

**PERAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL DALAM MEMODERASI
PENGARUH PROFITABILITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI
PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL
ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

SELLYSA JULITA PATANGKE

22012010377/FEB/EM

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

2026

**PERAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL DALAM MEMODERASI
PENGARUH PROFITABILITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI
PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL
ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

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



Diajukan Oleh :

SELLYSA JULITA PATANGKE

22012010377/FEB/EM

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2026

SKRIPSI

**PERAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL DALAM MEMODERASI
PENGARUH PROFITABILITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI
PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL*
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Disusun Oleh:

SELYSA JULITA PATANGKE
22012010377/FEB/EM

Telah Dipertahankan Dihadapan
Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal : 21 Agustus 2026

Dosen Pembimbing



Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si., CRP
NIP. 196304201991032001

Tim Penguji Ketua



Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, MM, CFP
NIP. 196309241989031001

Anggota



Dr. Hesty Prima Rini, SE, MM
NIP. 198410132019032010

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



Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si., CRP
NIP. 196304201991032001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sellysa Julita Patangke

NPM : 22012010377

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 10 Agustus 2026

Yang Membuat Pernyataan



Sellysa Julita Patangke

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus, atas segala berkat yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat Menyusun skripsi yang berjudul **“Peran Kepemilikan Manajerial Dalam Memoderasi Pengaruh Profitabilitas Dan *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia**”. Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi Strata Satu di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Selama penyusunan Skripsi ini, banyak pihak yang memberi dukungan, doa, ide, arahan, saran, dan bimbingan kepada penulis. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah Bapa, Yesus Kristus, dan Roh Kudus yang telah memberikan kemampuan, kekuatan, berkat melimpah, dan ide kepada penulis sehingga mampu Menyusun Skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Akhmad Fauzi, M.MT., IPU selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si., CRP selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sekaligus dosen pembimbing yang selalu memberikan bimbingan dan arahan pada penyusunan Skripsi ini.
4. Ibu Prof. Dr. Wiwik Handayani S.E., M.Si. selaku Koordinator Program Studi Manajemen Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

5. Keluarga Patangke terkasih, Papa, Mama, Oma, Kak Meisy, Jodan, Keluarga Besar Samidjo, dan Keluarga Besar Ne'Jhon, yang selalu memberi dukungan, motivasi, cinta kasih, dan doa dalam segala proses penyusunan Skripsi ini.
6. Teman-teman seperjuangan selama masa perkuliahan, yaitu Naini, Fadya, Aryo, Ferdy, dan Damar, yang telah memberikan dukungan dan motivasi.
7. Sahabat penulis yaitu Dian, Aurel, Farah, Naini, dan Nanda yang senantiasa memberikan doa dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Charles Leclerc, Kim Mingyu, Choi Woo Shik, dan para cowok ganteng lainnya yang menjadi penyemangat penulis dalam menyelesaikan Skripsi.
9. Lagu-lagu dari BLACKPINK, Bernadya, Idgitaf, dan musisi lainnya yang telah menemani serta memberikan semangat kepada penulis.

Penulis menyadari terdapat kekurangan atau kesalahan dalam penyusunan Skripsi ini. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca demi perbaikan di masa mendatang. Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat dan dampak positif bagi penulis dan semua pihak yang membaca Skripsi ini.

Surabaya, 03 Juli 2026

Sellysa Julita Patangke

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR GRAFIK	ix
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Penelitian Terdahulu	14
2.2 Landasan Teori	22
2.2.1 Teori Keagenan	22
2.2.2 Teori Sinyal.....	24
2.2.3 <i>Trade-Off Theory</i>	25
2.2.4 Nilai Perusahaan	27
2.2.4.1 Pengertian Nilai Perusahaan.....	27
2.2.4.2 Tujuan Nilai Perusahaan	28
2.2.4.3 Pengukuran Nilai Perusahaan	29
2.2.5 Profitabilitas	32
2.2.5.1 Pengertian Profitabilitas.....	32
2.2.5.2 Tujuan dan Manfaat Profitabilitas	33
2.2.5.3 Pengukuran Profitabilitas	34
2.2.6 <i>Leverage</i>	38
2.2.6.1 Pengertian <i>Leverage</i>	38
2.2.6.2 Pengukuran <i>Leverage</i>	39
2.2.7 Kepemilikan Manajerial	42

2.2.7.1 Pengertian Kepemilikan Manajerial.....	42
2.2.7.2 Pengukuran Kepemilikan Manajerial	44
2.2.8 Hubungan Antar Variabel.....	45
2.2.8.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	45
2.2.8.2 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan	46
2.2.8.3 Pengaruh Kepemilikan Manajerial Memoderasi Hubungan Antara Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	48
2.2.8.4 Pengaruh Kepemilikan Manajerial Memoderasi Hubungan Antara <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan	49
2.3 Kerangka Konseptual	51
2.4 Hipotesis Penelitian	52
BAB II METODE PENELITIAN.....	53
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	53
3.1.1 Variabel Dependen.....	53
3.1.1.1 <i>Price to Book Value</i>	53
3.1.2 Variabel Independen.....	54
3.1.2.1 <i>Return on Assets</i>	54
3.1.2.2 <i>Debt to Equity Ratio</i>	54
3.1.3 Variabel Moderator	55
3.1.3.1 Kepemilikan Manajerial.....	55
3.2 Teknik Penentuan Sampel	56
3.2.1 Populasi.....	56
3.2.2 Sampel.....	56
3.3 Teknik Pengumpulan Data	58
3.3.1 Jenis dan Sumber Data.....	58
3.3.2 Pengumpulan Data	59
3.4 Teknik Analisis Data.....	60
3.4.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	60
3.4.2 Uji Asumsi Klasik.....	61
3.4.2.1 Uji Normalitas	61
3.4.2.2 Uji Multikolonieritas.....	62

