



## **Pengaruh Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* Yang Terdaftar Di BEI**

### ***The Influence of Dividend Policy, Company Size and Investment Decisions on the Value of Property and Real estate Companies Listed on the IDX***

**Indah Fadhillah<sup>1</sup>, Nurlela<sup>2</sup>, Darmawati<sup>3</sup>, Wardhiah<sup>4</sup>**

Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Malikussaleh

Email: indah.210410077@mhs.unimal.ac.id<sup>1</sup>, nurlela@unimal.ac.id<sup>2</sup>, darmawati@unimal.ac.id<sup>3</sup>, wardhiah@unimal.ac.id<sup>4</sup>

---

#### **Article Info**

##### Article history :

Received : 26-08-2025

Revised : 27-08-2025

Accepted : 29-08-2025

Published : 31-08-2025

#### **Abstract**

*This study aims to analyze the influence of dividend policy, company size, and investment decisions on the value of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2017-2024 period. This study uses secondary data and data analysis techniques in the form of documentation techniques in the form of financial reports accessed through the official website [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). This type of research uses a quantitative approach. The population in this study was 42 companies. The method used was panel data regression analysis with a purposive sampling approach. In model 1 with a dividend dummy where 1 is for those who distribute dividends and 0 for those who do not distribute dividends, 42 samples were obtained with an observation year of 8 years, resulting in 336 observation data, while for model 2 specifically for those who distribute dividends (1) obtained 106 observation data. The independent variables studied include Dividend Policy (DPR), Company Size (Marketcap), and Investment Decisions (TAG), while the dependent variable is Company Value (Tobin's Q). The partial results of the study show that dividend policy does not have a significant effect on company value, company size has a significant positive effect on company value and investment decisions have a significant negative effect on company value, but the simultaneous results of the study show that dividend policy, company size and investment decisions have a significant effect on company value.*

**Keywords : Dividend Policy (DPR), Company Size (Marketcap) and Investment Decision (TAG), Company Value (Tobins Q)**

---

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Pengaruh Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan Dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Properti Dan *Real estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2017-2024. Adapun penelitian ini menggunakan data sekunder dan teknik analisis data berupa teknik dokumentasi berupa laporan keuangan yang diakses melalui website resmi [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Jenis penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif. Jumlah populasi dalam penelitian ini berjumlah 42 perusahaan. Metode yang digunakan adalah analisis regresi data panel dengan pendekatan *purposive sampling*. Pada model 1 dengan *dummy* dividen dimana 1 untuk yang membagikan dividen dan 0 untuk yang tidak membagikan dividen di peroleh 42 sampel dengan tahun pengamatan 8 tahun sehingga di peroleh 336 jumlah data observasi, sedangkan untuk model 2 khusus yang membagikan dividen (1) di peroleh sebanyak 106 jumlah data observasi. Variabel independen yang diteliti meliputi Kebijakan Dividen (DPR), Ukuran Perusahaan (*Marketcap*) dan Keputusan Investasi (TAG), sedangkan variabel dependen adalah Nilai Perusahaan (Tobin's Q). Hasil penelitian secara parsial menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan

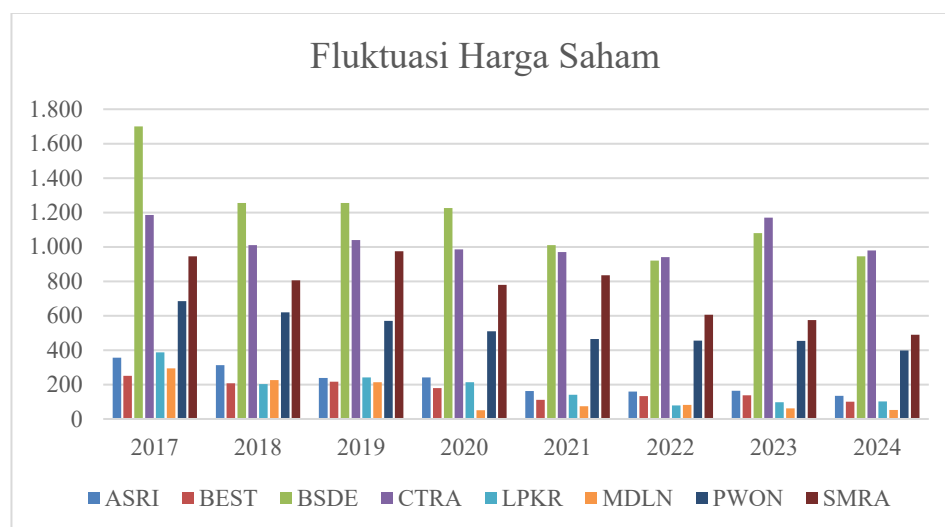


terhadap nilai perusahaan dan keputusan investasi berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, namun hasil penelitian secara simultan menunjukkan bahwa kebijakan dividen, ukuran perusahaan dan keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

