektor properti pada tingkat makro tidak selalu diikuti dengan peningkatan daya beli dan minat beli konsumen pada tingkat mikro, yang berdampak pada stagnasi atau bahkan penurunan nilai perusahaan properti dan real estate di Indonesia.

Dalam industri properti, variabel profitabilitas menjadi aspek yang sangat krusial karena berhubungan langsung dengan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan yang stabil dan mengelola beban operasional. Profitabilitas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam menggunakan modal kerja untuk menghasilkan keuntungan, sehingga perusahaan tidak mengalami kesulitan dalam membayar utang, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, serta membayarkan dividen kepada investor yang menanamkan modal mereka di perusahaan tersebut. Profitabilitas berkaitan dengan nilai perusahaan karena semakin

besar laba yang dihasilkan dari aset yang dimiliki perusahaan maka pemegang saham atau investor akan semakin tertarik karena perusahaan mempunyai potensi untuk menghasilkan laba yang tinggi sehingga laba yang diterimanya juga akan tinggi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Permatasari dan Yanti (2022) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Dianti dkk., (2022) menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selain profitabilitas, kebijakan dividen juga merupakan salah satu indikator yang juga tidak kalah penting karena kebijakan dividen, Kebijakan dividen menyangkut keputusan yang akan dibayarkan sebagai dividen atau ditahan untuk reinvestasi dalam perusahaan. Kebijakan dividen memiliki kaitan erat dengan nilai perusahaan, kebijakan ini menentukan bagian laba yang dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau ditahan untuk investasi masa depan, Semakin tinggi nilai kesehatan suatu perusahaan akan memberikan keyakinan kepada pemegang saham untuk memperoleh pendapatan (*dividen* atau *capital gain*) di masa yang akan datang (Ningrum, 2021). Hasil penelitian yang dilakukan oleh Dianti dkk., (2022) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Putri dkk., (2016) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Keputusan investasi juga merupakan indikator yang dibutuhkan dalam sebuah perusahaan karena keputusan investasi sangat membantu dalam pertumbuhan perusahaan, contohnya seperti perkembangan jaman di era

globalisasi yang sudah berkembang pesat di sektor *real estate*, seiring berkembangnya jaman teknologi, Keputusan investasi dalam teknologi juga menjadi indikator penting dalam meningkatkan nilai perusahaan, khususnya di sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan yang mengadopsi teknologi terbaru dapat menawarkan layanan yang lebih baik, mempercepat proses transaksi, dan meningkatkan transparansi, sehingga tetap dapat bersaing di pasar yang semakin dinamis dan kompetitif. karena keputusan ini menentukan bagaimana dana dari perusahaan dialokasikan kedalam proyek seperti pengembangan layanan digital yang berpotensi untuk memberikan keuntungan jangka panjang. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Pandelaki dkk., (2023) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Dianti dkk., (2022) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan manajerial adalah besarnya kepemilikan saham yang dimiliki oleh para manajer pada perusahaan. Kepemilikan manajerial mensejajarkan kepentingan antara para pemegang saham dan manajer sehingga menguraangi konflik kepentingan antara kedua belah pihak (Jensen and Meckling, 1976). Selain itu kepemilikan manajerial menjadi upaya untuk mencegah perilaku oportunistik manajer dan menjadi salah satu insentif atas kinerja manajer. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Wuryanandayani dkk., (2021) yang menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Jullia

