

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE  
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA  
TAHUN 2015-2018**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Nilawati Anggita Putri  
1612010243/FEB/EM**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2020**

**SKRIPSI**

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN  
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BURSA EFEK INDONESIA**

**Yang diajukan**

**NILAWATIL ANGGITA PUTRI  
1612010243 / FEB / EM**

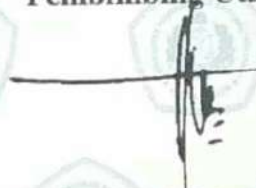
**Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima oleh  
Tim Penguji Progdi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Tanggal : 11 Juni 2020**

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




**Sulastris Irbayuni, SE.MM  
NIP.196206161989032001**

**Pembimbing,  
Pembimbing Utama**



**Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si  
NIP.196508141991032001**

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



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

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur kepada kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahNya serta shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sehingga dapat terselesaikannya usulan penelitian ini yang berjudul "**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2015-2018**" dengan baik.

Banyak pihak yang telah membantu dalam penyusunan usulan penelitian ini baik secara moril maupun spiritual maka dalam kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih kepada :

- a. Orang tua saya yang selalu mendukung kegiatan saya sehingga mendapat motivasi lebih dalam menyelesaikan skripsi ini.
- b. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Akhmad Fauzi, M. MT., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
- c. Bapak Prof. Dr. Syamsul Huda, S.E., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
- d. Ibu Dra.Ec.Sulastris Irbayuni, M.M., selaku Koordinator Program Studi Manajemen Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
- e. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si, selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan selama proses penyusunan penelitian ini.
- f. Bapak dan Ibu dosen serta staf program studi S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur yang telah mendidik dan membekali ilmu pengetahuan.

- g. Kedua orangtua saya tercinta yang memberikan perhatian, doa, dukungan, pengorbanan dan cinta serta kasih sayang yang tidak pernah putus.
- h. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah dengan tulus ikhlas memberikan doa dan dukungan hingga dapat terselesaikannya penelitian ini.

Dalam penulisan penelitian ini disadari bahwa masih jauh dari sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran yang sifatnya membangun akan menyempurnakan penulisan penelitian ini serta bermanfaat bagi saya, pembaca dan bagi penelitian selanjutnya.

Surabaya, 14 Januari 2020

Penulis,

Nilawatil Anggita Putri  
NPM. 1612010243

## DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Kata Pengantar.....	i
Daftar Isi.....	iii
Daftar tabel .....	vii
Daftar Gambar .....	viii
Daftar Lampiran.....	ix
Abstraksi .....	x
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.2 Penelitian Terdahulu .....	11
2.3 Tinjauan Teori.....	15
2.2.1 <i>Signalling Theory</i> .....	15
2.2.2 Manajemen Keuangan.....	17
2.2.3 Laporan Keuangan .....	20
2.2.4 Nilai Perusahaan .....	22

2.2.5 Struktur Modal .....	29
2.2.6 Keputusan Investasi.....	32
2.2.7 <i>Return On Equity</i> (ROE) .....	34
2.3 Hubungan Antar Variabel.....	36
2.3.1 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan .....	36
2.3.2 Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan .....	37
2.3.3 Pengaruh <i>Return On Equity</i> Terhadap Nilai Perusahaan .....	38
2.4 Kerangka Konseptual .....	39
2.5 Hipotesis .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Definisi Operasional.....	41
3.2 Populasi dan Sampel .....	43
3.2.1 Populasi .....	43
3.3.2 Sampel .....	43
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	45
3.3.1 Jenis Data.....	45
3.3.2 Sumber Data .....	46
3.3.3. Pengumpulan Data .....	46
3.4 Teknik Analisis dan Pengujian Hipotesis.....	47
3.4.1 Teknik analisis Data .....	47
3.4.2 Uji Asumsi Klasik .....	48