**Kata Kunci :** Kebijakan Dividen (DPR), Ukuran Perusahaan (*Marketcap*) dan Keputusan Investasi (TAG), Nilai Perusahaan (Tobins Q)

## PENDAHULUAN

Setiap bisnis harus menciptakan strategi jangka pendek dan jangka panjang untuk kelangsungan perusahaan dengan tetap mempertimbangkan lingkungan dan keadaan yang ada jika ingin bertahan dalam kondisi tersebut (Kusmiyati & Machdar, 2023). Sub sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor terpenting di suatu negara, karena dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan perekonomian dalam suatu negara (Martini, 2024). Investasi di bidang properti dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan bagi pihak investor (Rizkya & Syafitri, 2021). Namun, sepanjang 2017–2024, saham perusahaan properti mengalami penurunan signifikan akibat lemahnya kinerja keuangan, pandemi Covid-19, kenaikan suku bunga, serta ketidakpastian makroekonomi. Emiten besar seperti BSDE, CTRA, dan LPKR bahkan tercatat turun lebih dari 60%, mencerminkan sentimen negatif investor terhadap sektor ini (CNBC Indonesia, 2024). Dengan demikian, sektor ini menghadapi tantangan tambahan dalam menarik kembali perhatian dan kepercayaan investor di masa depan, dapat dilihat pada gambar 1.1 berikut ini:



Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (Data Diolah 2025)

**Gambar 1.1 Fluktuasi Harga Saham**

Gambar 1.1 diatas menunjukkan fluktuasi harga saham beberapa emiten properti dan *real estate* di BEI periode 2017–2024, yaitu ASRI, BEST, BSDE, CTRA, LPKR, MDLN, PWON, dan SMRA. BSDE mencatat penurunan paling tajam setelah sempat mencapai puncak tertinggi pada tahun awal, sementara CTRA, PWON, dan SMRA juga mengalami tren menurun meski dengan fluktuasi. BEST dan MDLN relatif stabil dengan perubahan kecil, sedangkan LPKR berada pada posisi menengah. Secara umum, tren penurunan ini mencerminkan tekanan besar akibat sentimen



negatif investor dan ketidakpastian ekonomi yang melemahkan daya tarik investasi di sektor properti.

Tujuan utama perusahaan adalah mengoptimalkan nilai perusahaan (Yuliana, 2020). Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga pasar saham (Effendy & Handayani, 2020). Nilai perusahaan yang tinggi juga menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi (Aldi *et al.*, 2020). Dalam penelitian ini nilai perusahaan di ukur dengan Tobin's Q, yaitu perbandingan antara nilai pasar saham dengan biaya penggantian aset perusahaan (Brainard & Tobin, 1968). Rasio ini dianggap mampu memberikan gambaran peluang investasi dan potensi pertumbuhan perusahaan (Adhyasta & Sudarsi, 2023). Jika Tobin's Q < 1 berarti saham undervalued, Tobin's Q = 1 berarti normal, dan Tobin's Q > 1 berarti overvalued (Malik *et al.*, 2022). Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya kebijakan dividen, ukuran perusahaan dan keputusan investasi.

Kebijakan dividen adalah keputusan perusahaan apakah laba akan dibagikan kepada pemegang saham atau ditahan untuk membiayai investasi di masa depan (Shalini *et al.*, 2024). Salah satu teori yang mendasari adalah *bird in the hand theory*, yang menyatakan bahwa dividen saat ini dianggap lebih aman dibandingkan keuntungan modal di masa depan (Gitman & Zutter, 2015). Kebijakan dividen diukur dengan *dividend payout ratio* (DPR), yaitu persentase laba yang dibagikan dalam bentuk dividen tunai (Nuraeni & Pratiwi, 2023). Pembayaran dividen yang tinggi biasanya meningkatkan harga saham dan berdampak positif pada nilai perusahaan (Yusnita & Surya, 2024). Selain itu, pembagian dividen juga menjadi sinyal prospek baik perusahaan sesuai *signalling theory* (Anindya & Muzakir, 2023). Penjelasan tersebut didukung oleh hasil penelitian Khofifa & Rahmawati (2024), Cindy & Ardini (2023), Selvy & Esra (2022) menyatakan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun, penelitian lain oleh Rusvita & Khuzaini (2024), Pamungkas & Utiyati (2022), Suhartono *et al.*, (2022), menyatakan kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar skala perusahaan, semakin mudah memperoleh sumber pendanaan baik internal maupun eksternal (Suardana *et al.*, 2020). Ukuran perusahaan dapat dilihat dari kapitalisasi pasar, yaitu nilai saham yang beredar pada waktu tertentu. Perusahaan dengan kapitalisasi pasar besar dinilai lebih stabil secara keuangan sehingga risikonya lebih kecil bagi investor (Istiqomah & Amanah, 2021). Semakin besar ukuran perusahaan, semakin menarik minat investor untuk berinvestasi. Reputasi yang baik juga membuat perusahaan lebih dipercaya, sehingga berpotensi meningkatkan nilai perusahaan (Laksono & Wahidahwati, 2024). Dalam penelitian yang dilakukan oleh Hidayat & Khotimah (2022), Ristiani & Sudarsi (2022), Herdiani *et al.*, (2021), menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan pada penelitian Enjelie & Anggraeni (2024), Clarinda *et al.*, (2023), Pradanimas & Sucipto (2022), menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Keputusan investasi juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan, karena berkaitan dengan pengalokasian dana baik dari dalam maupun luar perusahaan pada berbagai bentuk investasi (Sarif & Suprajitno, 2021). Tujuannya adalah memperoleh keuntungan dengan tingkat risiko tertentu (Hairudin *et al.*, 2022). Keputusan investasi dapat diukur dengan *total asset growth* (TAG), yaitu