dan Finatariani (2024) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan Institusional adalah kepemilikan saham perusahaan oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi, dan lainnya. Kepemilikan institusional mengacu pada kepemilikan saham perusahaan oleh lembaga-lembaga keuangan, seperti dana pensiun, asuransi, reksa dana, serta investor institusional lainnya. Kehadiran investor institusional dipercaya dapat meningkatkan efektivitas pengawasan (monitoring) terhadap manajemen perusahaan. Dalam konteks sektor properti dan *real estate*, kepemilikan institusional memiliki peranan yang sangat penting. Oleh karena itu, kehadiran investor institusional dapat memberikan stabilitas finansial yang lebih besar, mendukung pengambilan keputusan strategis secara lebih tepat, dan meningkatkan kepercayaan pasar terhadap prospek jangka panjang perusahaan properti. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Yuningsih dan Novitasari (2020) kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan sedangkan menurut penelitian yang dilakukan oleh Hadiansyah dkk., (2022) kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan perbedaan-perbedaan hasil sebelumnya terdapat beberapa *research gap* dan fenomena. Penulis bertujuan mengadakan penelitian dengan variabel profitabilitas, kebijakan dividen, keputusan investasi, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan institusional dengan tujuan untuk membuktikan *gap* yang muncul. Oleh karena itu, penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Kepemilikan**

Manajerial, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022-2024”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 2) Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 3) Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 4) Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 5) Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, Adapun tujuan dari penelitian yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 2) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 3) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 4) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- 5) Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai Perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

1) Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah pengetahuan dan wawasan lebih luas kepada mahasiswa mengenai nilai perusahaan dalam pengaruhnya terhadap Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Kepemilikan Manajerial dan Kepemilikan Institusional. Diharapkan hasil penelitian ini juga diharapkan dapat

digunakan sebagai bahan bacaan dan referensi kepada mahasiswa yang meneliti dibidang yang sama.

2) Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pemikiran kepada perusahaan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan selanjutnya, diharapkan juga hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi investor untuk mengetahui bagaimana nilai suatu perusahaan sebagai bahan pertimbangan sebelum melakukan investasi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Sinyal (*Signalling Theory*)

Teori sinyal digunakan sebagai salah satu *grand theory* dalam penelitian ini karena dapat menjelaskan hubungan pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen, keputusan investasi, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*. Teori sinyal diperkenalkan oleh Spence (1973) yang menjelaskan bahwa informasi yang tidak simetris (*asymmetric information*) antara manajer dan pihak eksternal (investor) mendorong perusahaan untuk mengirimkan sinyal kepada pasar. Sinyal ini bertujuan untuk mengurangi asimetri informasi dengan memberikan informasi kredibel tentang prospek perusahaan. Perusahaan yang memiliki kinerja baik akan memberikan sinyal positif, sementara perusahaan dengan prospek buruk cenderung tidak memberikan sinyal atau bahkan menyembunyikan informasi tertentu (Spence, 1973). Sinyal yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pilihan informasi yang akan diungkapkan oleh perusahaan kepada *stakeholdernya*. Pemilihan penyampaian informasi yang tepat tentang profitabilitas, kebijakan deviden, keputusan investasi, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional dapat meningkatkan pandangan positif *stakeholder* terhadap perusahaan, sehingga nilai perusahaan akan meningkat.

Menurut Brigham and Houston (2019:33) teori sinyal merupakan suatu aksi yang dilakukan oleh manajemen perusahaan dengan memberikan petunjuk kepada investor tentang bagaimana perusahaan memandang prospek perusahaan. Teori sinyal menjelaskan bahwa perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi kepada pihak eksternal. Dalam konteks teori sinyal, profitabilitas yang tinggi menjadi sinyal positif bagi pasar dan calon investor bahwa perusahaan memiliki prospek yang baik di masa depan (Brigham and Houston, 2018). Oleh karena itu, profitabilitas berperan penting dalam membentuk persepsi pasar yang akhirnya berdampak pada peningkatan nilai perusahaan, dengan kata lain semakin tinggi profitabilitas suatu perusahaan, semakin tinggi pula daya tarik perusahaan di mata investor, yang pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan. Menurut Ghozali (2020), teori sinyal menjelaskan bahwa manajemen memberikan sinyal kepada pihak eksternal, khususnya investor, mengenai kondisi perusahaan, yang mencakup nilai profitabilitas dan prospek masa depan perusahaan. Sinyal ini dapat berupa kebijakan dividen, di mana peningkatan dividen dipandang sebagai sinyal positif yang menunjukkan ekspektasi profit masa depan yang baik, sehingga dapat meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan. Keputusan mengenai investasi, kebijakan terkait dividen, tingkat keuntungan, kepemilikan oleh institusi, serta kepemilikan oleh pihak manajerial bertindak sebagai alat sinyal yang saling berhubungan. Di sini, pihak manajemen memanfaatkan faktor-faktor tersebut untuk memberikan informasi

tentang keadaan dan masa depan perusahaan kepada para investor, yang pada gilirannya akan memengaruhi pandangan pasar serta penilaian nilai perusahaan dengan lebih tepat.

