

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTY DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA  
PERIODE 2017-2019**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**LITAUSP'IL RIZQI**  
**17012010023/FEB/EM**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR**

**2021**

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA  
PERIODE 2017-2019**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Manajemen  
Program Studi Manajemen**



**Oleh:**

**LITAUSP'IL RIZQI  
17012010023/FEB/EM**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2021**

**SKRIPSI**

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA  
PERIODE 2017-2019**

Oleh :

**LITAUSPIL RIZQI**  
**17012010023/FEB/EM**

**Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima oleh  
Tim Penguji Progdi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Tanggal : 14 Juli 2021**

**Koordinator Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis**

**Pembimbing**

**Sulastra Iriyanti, SE, MM**  
**NIP. 196706161989032001**

**Dr. Muhadjir Anwar, SE, MM, CRP**  
**NIP. 196509071991031001**

**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

18 AUG 2021

**Prof. Dr. Svamsul Huda, SE, MT**  
**NIP. 195908281990031001**

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA  
PERIODE 2017-2019**

**Oleh**

**Litausi'il Rizqi  
17012010023/FEB/EM**

**ABSTRAKSI**

Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai pengukur keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan kemakmuran pemegang saham. Atas dasar pemikiran tersebut penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan, (2) pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal, (3) pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan, dan (4) peran variabel struktur modal sebagai variabel mediasi pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2019. Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* dengan jumlah sampel sebanyak 44 perusahaan dari 64 perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis jalur (*path analysis*).

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, (2) Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Struktur Modal, (3) Struktur Modal berpengaruh non signifikan terhadap Nilai Perusahaan, dan (4) Struktur Modal tidak mampu memediasi pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI.

**Kata Kunci: Profitabilitas, Struktur Modal, Nilai Perusahaan**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan berkat rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengambil judul “ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2017-2019”. Semua ini merupakan langkah awal dan kewajiban dari mahasiswa dalam rangka untuk mencapai gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi Manajemen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Dalam proses penyusunan penelitian ini, penulis telah mendapat banyak bantuan dan bimbingan dari banyak pihak yang sangat berguna. Oleh karena itu, pada kesempatan berharga ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akmad Fauzi, MMT. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Prof. Dr. Syamsul Huda, S.E., M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Sulastri Irbayuni, S.E., M.M. selaku Koordinator Progdil Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Dr. Muhadjir Anwar,S.E.,M.M.,CRP. selaku Dosen Pembimbing yang telah teliti dan sabar dalam membimbing serta memberikan pengarahan, dorongan, dan saran dalam pembuatan skripsi.
5. Seluruh dosen dan staff dosen jurusan Manajemen yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Kedua Orang Tua, Nenek, dan Kedua Adik serta segenap keluarga besar penulis yang telah memberikan doa dan dukungan baik moral maupun material kepada penulis untuk selalu berusaha mencapai hasil yang terbaik.
7. Seluruh teman-teman yang selalu memberikan doa, bantuan, semangat, dan dukungan kepada penulis dalam proses pengerjaan skripsi.

Penulis menyadari bahwa dalam menyusun skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun guna menyempurnakan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan, dan berguna bagi para pembaca.

Surabaya, 14 Juli 2021

Penulis

Litausi'il Rizqi  
17012010023

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>12</b>
2.1 Penelitian Terdahulu .....	12
2.2 Landasan Teori .....	14
2.2.1 Nilai Perusahaan .....	14
2.2.1.1 Pengukuran Nilai Perusahaan .....	15
2.2.1.2 Jenis – Jenis Nilai Perusahaan .....	17
2.2.2 Profitabilitas .....	17
2.2.2.1 Tujuan dan Manfaat Profitabilitas .....	19
2.2.2.2 Analisis Rasio Profitabilitas .....	20
2.2.3 Struktur Modal .....	21
2.2.3.1 Komponen – Komponen Struktur Modal .....	23
2.2.4 Teori Sinyal ( <i>Signaling Theory</i> ) .....	24
2.2.5 <i>Trade off Theory</i> .....	25
2.2.6 <i>Pecking Order Theory</i> .....	27
2.3 Hubungan Antar Variabel .....	28
2.3.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan .....	28
2.3.2 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal .....	30