pertumbuhan aset perusahaan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan aset ini mencerminkan kesehatan keuangan perusahaan (Wulandari et al., 2025). Investasi yang tepat mampu meningkatkan kinerja aset, memberi sinyal positif kepada investor, menaikkan harga saham, dan pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan (Desipradani & Sa'diyah, 2024). Penjelasan tersebut didukung oleh hasil penelitian Handayani & Werastuti (2024), Jaya (2021), Mesrawati *et al.*, (2021), menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan pada penelitian Lestari & Asyik (2023), Hidayat & Arfan (2022), Maria & Birawan (2022), menyatakan keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

**METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif, karena terdiri dari informasi yang dapat diukur secara numerik dan dianalisis berdasarkan nilai-nilai tertentu. Adapun data yang dikaji mencakup rasio keuangan seperti Kebijakan Dividen (DPR), Ukuran Perusahaan (*Marketcap*), Keputusan Investasi (TAG) serta Nilai Perusahaan (Tobin's Q), yang seluruhnya diambil dari laporan keuangan perusahaan Properti dan *Real estate* yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan Properti dan *Real estate* yang berjumlah 42 perusahaan yang terdaftar di BEI periode 2017-2024. Teknik pengambilan sampel dilakukan melalui metode *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel secara tidak acak yang menggunakan kriteria tertentu. Berdasarkan proses seleksi sampel, pada model 1 dengan *dummy* dividen dimana 1 untuk yang membagikan dividen dan 0 untuk yang tidak membagikan dividen maka diperoleh sebanyak 42 perusahaan yang menjadi sampel pada penelitian ini dengan tahun pengamatan selama 8 tahun, sehingga diperoleh sebanyak 336 jumlah data pengamatan atau observasi. Sedangkan untuk model 2 khusus untuk yang membagikan dividen (1) diperoleh sebanyak 106 jumlah data pengamatan atau observasi.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan yang telah dipublikasikan secara resmi dan konsisten selama periode 2017-2024 di laman Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Teknik analisis data yang digunakan ialah teknik analisis regresi panel, uji asumsi klasik dan uji hipotesis dengan menggunakan alat bantu aplikasi Eviews 12.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**1. Analisis Statistik Deskriptif**

**Tabel 4. 1**  
**Analisis Statistik Deskriptif**

	Mean	Median	<i>Maximum</i>	<i>Minimum</i>	Std. Dev.	Observations
Tobins Q	0.9807	0.7380	8.6764	0.0851	0.9726	336
DPR	0.6574	0.0000	180.1802	-0.9542	9.8330	336
<i>LnMarketcap</i>	28.2119	28.4086	31.2787	24.2225	1.6972	336
TAG	0.0717	0.0202	9.8042	-0.9029	0.5595	336

Ket : Nilai perusahaan (Tobins Q), *Dividen Payout Ratio* (DPR), *Market Capitalization* (*Marketcap*), *Total Asset Growth* (TAG)

Sumber : Data diolah peneliti, 2025



Berdasarkan hasil tabel analisis deskriptif di atas dapat disimpulkan bahwa variabel Tobins Q memiliki nilai *minimum* 0.0851 dan *maximum* 8.6764, kemudian variabel kebijakan dividen memiliki nilai *minimum* -0.9542 dan *maximum* 0.6574, variabel ukuran perusahaan memiliki nilai *minimum* 24.2225 dan *maximum* 31.2787, dan variabel keputusan investasi memiliki nilai *minimum* -0.9029 dan *maximum* 9.8042.