2.1.2 Nilai Perusahaan

Suatu perusahaan didirikan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu dengan menetapkan strategi untuk mencapainya. Salah satu tujuan perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Rachmawati dan Pien, 2020.) Nilai perusahaan yang dibangun melalui indikator nilai pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Semakin tinggi harga saham maka semakin besar laba yang diperoleh oleh Perusahaan, dan hal ini memberikan keuntungan bagi investor karena dengan begitu menyebabkan nilai perusahaan juga meningkat, sedangkan menurut Gunardi, dkk (2022) nilai perusahaan adalah sebuah keadaan dimana perusahaan akan mendapatkan keyakinan Masyarakat. Nilai perusahaan dapat diperoleh dengan maksimal jika para investor memberikan urusan pengelolaan perusahaan kepada pihak-pihak yang berkompeten dalam lingkungannya. Mengoptimalkan nilai perusahaan merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan bagi perusahaan, karena mengoptimalkan nilai perusahaan berarti mengoptimalkan tujuan dari perusahaan yaitu mendapatkan profit dan laba, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, semua akan menjadi lebih bermanfaat dan memberikan dampak yang baik untuk manajemen maupun karyawannya, dari penjelasan di atas bisa disimpulkan bahwa nilai

perusahaan merupakan gambaran harga saham perusahaan yang diinginkan oleh investor dikarenakan perusahaan itu mempunyai prospek yang bagus untuk masa depan. Beberapa Kumpulan indikator yang digunakan untuk nilai Perusahaan antara lain:

1) *Price Book Value* (PBV)

Price Book Value adalah rasio pasar yang digunakan untuk mengukur suatu kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya. PBV dinyatakan sebagai perbedaan antara harga saham dan laba per saham. Rasio PBV menyatakan seberapa besar kemampuan Perusahaan dalam menghasilkan nilai bagi para pemegang saham dikaitkan dengan jumlah yang diinvestasikan, semakin tinggi PBV maka semakin sukses Perusahaan dalam menciptakan nilai bagi pemegang saham.

2) *Price Earning Ratio* (PER)

Price Earning Ratio (PER)Selanjutnya indikator kedua adalah *price earning ratio* dimana indikator ini merupakan salah satu bagian untuk menilai sebuah Perusahaan yang memperlihatkan seberapa besar keuntungan yang didapatkan oleh investor. Semakin besar PER, maka semakin besar juga kesempatan Perusahaan untuk berkembang, sehingga dapat meningkatkan nilai Perusahaan.

3) *Tobin's Q*

Tobin's q adalah indikator untuk mengukur kinerja perusahaan, khususnya tentang nilai perusahaan, yang menunjukkan suatu proforma manajemen dalam mengelola aktiva perusahaan. Nilai

Tobin's q dihasilkan dari penjumlahan nilai pasar saham (*market value of all outstanding stock*) dan nilai pasar hutang (*market value of all debt*) dibandingkan dengan nilai seluruh modal yang ditempatkan dalam aktiva produksi (*replacement value of all production capacity*), maka *Tobin's q* dapat digunakan untuk mengukur kinerja perusahaan, yaitu dari sisi potensi nilai pasar suatu perusahaan.