2.3.3 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan.....	31
2.4 Kerangka Konseptual.....	33
2.5 Hipotesis.....	33
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>34</b>
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel Penelitian.....	34
3.1.1 Variabel Independen (Variabel Bebas).....	34
3.1.1.1 Profitabilitas (X1).....	34
3.1.1.2 Struktur Modal (X2).....	35
3.1.2 Variabel Dependen (Variabel Terikat).....	35
3.1.2.1 Nilai Perusahaan (Y).....	36
3.2 Teknik Penentuan Sampel.....	36
3.2.1 Populasi.....	36
3.2.2 Sampel.....	37
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	38
3.3.1 Jenis Data.....	38
3.3.2 Sumber Data.....	38
3.3.3 Metode Pengumpulan Data.....	39
3.4 Teknik Analisis dan Uji Hipotesis.....	39
3.4.1 Teknik Analisis Data.....	39
3.4.2 Uji Asumsi Klasik.....	43
3.4.2.1 Uji Normalitas.....	43
3.4.2.2 Uji Multikolinieritas.....	44
3.4.2.3 Uji Heteroskedastisitas.....	44
3.4.2.4 Uji Autokorelasi.....	45
3.4.3 Uji Hipotesis.....	46
3.4.3.1 Uji Parsial (Uji t).....	46
3.4.3.2 Uji Simultan (Uji F).....	46
3.4.3.3 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	47
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>49</b>
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	49
4.1.1 Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia.....	49

4.1.2 Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia.....	52
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian.....	52
4.2.1 Nilai Perusahaan (Y) Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	52
4.2.2 Profitabilitas (X1) Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	54
4.2.3 Struktur Modal (X2) Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	56
4.3 Analisis dan Uji Hipotesis.....	58
4.3.1 Uji Outlier.....	58
4.3.2 Hasil Uji Asumsi Klasik.....	59
4.3.2.1 Uji Normalitas.....	59
4.3.2.2 Uji Multikolinieritas.....	60
4.3.2.3 Uji Heteroskedastisitas.....	62
4.3.2.4 Uji Autokorelasi.....	64
4.3.3 Analisis Jalur.....	66
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian.....	74
4.4.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	74
4.4.2 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal.....	75
4.4.3 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan.....	76
4.4.4 Peran Variabel Struktur Modal Sebagai Variabel Mediasi.....	77
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>79</b>
5.1 Kesimpulan.....	79
5.2 Saran.....	80

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Nilai PBV Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI Periode 2017-2019.....	5
Tabel 3.1 Prosedur Seleksi Sampel.....	37
Tabel 4.1 Data <i>Price to Book Value</i> (PBV) perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2019.....	53
Tabel 4.2 Data <i>Return On Assets</i> (ROA) perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2019.....	55
Tabel 4.3 Data <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER) perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2019.....	57
Tabel 4.4 Hasil Uji Outlier.....	58
Tabel 4.5 Hasil Uji Normalitas.....	60
Tabel 4.6 Hasil Uji Multikolinieritas.....	61
Tabel 4.7 Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	63
Tabel 4.8 Hasil Uji Autokorelasi.....	65
Tabel 4.9 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) Substruktur 1.....	67
Tabel 4.10 Uji F Substruktur 1.....	68
Tabel 4.11 Uji t Hitung Substruktur 1.....	68
Tabel 4.12 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) Substruktur 2.....	69
Tabel 4.13 Uji F Substruktur 2.....	70
Tabel 4.14 Uji t Hitung Substruktur 2.....	70
Tabel 4.15 Pengaruh Langsung, Tidak Langsung, dan Total.....	73

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual.....	33
Gambar 3.1 Diagram Path Hubungan X1, X2, dan Y.....	40
Gambar 3.2 Substruktur 1 Diagram Jalur.....	40
Gambar 3.3 Substruktur 2 Diagram Jalur.....	41
Gambar 4.1 Kurva Durbin Watson.....	65
Gambar 4.2 Diagram Path Besaran Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, dan Nilai Perusahaan.....	72