**2. Analisis Korelasi**

**Tabel 4. 2**  
**Analisis Korelasi**

Correlation				
t-Statistik				
Probability	Tobins Q	DPR	LnMarketcap	TAG
Tobins Q	1.0000			
	----			
	----			
DPR	-0.0385	1.0000		
	-0.7051	----		
	0.4812	----		
LnMarketcap	0.3417	-0.0848	1.0000	
	6.6461*	-1.5555	----	
	0.0000	0.1208	----	
TAG	-0.0495	-0.0251	0.0716	1.0000
	-0.9071	-0.4604	1.3128	----
	0.3650	0.6455	0.1901	----

Keterangan: (\*), (\*\*), (\*\*\*) signifikan pada level 1%, 5% dan 10%

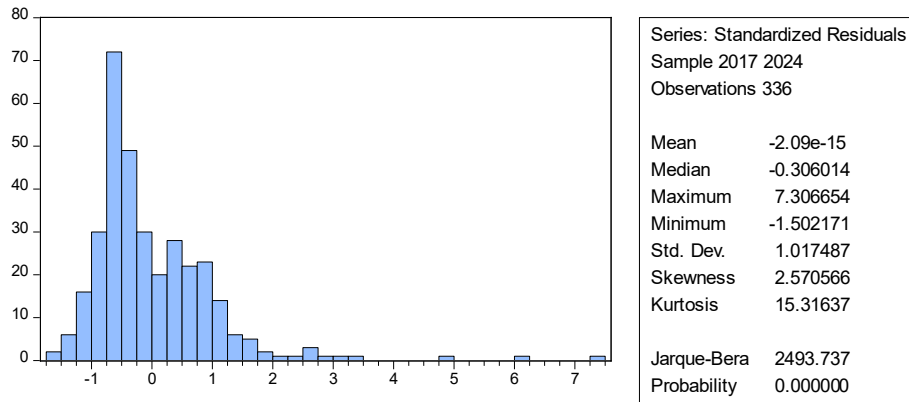
Sumber : Data diolah peneliti, 2025

Adapun hasil analisis korelasi variabel bebas dan variabel terikat pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Kebijakan dividen (DPR) berkorelasi negatif tidak signifikan pada level 10% dengan Tobins Q sebesar -0.0385.
- b. Ukuran perusahaan (*Marketcap*) berkorelasi positif signifikan pada level 1% dengan Tobins Q sebesar 0.3417.
- c. Keputusan investasi (TAG) berkorelasi negatif tidak signifikan pada level 10% dengan Tobins Q sebesar -0.0495.

**3. Uji Asumsi Klasik**

- a. Uji Normalitas



Sumber : Data diolah peneliti, 2025

**Gambar 4. 1 Uji Normalitas**

Berdasarkan hasil uji diatas menunjukkan hasil uji nilai probability pada pengujian Jarque Bera sebesar 0.000000. ( $0.000000 < 0.05$ ) maka dari itu dapat ditarik kesimpulan bahwa data ini tidak berdistribusi normal.

b. Uji Multikolinieritas

**Tabel 4.3**  
**Uji Multikolinieritas**

c.	DPR	LnMarketcap	TAG
DPR	1	-0.0848	-0.0251
LnMarketcap	-0.0848	1	0.0716
TAG	-0.0251	0.0716	1

Sumber : Data diolah peneliti, 2025

Berdasarkan tabel 4.3 diatas dapat dilihat bahwa uji multikolinieritas menunjukkan koefisien DPR dan Marketcap sebesar  $-0.0848 < 0,8$ . Koefisien DPR dan TAG sebesar  $-0.0251 < 0,8$ . Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak terjadi gejala multikolinieritas pada penelitian ini.

d. Uji Heteroskedastisitas

**Tabel 4. 3**  
**Uji Heteroskedastisitas**

F-statistic	2.0359	Prob.F (4,331)	0.0891
Obs*R-squared	8.0684	Prob. Chi-Square (3)	0.0891
Scaled explained SS	110.6538	Prob. Chi-Square (3)	0.0000

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-8.2550	4.2920	-1.9233	0.0553



DPR	-0.0017	0.0243	-0.0737	0.9413
LnMarketcap	0.3204	0.1544	2.0749	0.0388
TAG	-0.6382	0.4242	-1.5044	0.1334

Sumber : Data diolah peneliti, 2025

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat, bahwa semua variabel pada penelitian ini yaitu DPR, Marketcap dan TAG menghasilkan hasil  $0.0891 > 0.05$ , maka dapat disimpulkan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini bebas dari gejala heteroskedastisitas.