2.1.3 Profitabilitas

Profitabilitas merupakan kemampuan suatu Perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham dalam jangka waktu tertentu, dan kinerja tersebut bisa dilihat dari segi keuangan. Adanya perkembangan profitabilitas menyatakan bahwa prospek Perusahaan yang semakin berkembang dan baik karena adanya potensi peningkatan keuntungan yang didapatkan oleh Perusahaan. Hal ini diperoleh investor sebagai pertanda positif dari Perusahaan sehingga bisa mengoptimalkan rasa kepercayaan investor. Terdapat beberapa jenis rasio profitabilitas yang dapat dipergunakan, rasio profitabilitas dipakai untuk menilai serta mengukur posisi keuangan Perusahaan, berikut adalah jenis rasio profitabilitas yang terdiri dari:

1) *Profit Margin On Sales*

Ini merupakan salah satu rasio yang dipergunakan untuk mengukur margin laba atas penjualan. Cara mengukur rasio ini yaitu dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan penjualan bersih.

2) *Return On Investment (ROI)*

Rasio hasil pengembalian investasi atau yang sering dikenal dengan *Return On Investment* ini merupakan rasio yang menunjukkan hasil pendapatan sejumlah asset yang dipergunakan dalam perusahaan, ROI juga menjadi ukuran efektivitas manajemen dalam mengelola investasi. Selain itu pendapatan investasi menunjukkan

3) *Return On Assets* (ROA)

ROA merupakan salah satu rasio profitabilitas yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan total aset yang dimilikinya. ROA yaitu perbandingan antara laba setelah pajak dengan jumlah aktiva.

4) *Return On Equity* (ROE)

Hasil pengembalian ekuitas atau rentabilitas modal sendiri adalah rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak modal sendiri, Rasio ini menunjukkan efisiensi pengguna modal sendiri, semakin tinggi rasio ini berarti semakin baik posisi pemilik perusahaan semakin kuat.

Profitabilitas dalam penelitian ini menggunakan (ROA) (*return on assets*). ROA merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur total asset laba bersih. Keberhasilan perusahaan dalam menghasilkan laba akan terlihat pada nilai ROA, semakin tinggi rasio ini berarti semakin tinggi laba yang dihasilkan perusahaan mencerminkan bahwa perusahaan mempunyai prospek yang baik kedepannya. Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba akan dapat menarik para investor untuk menanamkan dananya guna memperluas usahanya. Para investor

cenderung akan berinvestasi pada perusahaan dengan nilai profitabilitas yang tinggi, hal inilah yang menyebabkan tingkat profitabilitas merupakan faktor utama yang mempengaruhi nilai dari suatu perusahaan. Perusahaan dengan profit yang rendah akan menyebabkan penurunan harga saham perusahaan, sehingga secara tidak langsung berarti nilai perusahaan di mata *stakeholder* juga terlihat lemah.

2.1.4 Kebijakan Dividen

Kebijakan dividen mengacu pada Keputusan apakah akan mendistribusikan keuntungan yang dihasilkan suatu perusahaan sebagai dividen atau menyimpannya sebagai dana investasi masa depan, dengan mempertimbangkan tujuan perusahaan untuk mengoptimalkan nilai pemegang saham. Kebijakan dividen adalah kebijakan yang diambil oleh manajemen keuangan untuk menentukan besarnya perbandingan laba yang dibagikan kepada para pemilik saham dalam bentuk dividen tunai, dividen smoothing yang dibagikan, dividen saham, pemecahan saham dan penarikan kembali saham yang beredar (Wijaya dkk., 2025)

Kebijakan dividen adalah keputusan strategis manajemen keuangan terkait distribusi laba kepada pemegang saham. Kebijakan ini mencakup pembagian laba dalam bentuk dividen tunai, dividen saham atau reinvestasi. Manajemen harus menentukan besarnya penghasilan bersih sesudah pajak yang dibagikan sebagai dividen, yang dikenal sebagai *Dividen Payout Ratio* (DPR). Kebijakan ini bertujuan meningkatkan nilai perusahaan, mengembangkan kepercayaan investor dan membagikan laba kepada pemegang saham (Wijaya dkk., 2025).