3.4.2.3 Uji Heteroskedastisitas	63
3.4.2.4 Uji Autokorelasi.....	64
3.4.3 <i>Moderated Regression Analysis</i>	65
3.4.4 Uji Hipotesis	66
3.4.4.1 Uji t (Uji Parsial)	66
3.4.4.2 Uji F (Uji Simultan).....	67
3.4.4.3 Uji R ² (Uji Koefisien Determinasi)	67
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	69
4.1 Deskripsi Objek Penelitian	69
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian.....	70
4.2.1 Nilai Perusahaan (Y)	70
4.2.2 Profitabilitas (X1)	72
4.2.3 <i>Leverage</i> (X2).....	74
4.2.4 Kepemilikan Manajerial (Z).....	76
4.3 Hasil Penelitian	78
4.3.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	78
4.3.2 Uji Asumsi Klasik.....	80
4.3.2.1 Uji Normalitas	80
4.3.2.2 Uji Multikolonieritas.....	82
4.3.2.3 Uji Heteroskedastisitas	83
4.3.2.4 Uji Autokorelasi.....	84
4.3.3 Uji <i>Moderated Regression Analysis</i>	87
4.3.4 Uji Hipotesis	90
4.3.4.1 Uji t (Uji Parsial)	90
4.3.4.2 Uji F (Uji Simultan).....	92
4.3.4.3 Uji R ² (Uji Koefisien Determinasi)	93
4.4 Pembahasan Hasil Pengujian	94
4.4.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	94
4.4.2 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan.....	95
4.4.3 Pengaruh Kepemilikan Manajerial Memoderasi Hubungan Antara Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	97

4.4.4 Pengaruh Kepemilikan Manajerial Memoderasi Hubungan Antara <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan	98
BAB V PENUTUP	100
5.1 Simpulan.....	100
5.2 Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA.....	103
LAMPIRAN.....	110

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Klasifikasi Sampel Penelitian	57
Tabel 3. 2 Sampel Penelitian.....	58
Tabel 3. 3 Keputusan Autokorelasi	64
Tabel 4. 1 Hasil Perhitungan <i>Price to Book Value</i> Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2020-2024).....	71
Tabel 4. 2 Hasil Perhitungan <i>Return on Assets</i> Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2020-2024).....	73
Tabel 4. 3 Hasil Perhitungan <i>Debt to Equity Ratio</i> Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2020-2024)	75
Tabel 4. 4 Hasil Perhitungan Kepemilikan Manajerial Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (2020-2024).....	77
Tabel 4. 5 Analisis Statistik Deskriptif	79
Tabel 4. 6 Hasil Uji Normalitas	81
Tabel 4. 7 Hasil Uji Normalitas Setelah Outlier Data	82
Tabel 4. 8 Hasil Uji Multikolonieritas.....	83
Tabel 4. 9 Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	84
Tabel 4. 10 Hasil Uji Autokorelasi <i>Durbin-Watson</i>	85
Tabel 4. 11 Hasil Koefisien Autokorelasi	86
Tabel 4. 12 Hasil Uji <i>Durbin-Watson</i> Setelah Pengobatan Autokorelasi dengan Metode <i>Crochane-Orcutt</i>	86
Tabel 4. 13 Hasil Uji <i>Moderated Regression Analysis</i>	88
Tabel 4. 14 Hasil Uji F.....	92
Tabel 4. 15 Hasil Uji R2	93

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual	51
--	-----------

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1. 1 Survei Harga Properti Residensial Tahun 2020-2024	2
Grafik 1. 2 Nilai Perusahaan Sektor Properti & <i>Real Estate</i> Tahun 2020-2024	5

**PERAN KEPEMILIKAN MANAJERIAL DALAM MEMODERASI
PENGARUH PROFITABILITAS DAN *LEVERAGE* TERHADAP NILAI
PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL
ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Oleh:

SELLYSA JULITA PATANGKE
22012010377/FEB/EM

ABSTRAK

Nilai perusahaan merupakan salah satu tujuan utama yang ingin dicapai perusahaan karena mencerminkan tingkat kepercayaan investor terhadap prospek perusahaan. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh profitabilitas dan *leverage* terhadap nilai perusahaan dengan kepemilikan manajerial sebagai variabel moderasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan. Populasi penelitian berjumlah 92 perusahaan, sedangkan sampel ditentukan menggunakan purposive sampling sehingga diperoleh 31 perusahaan dengan total 155 data pengamatan. Nilai perusahaan diproksikan menggunakan *Price to Book Value* (PBV), profitabilitas menggunakan *Return on Assets* (ROA), *leverage* menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), sedangkan kepemilikan manajerial sebagai variabel moderasi. Analisis data dilakukan menggunakan *Moderated Regression Analysis* (MRA) dengan bantuan IBM SPSS Statistics. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Selain itu, kepemilikan manajerial tidak mampu memoderasi pengaruh profitabilitas maupun *leverage* terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: Profitabilitas, *Leverage*, Nilai Perusahaan, Kepemilikan Manajerial, Perusahaan Properti dan *Real Estate*.