e. Uji Autokorelasi

**Tabel 4. 4**  
**Uji Autokorelasi**

R-squared	0.3940	Mean dependent var	1.19E-15
Adjusted R-squared	0.3829	S.D. dependent var	0.9046
S.E. of regression	0.7105	Akaike info criterion	2.1751
Sum squared resid	166.1289	Schwarz criterion	2.2547
Log likelihood	-358.4330	Hannan-Quinn criter.	2.2068
F-statistic	35.6535	Durbin-Watson stat	1.9326
Prob(F-statistic)	0.0000		

Sumber : Data diolah peneliti, 2025

Uji autokorelasi dapat dilihat dari nilai Durbin Watson. Pada penelitian ini nilai Durbin Watson sebesar 1.9326. Nilai tersebut berada diantara nilai toleransi di dalam uji autokorelasi yaitu -2 dan 2. Berdasarkan kriteria yang dikemukakan oleh (Gujarati & Porter, 2012), nilai tersebut masih dalam rentang terbebas dari gejala autokorelasi, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa model pada penelitian ini terbebas dari gejala autokorelasi.

**4. Estimasi Regresi Data Panel**

**Tabel 4.6**  
**Estimasi Regresi Data Panel Model 1 dengan Fixed Effect Model (FEM)**

Variabel	Coefficient	t-Statistic	Prob.
C	-24.1661	-12.2424	0.0000
DPR	-0.0007	-0.1999	0.8417
LnMarketcap	0.8948	12.7374*	0.0000
TAG	-0.2099	-3.3691*	0.0009
R-squared	0.6692	Durbin-Watson stat	1.5414
Adjust R-Squared	0.6179		
F-statistic	13.0413		
Prob(F-statistic)	0.0000		

Keterangan: (\*), (\*\*), (\*\*\*) signifikan pada level 1%, 5% dan 10%

Sumber : Data diolah peneliti, 2025





Berdasarkan tabel 4.6 di atas, maka dapat disusun persamaan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$\text{Tobins Q} = -24.1661 + -0.0007\text{DPR} + 0.8948\text{Marketcap} + -0.2099\text{TAG}$$

Dari hasil persamaan di atas maka dapat dilihat bahwa:

- Nilai konstanta pada penelitian ini sebesar -24.1661. Hal ini menunjukkan bahwa apabila DPR, *Marketcap*, dan TAG tidak memiliki nilai (bernilai 0). Maka nilai perusahaan (Tobins Q) akan tetap konstan dengan nilai -24.1661.
- Kebijakan dividen (DPR) memiliki pengaruh negatif terhadap Tobins Q dengan koefisien regresi sebesar -0.0007. Hal ini menunjukkan bahwa apabila kebijakan dividen (DPR) meningkat 1% maka akan menurunkan nilai perusahaan (Tobins Q) sebesar -0.07%.
- Ukuran Perusahaan (*Marketcap*) memiliki hubungan positif terhadap Tobins Q dengan koefisien regresi sebesar 0.8948. Hal ini menunjukkan bahwa apabila ukuran perusahaan (*Marketcap*) meningkat 1% maka akan menaikkan nilai perusahaan (Tobins Q) sebesar 89.48%.
- Keputusan investasi (TAG) memiliki hubungan negatif terhadap Tobins Q dengan koefisien regresi sebesar -0.2099. Hal ini menunjukkan bahwa apabila TAG 1% maka akan menurunkan nilai perusahaan (Tobins Q) sebesar -20.99%.

**Tabel 4.7**  
Estimasi Regresi Data Panel Model 2 dengan *Random Effect Model (REM)*

Variabel	Coefficient	t-Statistic	Prob.
C	-8.2262	-3.3400	0.0012
DPR	0.0001	0.0253	0.9798
Ln <i>Marketcap</i>	0.3268	3.8977*	0.0000
TAG	-0.1932	-1.8230***	0.0712
R-squared	0.1588	Durbin-Watson stat	1.4574
Adjust R-Squared	0.1340		
F-statistic	6.4193		
Prob(F-statistic)	0.0005		

Keterangan: (\*), (\*\*), (\*\*\*) signifikan pada level 1%, 5% dan 10%

Sumber: Data diolah peneliti, 2025

Berdasarkan tabel 4.7 di atas, maka dapat disusun persamaan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$\text{Tobins Q} = -8.2262 + 0.0001\text{DPR}_1 + 0.3268\text{Marketcap} + -0.1932\text{TAG}$$

Dari hasil persamaan di atas maka dapat dilihat bahwa:

- Nilai konstanta pada penelitian ini sebesar -8.2262. Hal ini menunjukkan bahwa apabila DPR, *Marketcap*, dan TAG tidak memiliki nilai (bernilai 0). Maka nilai perusahaan (Tobins Q) akan tetap konstan dengan nilai -8.2262.
- Kebijakan dividen (DPR) memiliki pengaruh positif terhadap Tobins Q dengan koefisien regresi sebesar 0.0001. Hal ini menunjukkan bahwa apabila kebijakan dividen (DPR) meningkat 1% maka akan menaikkan nilai perusahaan (Tobins Q) sebesar 0.01%.





