

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, PROFITABILITAS, DAN
LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI
DAN *REAL ESTATE* PADA MASA PANDEMI**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Persyaratan
untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Akuntansi
Universitas Ahmad Dahlan
Yogyakarta



Disusun Oleh:

Dicka Totih Juliana

NIM: 1800012286

PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN YOGYAKARTA

2022

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, PROFITABILITAS, DAN
LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL
ESTATE PADA MASA PANDEMI**

Diajukan Oleh



Pembimbing

Dr. Alia Ariessanti, S.E., M.Si., Ak., CA.

Yogyakarta, 02 Desember 2022

NIY. 60010234

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, PROFITABILITAS, DAN
LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL
ESTATE PADA MASA PANDEMI**

Diajukan Oleh

Dicka Totih Juliana
NIM :1800012286

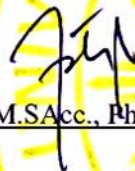
Skripsi ini telah dipertahankan dan disahkan di depan dewan penguji
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta
Tanggal 03 Januari 2023

Yang terdiri dari:



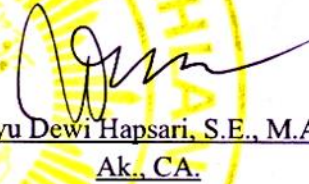
Dr. Alia Ariesanti, S.E., M.Si., Ak., CA.

Ketua Penguji



Sartini, S.E., M.SAcc., Ph.D. Ak., CA.

Anggota I



Wahyu Dewi Hapsari, S.E., M.Acc.,

Ak., CA.

Anggota II



Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Ahmad Dahlan



Dr. Dim Yuniarti, S.E., M.Si., CIQnR.

NIY. 60960144

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul **PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, PROFITABILITAS, DAN LEVERAGE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE PADA MASA PANDEMI** ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa saya melakukan hal-hal tersebut di atas yakni mengakui karya orang lain seolah-olah karya saya sendiri, maka dengan ini saya menyatakan menarik skripsi saya, selanjutnya ijazah dan gelar yang telah saya terima dari universitas saya nyatakan gugur.

Yogyakarta, 03 Januari 2023

Yang menyatakan,

Dicka Totih Juliana

Saksi 1, Ketua Tim Penguji

Dr. Alia Ariesanti, S.E., M.Si., Ak., CA.

Saksi 2, Anggota Tim Penguji

Sartini, S.E., M.SAcc., Ph.D. Ak., CA.

Saksi 3, Anggota Tim Penguji

Wahyu Dewi Hapsari, S.E.,
M.Acc., Ak., CA.

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dicka Totih Juliana

NIM : 18000122186

Email : dickajuliana@gmail.com

Program Studi : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Judul tugas akhir : PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, PROFITABILITAS, DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* PADA MASA PANDEMI.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Ahmad Dahlan maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian dan implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Ahmad Dahlan.

Yogyakarta, 03 Januari 2023

Yang Menyatakan



Dicka Totih Juliana

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dicka Totih Juliana

NIM : 1800012286

Email : dickajuliana@gmail.com

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Program Studi: Akuntansi

Judul tugas akhir : "PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, PROFITABILITAS, DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* PADA MASA PANDEMI"

Dengan ini saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik berikut (beri tanda pada kotak):

Saya mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repository Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 03 Januari 2023



Dicka Totih Juliana

Mengetahui,

Pembimbing



Dr. Alia Ariesanti., S.E., M.Si., Ak., CA.

MOTTO

Tidaklah mungkin bagi matahari mengejar bulan dan malam pun tidak dapat mendahului siang. Masing-masing beredar pada garis edarnya.

(QS. Yasin: 40)

Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

(QS. An-Nisa: 29)

Katakanlah, “Wahai hamba-hamba-Ku yang melampaui batas terhadap diri mereka sendiri! Janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya Allah mengampuni dosa-dosa semuanya. Sungguh, Dialah Yang Maha

Pengampun, Maha Penyayang.

(QS. Az-Zumar: 53)

I hope you won't close your eyes in this dark night. Stay strong even in this rough time.

(Gfriend – Better Me)

Days like a flipped carnival where up is down and down is up. And life is mixed with death are what we must survive.

(Enhypen – Outro: Cross The Line)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah Subhannahu wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pengaruh Kebijakan Dividen, Profitabilitas, dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate Pada Masa Pandemi”**. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana ekonomi di Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa dukungan dan bimbingan dari banyak pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Muchlas, M. T. selaku Rektor Universitas Ahmad Dahlan.
2. Dr. Dini Yuniarti, S.E., M.Si., CIQnR selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan.
3. Sartini, S.E., M.SAcc., Ph.D., Ak., CA. selaku Kepala Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan.
4. Dr. Alia Ariesanti, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberi arahan, bimbingan, dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
5. Indah Shofiyah, S.E., M.Sc. selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan saran dan masukan selama proses perkuliahan.

6. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta yang telah memberi dan menyalurkan ilmu selama perkuliahan.
7. Seluruh karyawan Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta yang telah terlibat dan membantu perkuliahan.
8. Kedua orang tua penulis, Bapak Sulistyio Hindarto dan Ibu Muratih yang telah memberi doa, dukungan, dan pengorbanan moril serta materiil.
9. Keluarga besar penulis yang telah mendukung dan memberi doa demi kelancaran penulis dalam menyelesaikan studi.
10. Danira Winelka Nurulyana, Siti Nurfaizah Ariani, dan Kak Oday yang selalu memberikan dukungan kepada penulis saat melakukan penyusunan skripsi.
11. Dwi Aristi, Nanda Maylania, Arifka Dwinta, Feti Setyowati, dan Nila Kurniawati serta teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan namanya yang telah mendukung, menghibur, dan memberikan nasihat kepada penulis.
12. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah memberi banyak dukungan.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis sepenuhnya sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka, kritik dan saran yang membangun dari seluruh pihak sangat penulis harapkan. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 15 Desember 2022

Penulis

DAFTAR ISI

PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, PROFITABILITAS, DAN <i>LEVERAGE</i> TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN <i>REAL ESTATE</i> PADA MASA PANDEMI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN AKSES.....	vi
MOTTO.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
INTISARI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Batasan Masalah.....	10
1.4 Tujuan Penelitian.....	10
1.5 Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Kajian Teoritis.....	12
2.1.1 Teori Sinyal (<i>Signalling Theory</i>).....	12
2.1.2 Nilai Perusahaan (<i>Firm Value</i>).....	13
2.1.3 Kebijakan Dividen.....	15
2.1.4 Profitabilitas.....	16
2.1.5 <i>Leverage</i>	18
2.2 Kajian Empiris.....	19
2.3 Kerangka Pemikiran dan Pengembangan Hipotesis.....	21

2.3.1	Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan	21
2.3.2	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	23
2.3.3	Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan	24
BAB III	METODE PENELITIAN.....	26
3.1	Populasi dan Sampel	26
3.2	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	26
3.3	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	26
3.3.1	Nilai Perusahaan.....	27
3.3.2	Kebijakan Dividen	27
3.3.3	Profitabilitas	28
3.3.4	<i>Leverage</i>	29
3.4	Teknik Analisis.....	30
3.4.1	Uji Statistik Deskriptif	30
3.4.2	Uji Hipotesis	30
3.4.3	Uji Asumsi Klasik.....	31
BAB IV	HASIL PENELITIAN	33
4.1	Statistik Deskriptif.....	33
4.2	Uji Hipotesis.....	35
4.2.1	Uji R^2	35
4.2.2	Uji F	36
4.2.3	Uji t	36
4.3	Uji Asumsi Klasik	38
4.3.1	Uji Normalitas	38
4.3.2	Uji Multikolinearitas	38
4.3.3	Uji Heteroskedastisitas.....	39
4.4	Pembahasan	40
4.4.1	Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan	40
4.4.2	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	41
4.4.3	Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan	42
BAB V	PENUTUP.....	43
5.1	Kesimpulan.....	43
5.2	Keterbatasan Penelitian	44

5.3	Saran atau Implikasi Penelitian yang Akan Datang	44
	DAFTAR PUSTAKA	46
	LAMPIRAN.....	53

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pertumbuhan Perekonomian Indonesia.....	2
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	21
Tabel 4.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	33
Tabel 4.2 Regresi Linear Berganda.....	35
Tabel 4.3 Uji R^2	35
Tabel 4.4 Uji F	36
Tabel 4.5 Uji t	37
Tabel 4.6 Uji Normalitas.....	38
Tabel 4.7 Uji Multikolinearitas	38
Tabel 4.8 Uji Heteroskedastisitas.....	39

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah	2
Gambar 1.2 Faktor Penyebab Pertumbuhan Penjualan Terbatas	3
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran dan Pengembangan Hipotesis.....	21

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Perusahaan.....	54
Lampiran 2 Penelitian Terdahulu.....	56
Lampiran 3 Statistik Deskriptif.....	56
Lampiran 4 Regresi Linear Berganda	56
Lampiran 5 Uji R^2	56
Lampiran 6 Uji F.....	56
Lampiran 7 Uji t.....	57
Lampiran 8 Uji Normalitas	57
Lampiran 9 Uji Multikolinearitas.....	57
Lampiran 10 Uji Heterokedastisitas.....	57

INTISARI

Arah pasar modal di Indonesia cenderung negatif akibat adanya pandemi Covid-19 sehingga berdampak pada menurunnya nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan pencapaian perusahaan akan kepercayaan masyarakat atas proses bisnis yang telah dilakukan sejak perusahaan mulai beroperasi hingga saat ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen, profitabilitas, dan *leverage* terhadap nilai perusahaan di masa pandemi.

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan sebanyak 88 amatan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2020-2021. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang didapatkan melalui laman web Bursa Efek Indonesia. Teknik analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda.

Hasil penelitian menunjukkan kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan karena investor menganggap perolehan pendapatan dividen tidak lebih menguntungkan dibanding *capital gain*. Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan karena jumlah aset yang dimiliki berdampak positif kepada laba yang diperoleh. *Leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan karena mengindikasikan bahwa perusahaan dapat mengelola hutangnya dengan baik untuk mendapatkan keuntungan.

Kata Kunci: Kebijakan Dividen, Profitabilitas, *Leverage*, Nilai Perusahaan, Properti & *Real Estate*, dan Pandemi Covid-19.