3.4.2.1 Uji Normalitas.....	48
3.4.2.2 Uji Multikolinieritas .....	49
3.4.2.3 Uji Heteroskedastisitas.....	49
3.4.2.4 Uji Autokorelasi.....	51
3.4.3 Pengujian Hipotesis.....	52
3.4.3.1 Uji Parsial (Uji t).....	52
3.4.3.2 Uji Simultan (Uji F) .....	54
3.4.3.3 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	55
 <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	56
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan Property dan Real Estate .....	56
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian .....	60
4.2.1 Nilai Perusahaan (Y).....	60
4.2.2 Struktur Modal (X1).....	62
4.2.3 Keputusan Investasi (X2) .....	64
4.2.4 Return On Equity (X3).....	66
4.3 Analisis dan Pengujian Hipotesis.....	68
4.3.1 Uji Outlier .....	68
4.3.2 Uji Normalitas.....	71
4.3.3 Uji Multikolinieritas.....	72
4.3.4 Uji Heteroskedastisitas .....	73

4.3.5 Uji Autokorelasi .....	75
4.3.6 Uji Analisis Regresi Linier Berganda .....	77
4.3.7 Uji F.....	79
4.3.8 Uji t.....	80
4.3.9 Koefesien Determinasi .....	82
4.4 Pembahasan .....	83
4.4.1 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan .....	83
4.4.2 Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan .....	85
4.4.3 Pengaruh <i>Return On Equity</i> Terhadap Nilai Perusahaan .....	86
 <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan.....	88
5.2 Saran.....	89
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>91</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Hasil Rata-Rata Nilai PBV Populasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Periode 2015-2018 .....	6
Tabel 1.2 Tabel Hasil Rata-Rata Nilai PBV Sampel Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Periode 2015-2018 .....	6
Tabel 3.1 Hasil Pemilihan Sampel.....	44
Tabel 3.2 Daftar Sampel Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	45
Tabel 3.3 Durbin Watson d Test.....	51
Tabel 4.1 Nilai Perusahaan (PBV) Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2015-2018.....	61
Tabel 4.2 Struktur Modal (DER) Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2015-2018.....	63
Tabel 4.3 Keputusan Investasi (PER) Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2015-2018.....	65
Tabel 4.4 <i>Return On Equity</i> Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> tahun 2015-2018.....	67
Tabel 4.5 Hasil Uji Outlier .....	69
Tabel 4.6 Hasil Uji Outlier .....	70
Tabel 4.7 Hasil Uji Normalitas.....	71
Tabel 4.8 Hasil Uji Multikolinieritas .....	72
Tabel 4.9 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	74
Tabel 4.10 Hasil Uji Autokorelasi .....	76
Tabel 4.11 Hasil Regresi Berganda .....	77
Tabel 4.12 Hasil Uji F.....	80
Tabel 4.13 Hasil Uji t.....	81
Tabel 4.14 Hasil Koefisien Determinasi .....	82

## **Daftar Gambar**

Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual.....	39
Gambar 4.1 Kurva Durbin Watson.....	76

## **Daftar Lampiran**

Lampiran 1 *Price Book Value* Poulasi Perusahaan *Property and Real Estate*  
Periode 2015-2018

Lampiran 2 *Price Book Value* Sampel Perusahaan *Property and Real Estate*  
Periode 2015-2018.

Lampiran 3 Hasil Olah Data SPSS

## ABSTRAKSI

### ANALISIS NILAI PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

OLEH:

**NILAWATIL ANGGITA PUTRI**  
**1612010243 / FE /EM**

Nilai perusahaan dapat mencerminkan kondisi kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan dapat diukur melalui nilai harga saham di pasar, berdasarkan terbentuknya harga saham perusahaan di pasar, yang merupakan refleksi penilaian oleh publik terhadap kinerja perusahaan secara riil. Peningkatan nilai perusahaan ini dapat memberikan sinyal yang baik kepada investor agar berinvestasi pada perusahaan tersebut. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain struktur modal, keputusan investasi, dan *return on equity dsb*. Atas dasar pemikiran itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018.

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate periode 2015-2018 sebanyak 53 perusahaan, dan sampel penelitian ini ditentukan dengan metode *purposive sampling* diperoleh 44 perusahaan properti dan real estate. Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan yang di publikasikan di Bursa Efek Indonesia (BEI). Alat analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda, uji asumsi klasik, uji t, dan uji F.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa (1) Struktur modal mampu meningkatkan nilai perusahaan. (2) Keputusan investasi mampu meningkatkan nilai perusahaan. (3) *Return on Equity* mampu meningkatkan nilai perusahaan.

**Kata Kunci :** Struktur Modal, Keputusan Investasi, *Return On Equity*, dan Nilai Perusahaan.