- c. Ukuran Perusahaan (*Marketcap*) memiliki pengaruh positif terhadap Tobins Q dengan koefisien regresi sebesar 0.3268. Hal ini menunjukkan bahwa apabila ukuran perusahaan (*Marketcap*) meningkat 1% maka akan menaikkan nilai perusahaan (Tobins Q) sebesar 32.68%.
- d. Keputusan investasi (TAG) memiliki pengaruh negatif terhadap Tobins Q dengan koefisien regresi sebesar -0.1932. Hal ini menunjukkan bahwa apabila TAG meningkat 1% maka akan menurunkan nilai perusahaan (Tobins Q) sebesar -19.32%.

## 5. Pengujian Hipotesis

### a. Uji Parsial

- 1) Berdasarkan tabel 4.6 Hasil Estimasi Regresi Data Panel dengan *Fixed Effect Model*, dapat dilihat bahwa kebijakan dividen (DPR) memiliki nilai  $t_{hitung} -0.1999 < t_{tabel} 1.6485$  dengan nilai *probability* sebesar 0.8417. Nilai Perusahaan (Tobins Q) tersebut tidak signifikan secara statistik 10%. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024. Hal ini menunjukkan H1 pada penelitian ini ditolak.

Sedangkan Berdasarkan tabel 4.7 Hasil Estimasi Regresi Data Panel dengan *Random Effect Model*, dapat dilihat bahwa kebijakan dividen (DPR) memiliki nilai  $t_{hitung} 0.0253 < t_{tabel} 1.6602$  dengan nilai *probability* sebesar 0.9798. nilai perusahaan (Tobins Q) tersebut tidak signifikan secara statistik 10%. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024. Hal ini menunjukkan H1 pada penelitian ini ditolak.

- 2) Berdasarkan tabel 4.8 hasil estimasi regresi data panel dengan *Fixed Effect Model*, dapat dilihat bahwa ukuran perusahaan (*Marketcap*) memiliki nilai  $t_{hitung}$  sebesar  $12.7374 > t_{tabel} 1.6485$  dengan nilai *probability* sebesar 0.0000. Ukuran perusahaan (*Marketcap*) tersebut signifikan secara statistik pada level 10%. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024. Hal ini menunjukkan H2 pada penelitian ini diterima.

Sedangkan Berdasarkan tabel 4.11 Hasil Estimasi Regresi Data Panel dengan *Random Effect Model*, dapat dilihat bahwa ukuran perusahaan (*Marketcap*) memiliki nilai  $t_{hitung} 3.8977 > t_{tabel} 1.6602$  dengan nilai *probability* sebesar 0.0002. Nilai perusahaan (Tobins Q) tersebut signifikan secara statistik 10%. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024. Hal ini menunjukkan H2 pada penelitian ini diterima.

- 3) Berdasarkan tabel 4.8 Hasil Estimasi Regresi Data Panel dengan *Fixed Effect Model*, dapat dilihat bahwa keputusan investasi (TAG) memiliki nilai  $t_{hitung} -3.3691 > t_{tabel} 1.6485$  dengan nilai *probability* sebesar 0.0009. Nilai Perusahaan (Tobins Q) tersebut signifikan secara statistik 10%. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa keputusan



investasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024. Hal ini menunjukkan H3 pada penelitian ini ditolak.

Sedangkan Berdasarkan tabel 4.11 Hasil Estimasi Regresi Data Panel dengan *Random Effect Model*, dapat dilihat bahwa keputusan investasi (TAG) memiliki nilai  $t_{hitung} - 1.8230 > t_{tabel} 1.6602$  dengan nilai *probability* sebesar 0.0712. Nilai Perusahaan (Tobins Q) tersebut signifikan secara statistik 10%. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa keputusan investasi berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024. Hal ini menunjukkan H3 pada penelitian ini ditolak.

### b. Uji Simultan

Berdasarkan tabel 4.6 model 1 terlihat bahwa  $F_{hitung} 13.0413 > F_{tabel} 2.23$  dengan tingkat prob (F-Statistic)  $0.0000 < 0,05$  maka H1 H2 H3 diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara serentak kebijakan dividen, ukuran perusahaan dan keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan Properti dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024.

Sedangkan berdasarkan tabel 4.7 model 2 terlihat bahwa  $F_{hitung} 6.4193$  dengan tingkat prob (F-Statistic)  $0.0005 < 0,10$  maka H1 H2 H3 diterima. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara serentak kebijakan dividen, ukuran perusahaan dan keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2024.