Putri, dkk (2022) mengatakan bahwa perusahaan dapat merumuskan kebijakan dividen yang tepat bagi para investor yang akan berdampak pada peningkatan nilai perusahaan yang dilihat dari harga saham, semakin banyak dividen yang dibagikan maka akan semakin besar yang dihasilkan oleh perusahaan, namun keuangan perusahaan mungkin memburuk dikarenakan laba ditahan menurun, berbanding terbalik jika suatu perusahaan membagikan dividen yang rendah maka hal ini merugikan investor, namun menguntungkan bagi perusahaan itu sendiri dikarenakan akan meningkatkan jumlah laba yang ditahan yang akan digunakan untuk investasi. Kebijakan dividen dapat diukur menggunakan *Dividend Payout Ratio* (DPR) menurut Sudana (2015:26) *Dividen Payout Ratio* merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar laba bersih setelah pajak yang dibayarkan kepada pemegang saham sebagai dividen. Semakin tinggi rasio ini, semakin kecil persentase keuntungan yang ditahan dibandingkan dengan investasi yang dilakukan perusahaan.

2.1.5 Keputusan Investasi

Keputusan investasi dapat didefinisikan sebagai penanaman modal dalam kegiatan yang relatif berjangka Panjang pada bidang usaha yang berbeda, Penanaman modal dapat diartikan dengan berbentuk proyek-proyek tertentu, baik fisik maupun non fisik. Menurut Fridana dan Asandimitra (2020) menyatakan bahwa Keputusan investasi adalah Keputusan yang diambil untuk menghasilkan keuntungan dari suatu asset guna menghasilkan

keuntungan di masa yang akan datang. Berdasarkan pada penelitian-penelitian terdahulu, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi Keputusan investasi, seperti literasi keuangan, *overconfident*, *crowding*, toleransi risiko, dan persepsi risiko, sedangkan menurut Nelwan dan Tulung (2018), Keputusan investasi merupakan kebijakan manajemen untuk memanfaatkan dana perusahaan yang ada untuk asset yang diharapkan dapat menghasilkan keuntungan di masa depan. Adapun dua jenis Keputusan investasi, antara lain:

1) Investasi pada *asset rill*

Investasi pada *asset rill* adalah investasi pada asset yang mempunyai wujud, contohnya seperti logam mulia dan emas. Investasi *asset rill* sifatnya lebih ke arah jangka Panjang, salah satunya karena sifatnya yang tidak likuid atau instrumen investasi yang dapat segera diubah menjadi uang kas.

2) Investasi pada *asset financial*

Asset finansial adalah asset yang wujudnya tidak terlihat, tetapi tetap memiliki nilai yang tinggi. *Asset financial* sifatnya jauh lebih likuid, dalam arti relatif cepat dicairkan dananya sehingga cocok digunakan untuk jangka pendek. Misalnya dengan deposito dapat dicairkan segera meskipun ada *penalty* yang harus dibayar. Begitu pula dengan saham, Tabungan, reksadana dan *asset financial* lainnya.

2.1.6 Kepemilikan Manajerial

Menurut Hadiansyah, dkk (2022.) kepemilikan manajerial merupakan sejumlah saham yang dimiliki oleh internal perusahaan. Kepemilikan manajerial meliputi pemegang saham yang memiliki kedudukan dalam perusahaan sebagai kreditur maupun sebagai dewan komisaris, atau bisa juga dikatakan kepemilikan manajerial merupakan saham yang dimiliki manajer dan direktur perusahaan. Kebijakan dividen merupakan bagian dari keputusan perusahaan tentang bagaimana membelanjakan uang, terutama jika berkaitan dengan pembelanjaan internal (Kurniawati, dkk 2024) .Ini karena, berapa banyak dividen yang dibagikan akan mempengaruhi berapa banyak laba ditahan. Salah satu sumber dana jangka panjang perusahaan adalah laba ditahan (Kurniawati, dkk 2024). Dividen adalah bagian keuntungan yang diberikan kepada para pemegang saham oleh perusahaan. Jumlah dividen ini diputuskan oleh para pemegang saham pada saat berlangsungnya bisnisRUPS (Sugeng, 2017).

