

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR *PROPERTY, REAL ESTATE, DAN BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

SKRIPSI



Disusun Oleh :

DWI KRISTINA WIDYA ASTUTI

1612010058/FEB/EM

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2020

SRIPSI

ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR *PROPERTY, REAL ESTATE, DAN BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)

Oleh :

Dwi Kristina Widya Astuti
1612010058/FE/EM

Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima oleh
Tim Penguji Progdil Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal : 14 April 2020

Koordinator Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Pembimbing Utama



Sulastri Irbayuni, SE. MM.
NIP. 196206161989032001



Drs. Ec. H. R. A. Suwaidi, MS
NIP. 196003301986031003

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



Prof. Dr. Syamsul Huda, SE.MT
NIP. 195908281990031001

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR *PROPERTY, REAL ESTATE, DAN BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**”. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar S1 Program Studi Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Terselesainya skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, partisipasi dan motivasi dari banyak pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan sesuai harapan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan kesehatan serta ridho-Nya kepada penulis.
2. **Ibu Sulastri Irbayuni, SE. M.M.** selaku Koordinator Program Studi Manajemen Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. **Bapak Drs. Ec, R.A. Suwaidi, M.S.**, selaku dosen pembimbing skripsi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional

“Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Orang tua dan keluarga tercinta yang telah memberikan motivasi, baik berupa moril maupun materil.
5. Sahabat penulis di bangku kuliah yaitu Ade, Asa, Bella, Debby, Lifia, Yuniar, Shinta dan Offi yang sudah saling bertukar pikiran memberikan ide, saran dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh teman penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan, saran, dan hiburan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, namun demikian semoga laporan ini dapat mencapai kadar keilmuan dan mampu menjadi acuan generasi penerus dalam proses penyusunan skripsi ke depannya serta bermanfaat bagi penulis khususnya dan umumnya kepada semua pihak yang membutuhkannya.

Surabaya, 31 Desember 2019

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
ABSTRAK	xi
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	12
II. KAJIAN PUSTAKA.....	13
2.1 Penelitian Terdahulu	13
2.2 Landasan Teori.....	16
2.2.1 Teori Dasar (<i>Grand Theory</i>).....	16
2.2.1.1 <i>Signaling Theory</i>	16
2.2.2 Nilai Perusahaan	16
2.2.2.1 Jenis-Jenis Nilai Perusahaan.....	18
2.2.2.2 Pengukuran Nilai Perusahaan	19
2.2.3 Profitabilitas.....	23
2.2.3.1 Faktor yang Mempengaruhi Profitabilitas.....	24
2.2.3.2 Pengukuran Rasio Profitabilitas	25
2.2.4 <i>Leverage</i>	30

2.2.4.1 Jenis-Jenis <i>Leverage</i>	31
2.2.4.2 Pengukuran <i>Leverage</i>	33
2.2.5 Ukuran Perusahaan	34
2.3 Hubungan Antar Variabel	35
2.3.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	35
2.3.2 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan	36
2.3.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan.....	37
2.4 Kerangka Konseptual	38
2.5 Hipotesis Penelitian.....	38
III. METODE PENELITIAN	39
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	39
3.1.1 Variabel Dependen (Y).....	39
3.1.2 Variabel Independen (X)	40
3.2 Teknik Penentuan Sampel.....	42
3.2.1 Populasi	42
3.2.2 Sampel	42
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.3.1 Jenis Data.....	46
3.3.2 Sumber Data	46
3.3.3 Metode Pengumpulan Data	46
3.4 Metode Analisis dan Uji Hipotesis	47
3.4.1 Teknik Analisis Data	47
3.4.2 Uji Asumsi Klasik	48

3.4.3 Uji Hipotesis	51
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	55
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	55
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian	56
4.2.1 Profitabilitas (X1)	56
4.2.2 <i>Leverage</i> (X2)	59
4.2.3 Ukuran Perusahaan (X3)	62
4.2.4 Nilai Perusahaan (Y)	65
4.3 Analisis dan Pengujian Hipotesis.....	68
4.3.1 Uji Outlier	68
4.3.2 Uji Normalitas	70
4.3.3 Uji Asumsi Klasik	72
4.3.3.1 Uji Multikolinearitas.....	72
4.3.3.2 Uji Heteroskedastisitas	74
4.3.3.3 Uji Autokorelasi	76
4.3.4 Hasil Analisis Regresi Berganda	78
4.3.5 Hasil Pengujian Hipotesis.....	80
4.3.5.1 Uji Simultan (Uji F)	80
4.3.5.2 Uji Parsial (Uji t)	81
4.3.5.3 Koefisien Determinasi (R^2)	82
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian	83
4.4.1 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan	83
4.4.2 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan	84

4.4.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.....	86
V. KESIMPULAN DAN SARAN	89
5.1 Kesimpulan	89
5.2 Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	xii
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 <i>Price Book Value (PBV)</i> Perusahaan Sektor <i>Property, Real Estate dan Building Construction</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).....	4
Tabel 4.1 Profitabilitas (ROE) Perusahaan <i>Property, Real Estate dan Building Construction</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.....	57
Tabel 4.2 <i>Leverage (DER)</i> Perusahaan <i>Property, Real Estate dan Building Construction</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.....	60
Tabel 4.3 Ukuran Perusahaan Perusahaan <i>Property, Real Estate dan Building Construction</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.....	63
Tabel 4.4 <i>Price Book Value (PBV)</i> Perusahaan <i>Property, Real Estate dan Building Construction</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.....	66
Tabel 4.5 Hasil Uji Outlier.....	69
Tabel 4.6 Hasil Uji Outlier 2.....	70
Tabel 4.7 Hasil Uji Normalitas	71
Tabel 4.8 Hasil Uji Multikolinearitas	72
Tabel 4.9 Hasil Uji <i>Collinearity Diagnostics</i>	73
Tabel 4.10 Hasil Uji Heteroskedastisitas	75
Tabel 4.11 Hasil Uji Autokorelasi	77

Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Nilai Koefisien Regresi	78
Tabel 4.13 Hasil Perhitungan Uji Simultan	80
Tabel 4.14 Hasil Perhitungan Uji Parsial.....	81
Tabel 4.15 Hasil Koefisien Determinasi (R^2)	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Statistik Durbin Watson	77
--	----

ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR *PROPERTY, REAL ESTATE*, DAN *BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)

Oleh:

Dwi Kristina Widya Astuti
1612010058

ABSTRAK

Setiap perusahaan memiliki tujuan utama dalam menjalankan usahanya yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui maksimisasi nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang tercermin pada harga saham. Sektor *property, real estate*, dan *building construction* adalah sektor penting di suatu negara, namun pada tahun 2019 ini sedang mengalami stagnasi di Indonesia. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, *leverage*, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2018.

Data penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2018. Populasi penelitian ini adalah perusahaan *property, real estate* dan *building construction* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018. Metode penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling* dengan beberapa kriteria yang telah ditentukan hingga didapatkan sampel sebanyak 57 perusahaan. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Profitabilitas (*Return On Equity*) memberikan kontribusi dalam meningkatkan nilai perusahaan, sedangkan *Leverage (Debt to Equity Ratio)* dan Ukuran Perusahaan (Ln. Aset) tidak memberikan kontribusi pada nilai perusahaan.

Kata Kunci : Nilai Perusahaan, Profitabilitas, *Leverage*, dan Ukuran Perusahaan.