### c. Uji Koefisien Determinasi

Berdasarkan Tabel 4.10 model 1 dapat disimpulkan bahwa nilai R sebesar 0.8180 atau 81,80% yaitu hasil dari mengakarkan nilai *R-Square* sebesar 0.6692. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel DPR, *Marketcap* dan TAG mampu menjelaskan nilai perusahaan penelitian ini sebesar 81,80% dan  $1 - 0.8180 = 0.1820$  yang berarti 18,20% lainnya akan dijelaskan oleh factor-factor yang tidak dianalisis pada penelitian ini.

Berdasarkan Tabel 4.11 model 2 dapat disimpulkan bahwa nilai R sebesar 0.3984 atau 39,84% yaitu hasil dari mengakarkan nilai *R-Square* sebesar 0.1588. Maka dapat disimpulkan bahwa variabel DPR, *Marketcap* dan TAG mampu menjelaskan nilai perusahaan penelitian ini sebesar 39,84% dan  $1 - 0.3984 = 0.6016$  yang berarti 60,16% lainnya akan dijelaskan oleh factor-factor yang tidak dianalisis pada penelitian ini.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian terkait “Pengaruh Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* Yag Terdaftar di BEI”. Maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pada model 1 kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2024. Sedangkan pada model 2 kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai



- perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2024.
2. Pada model 1 ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2024. Sedangkan pada model 2 ukuran perusahaan juga berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2024
  3. Pada model 1 keputusan investasi berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2024. Sedangkan pada model 2 keputusan investasi juga berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2024.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adhyasta, D., & Sudarsi, S. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Solvabilitas, Ukuran Perusahaan, terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 7(1), 520. <https://doi.org/10.33087/ekonomis.v7i1.866>
- Aldi, M. F., Erlina, E., & Amalia, K. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di BEI Periode 2007-2018. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, 4(1), 264–273. <https://doi.org/10.22437/jssh.v4i1.9921>
- Anindya, K. N., & Muzakir, M. F. A. (2023). Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur di Indonesia. *Jurnal Aplikasi Bisnis*, 20(1), 357–366. <https://doi.org/10.20885/jabis.vol20.iss1.art5>
- Cindy, M. T., & Ardini, L. (2023). Pengaruh Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 12(2), 1–20.
- Clarinda, L., Susanto, L., & Dewi, S. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Multiparadigma Akuntansi*, 13(1), 104–116.
- CNBC Indonesia. (2024, September 18). Era suku bunga tinggi berakhir, saham properti RI terbang [Halaman web]. Diakses dari <https://www.cnbcindonesia.com/market/20240919145834-17-573043/era-suku-bunga-tinggi-berakhir-saham-properti-ri-terbang>
- Desipradani, G., & Sa'diyah, H. (2024). *Pengaruh Keputusan Investasi, Profitabilitas, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan*. 1–15.
- Effendy, N. N., & Handayani, N. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 9.
- Enjelie, W., & Anggraeni, D. (2024). *Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan Dan Likuiditas : Apakah Mempengaruhi Nilai Perusahaan?* 3(1), 1–12.
- Hairudin, H., Loliyani, R., & Loliyana, R. (2022). Efek Mediasi Profitabilitas: Pada Analisis Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Era Pandemi Covid-19. *Jurnal Valuasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen Dan Kewirausahaan*, 2(2), 825–850. <https://doi.org/10.46306/vls.v2i2.113>