Menurut Hadiansyah, dkk (2022) keterkaitan kepemilikan manajerial dengan nilai perusahaan yaitu upaya dalam peningkatan nilai perusahaan karena manajer selain sebagai manajemen sekaligus sebagai pemilik perusahaan akan merasakan langsung akibat dari keputusan yang diambilnya sehingga manajerial tidak akan melakukan tindakan yang hanya menguntungkan manajer. Menurut Hadiansyah, dkk (2022.) harapan dari fungsi manajer puncak yang juga sebagai

pemilik atau yang disebut dengan kepemilikan manajerial adalah agar manajer puncak dalam menjalankan aktivitasnya dapat lebih konsisten dengan kepentingan pemegang saham sehingga nilai perusahaan meningkat.

2.1.7 Kepemilikan Institusional

Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham perusahaan oleh pemerintah, institusi keuangan, institusi berbadan hukum, institusi luar negeri, dana perwakilan serta institusi lainnya pada tahun, bank, perusahaan asuransi, perusahaan investasi. Institusi bisa menguasai mayoritas saham karena memiliki sumber daya yang lebih besar dibandingkan dengan pemegang saham lainnya.

Tingkat kepemilikan institusional yang tinggi akan menimbulkan usaha pengawasan yang lebih besar oleh pihak investor institusional sehingga dapat menghalangi perilaku oportunistik manajer, dengan kepemilikan saham institusional yang besar, memiliki insentif untuk mengawasi pengambilan keputusan perusahaan. Semakin besar kepentingan oleh institusi keuangan maka semakin besar pula kekuatan suara dan dorongan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan. Kepemilikan institusional memiliki kelebihan antara lain:

- 1) Memiliki profesionalisme dalam menganalisa informasi sehingga dapat menguji keandalan informasi.
- 2) Memiliki motivasi yang kuat untuk melaksanakan pengawasan lebih ketat atas kegiatan yang terjadi di dalam perusahaan.

Monitoring yang dilakukan institusi mampu mensubstitusikan biaya keagenan menurun dan nilai perusahaan meningkat.

2.2 Penelitian Sebelumnya

Dasar atau acuan yang berupa teori-teori atau temuan-temuan hasil berbagai penelitian sebelumnya merupakan hal yang sangat perlu dan dapat dijadikan sebagai data pendukung. Salah satu data pendukung yang menurut peneliti perlu dijadikan bagian tersendiri adalah penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian ini.

Yuningsih, dkk (2020) melakukan penelitian tentang pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kebijakan deviden dan *investment opportunity set* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI) tahun 2016-2018. Variabel independennya adalah kepemilikan manajerial kepemilikan institusional, kebijakan deviden dan *investment opportunity set*. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisi yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, Kebijakan deviden berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dan *investment opportunity set* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Wijaya, dkk (2025) meneliti tentang pengaruh kebijakan deviden, kebijakan hutang, keputusan investasi, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan subsektor *food and beverage*. Variabel independennya adalah kebijakan deviden, kebijakan hutang, keputusan

investasi, profitabilitas, dan ukuran perusahaan. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kebijakan dividen yang di proksikan dengan *Dividen Payout Ratio* (DPR), Profitabilitas yang di proksikan dengan *Return On Equity* (ROE), dan Ukuran perusahaan yang di proksikan dengan SIZE secara parsial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan Keputusan Investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan dan Kebijakan Hutang yang di proksikan dengan *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Mesrawati, dkk (2021) meneliti tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan konsumsi yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2016-2018. Variabel independennya adalah keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Keputusan investasi memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan, nilai perusahaan dipengaruhi positif signifikan oleh keputusan pendanaan, kebijakan dividen diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kurniawati, dkk (2024) meneliti tentang pengaruh kebijakan dividen, kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan perbankan yang terdaftar di bursa efek Indonesia. Variabel independen dalam penelitian ini adalah kebijakan dividen, kepemilikan

manajerial, kepemilikan institusional. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, kepemilikan manajerial berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan kepemilikan institusional berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hakim, dkk (2025) meneliti tentang pengaruh profitabilitas, keputusan keuangan, struktur kepemilikan dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Variabel independennya adalah profitabilitas, keputusan keuangan, struktur kepemilikan dan ukuran perusahaan. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, Keputusan keuangan yaitu struktur modal dan kebijakan dividen memengaruhi nilai perusahaan, Ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Ardiani, dkk (2021) meneliti tentang pengaruh kebijakan dividen, kebijakan hutang, profitabilitas, kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2015-2019. Variabel independennya adalah kebijakan hutang, profitabilitas, kepemilikan manajerial. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan Dividen

(DPR) berpengaruh positif & signifikan pada nilai perusahaan (PBV), kebijakan Hutang (DER) berpengaruh positif & tidak signifikan pada nilai perusahaan (PBV), profitabilitas (ROA) berpengaruh positif & signifikan pada nilai perusahaan (PBV). Kepemilikan Manajerial (KM) berpengaruh positif & tidak signifikan pada nilai perusahaan (PBV). Sedangkan kebijakan dividen, kebijakan hutang, profitabilitas & kepemilikan manajerial secara simultan berpengaruh positif & signifikan pada nilai perusahaan.

Kaunang, dkk (2024) meneliti tentang pengaruh profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan: studi pada perusahaan *food and baverage* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2019-2022. Variabel independen dalam penelitian ini adalah profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Profitabilitas dan *Leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, Likuiditas, Kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Nurfadillah, dkk (2020) meneliti tentang pengaruh ukuran perusahaan, kebijakan dividen, kebijakan leverage, kepemilikan manajerial dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada indeks LQ45 yang terdaftar di bursa efek Indonesia. Variabel independennya adalah ukuran perusahaan, kebijakan dividen, kebijakan leverage, kepemilikan manajerial dan

profitabilitas. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan sedangkan kebijakan dividen, kebijak hutang, kepemilikan manajerial dan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Hadiansyah, dkk (2022) meneliti tentang pengaruh kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan (studi empiris pada perusahaan sektor perbankan yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2017-2021). Variabel independennya adalah kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan sedangkan kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Aprilyanti, dkk (2023) meneliti tentang pengaruh profitabilitas, leverage dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan (studi empiris pada perusahaan subsektor makanan dan minuman yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2017-2021). Variabel independennya adalah profitabilitas, leverage dan kebijakan dividen. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, leverage

berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan sedangkan kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Azizah (2019) meneliti tentang pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan (studi kasus perusahaan otomotif & komponen yang terdaftar di bursa efek Indonesia). Variabel independennya adalah kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional dan kebijakan dividen. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kepemilikan manajerial (KM) berpengaruh positif dan tidak signifikan bagi nilai perusahaan, kepemilikan institusional (KI) memiliki arah yang negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Kebijakan dividen (DPR) terhadap nilai perusahaan (PBV) memiliki koefisien t sebesar 3,396 dengan signifikansi sebesar 0,002. Hasil ini menunjukkan bahwa variabel kebijakan dividen (DPR) memiliki arah yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Sehingga hipotesis peneliti yang mengemukakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan diterima.

Nuranisya, dkk (2024) meneliti tentang pengaruh profitabilitas, leverage, dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2020-2023. Variabel independennya adalah profitabilitas, leverage, dan kepemilikan institusional. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis

regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas, leverage, dan kepemilikan institusional secara simultan berpengaruh dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur properti dan *real estate*. Profitabilitas secara parsial tidak memberikan pengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur properti dan *real estate*. *Leverage* secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur properti dan *real estate*. Kepemilikan institusional secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur properti dan *real estate*.

Narawatih, dkk (2024) meneliti tentang pengaruh profitabilitas, kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, leverage terhadap nilai perusahaan (studi empiris pada perusahaan manufaktur sub sektor food and beverage yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2019-2023. Variabel independennya adalah profitabilitas, kepemilikan manajerial, ukuran perusahaan, leverage. Variabel dependennya adalah nilai perusahaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik analisis regresi linier berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, Kepemilikan Manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, Ukuran Perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan dan *Leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.