- Handayani, K. R. D., & Werastuti, D. N. S. (2024). *Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan LQ45*. 15, 643–651.
- Herdiani, N. P., Badina, T., & Rosiana, R. (2021). *Pengaruh Likuiditas, Leverage, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan, Good Corporate Governance dan Sales Growth Terhadap Nilai Perusahaan*. 16(2), 87–106.
- Hidayat, I., & Arfan. (2022). *Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Solvabilitas, Keputusan Investasi dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan*. 9(1), 356–363.
- Hidayat, I., & Khotimah, K. (2022). Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor Kimia yang Terdaftar Di BEI Periode 2018-2020. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 10(1), 1–8. <https://doi.org/10.37641/jiakes.v10i1.1175>
- Istiqomah, S., & Amanah, L. (2021). Pengaruh Kinerja Keuangan, Kapitalisasi Pasar dan Ukuran Perusahaan terhadap Pengungkapan Corporate Social Responsibility. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 10(2), 1–18.
- Jaya, H. (2021). Pengaruh Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Measurement*, 15, 33–39.
- Khofifa, anita nur, & Rahmawati, mia ika. (2024). *Dividen Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Indeks Lq45 Di Bursa Efek Indonesia*.
- Kusmiyati, & Machdar, N. M. (2023). Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kualitas Audit, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Manajemen Laba sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Riset Manajemen Dan Ekonomi (Jrime)*, 1(1), 01–16. <https://doi.org/10.54066/jrime-itb.v1i1.77>
- Laksono, N. K. E., & Wahidahwati. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 8(1), 33–45. <https://doi.org/10.51289/peta.v8i1.636>
- Lestari, I. H., & Asyik, N. F. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Size dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 12(6), 1–26.
- Malik, I., Subagyo, & Wahyu Widodo, M. (2022). Analisis Nilai Perusahaan Modal Rasio Tobin'S Q Perusahaan Transportasi Dan Logistik Di Bursa Efek Indonesia. *Simpsoim Manajemen Dan Bisnis I*, 418–423.
- Maria, G., & Birawan, I. G. K. (2022). Pengaruh Keputusan Investasi Dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor Manufaktur Periode 2017-2021). *Jurnal Economina*, 1(2), 84–94. <https://doi.org/10.55681/economina.v1i2.46>
- Martini, M. (2024). Struktur Modal Perusahaan Properti Dan Real Estate Di Bei Periode 2018-2022. *Sebatik*, 28(1), 103–111. <https://doi.org/10.46984/sebatik.v28i1.2441>
- Mesrawati, Clairine, Benua, K. M., & Jonaltan, A. (2021). *Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Konsumsi Yang Terdaftar D Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018*. 15, 157–165.
- Nuraeni, A. S., & Pratiwi, A. (2023). Analisis Pengaruh Debt To Total Asset Ratio (DAR), Debt To Equity Ratio (DER), Return on Asset (ROA), Dan Net Profit Margin (NPM) Terhadap Dividend Payout Rasio (DPR) Pada Perusahaan. 05(02), 74–86.
- Pamungkas, S. A., & Utiyati, S. (2022). Pengaruh Kebijakan Dividen Kebijakan Hutang dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Research and Development Student*,



- 2(1), 184–198. <https://doi.org/10.59024/jis.v2i1.622>
- Pradanimas, A., & Sucipto, A. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas dan Leverage Terhadap Harga Saham dengan Nilai Perusahaan sebagai Variabel Intervening. *Briliant: Jurnal Riset Dan Konseptual*, 7(1), 93. <https://doi.org/10.28926/briliant.v7i1.788>
- Ristiani, L., & Sudarsi, S. (2022). Analisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 5(2), 837–848. <https://doi.org/10.32670/fairvalue.v5i2.2336>
- Rizky, & Syafitri, Y. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ratri (Riset Akuntansi Tridinant)*, 2(2), 36–46. <http://www.univ-tridinant.ac.id/ejournal/index.php/ratri>
- Rusvita, B. Della, & Khuzaini. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Likuiditas, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Retail Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 13(5), 1–19. [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)
- Sarif, U., & Suprajitno, D. (2021). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Deviden sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 3(2), 88–95. <https://doi.org/10.33319/jamer.v3i2.85>
- Selvy, S., & Esra, M. A. (2022). Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Hutang Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Indeks LQ 45 Periode 2015 -2019. *Jesya*, 5(2), 1252–1263. <https://doi.org/10.36778/jesya.v5i2.734>
- Shalini, W., Hartati, T., Hulu, S., Sagala, E., & Ratnawita. (2024). *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Kebijakan Dividen Pada Perusahaan Telekomunikasi Saat Pandemi Covid-19*. 8, 107–118.
- Suardana, I. K., Endiana, I. D. M., & Arizona, I. P. E. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Utang, Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Kharisma*, 2(2), 137–155. <http://e-journal.unmas.ac.id/index.php/kharisma/article/view/975/845>
- Suhartono, S., Susilowati, D., & Astutih, A. (2022). Pengaruh Good Corporate Governance, Kebijakan Dividen, Roa Dan Pertumbuhan Laba Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal GeoEkonomi*, 13(2), 138–154. <https://doi.org/10.36277/geoekonomi.v13i2.224>
- Wulandari, P., Ramashar, W., & Armel, R. S. (2025). *Pengaruh Struktur Modal , Kebijakan Dividen , Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Transportasi Dan Logistik BEI Tahun 2021-2023*. 4(3), 5352–5360.
- Yuliana. (2020). Pengaruh Struktur Modal Dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia (BEI). *Jurnal Inovasi Penelitian*, 1(3), 1–4.
- Yusnita, I., & Surya, T. L. (2024). The Effect of Dividend Payout Ratio (DPR), Total Asset Turnover (TATO), and Return on Investment (ROI) on Firm Value of PT . Bukit Asam , Tbk from 2013 to 2022. *TOFEDU : The Future of Education Journal*, 3(4), 919–924.