



**PENGARUH KEBIJAKAN UTANG, KEPUTUSAN INVESTASI
DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE**

SKRIPSI

MEGA WULANDARI 1510111008

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2019**



**PENGARUH KEBIJAKAN UTANG, KEPUTUSAN INVESTASI
DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Manajemen**

MEGA WULANDARI 1510111008

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
2019**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Mega Wulandari

NIM. : 1510111008

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 08 Januari 2019

Yang menyatakan,



(Mega Wulandari)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mega Wulandari
NIM. : 1510111008
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : S1 Manajemen
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

**Pengaruh Kebijakan Utang, Keputusan Investasi dan Profitabilitas
Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Properti dan Real Estate**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 08 Januari 2019

Yang Menyatakan,


(Mega Wulandari)

SKRIPSI

PENGARUH KEBIJAKAN UTANG, KEPUTUSAN INVESTASI DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE

Dipersiapkan dan disusun oleh:

MEGA WULANDARI 1510111008

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal : 08 Januari 2019
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Drs. Munasiron Miftah, M.M.
Ketua Penguji



Marlina, S.E., M.M.
Penguji I



Dr. Jubaedah, S.E., M.M.
Ketua Jurusan Manajemen



Siti Hidayati, S.E., M.M.
Penguji II (Pembimbing)



Wahyudi, S.E., M.M.
Ketua Program Studi Manajemen
Program Sarjana

Disahkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 08 Januari 2019

THE EFFECT OF DEBT POLICY, INVESTMENT DECISION AND PROFITABILITY TO FIRM VALUE ON PROPERTY AND REAL ESTATE SUB-SECTOR

By Mega Wulandari

Abstract

This study aims to determine the effect of Debt Policy proxied by Debt to Equity Ratio (der), Investment Decision proxied by Price Earning Ratio (PER) and Profitability proxied by Return On Equity (ROE) toward Firm Value proxied by Price Book Value (PBV). Population in this study are companies of property, real estate and building constaction sector listed in Indonesia Stock Exchange (IDX) 2015-2017. The technique of determination of the sample using the method of purposive sampling and obtained 31 property and real estate sub-sector companies with a research period of three years to obtain 93 units of samples. Data analysis was done using Microsoft Excel 2010 and hypothesis testing in this research using Data Panel Regression Analysis with E-Views 9.5 program and significance level of 5%. The result of the research shows that (1) Debt Policy (DER) has a positive effect on Firm Value (PBV), (2) Investment Decision (PER) has a positive effect on Firm Value (PBV), (3) Profitability (ROE) has no effect on firm value (PBV).

Keywords : Debt Policy, Investment Decision, Profitability and Firm Value.

**PENGARUH KEBIJAKAN UTANG, KEPUTUSAN INVESTASI DAN
PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE**

Oleh Mega Wulandari

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Kebijakan Utang yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), Keputusan Investasi yang diprosikan dengan *Price Earning Ratio* (PER) dan Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return On Equity* (ROE) terhadap Nilai Perusahaan dengan proksi *Price Book Value* (PBV). Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2017. Teknik pengambilan sampel yang digunakan yaitu *purposive sampling* dan diperoleh 31 perusahaan sub sektor properti dan real estate dengan periode penelitian selama tiga tahun sehingga didapat 93 unit sampel dalam penelitian ini. Analisis data dilakukan menggunakan *Microsoft Excel* 2010 dan pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan Analisis Regresi Data Panel dengan program *E-Views* 9.5 dan tingkat signifikansi sebesar 5%. Hasil penelitian secara parsial menunjukkan bahwa, (1) Kebijakan Utang (DER) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV), (2) Keputusan Investasi (PER) berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan (PBV), (3) Profitabilitas (ROE) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Kata Kunci : Kebijakan Utang, Keputusan Investasi, Profitabilitas dan Nilai Perusahaan.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GASAL TA. 2018/2019

Hari ini Selasa, tanggal 08 Januari 2019, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : MEGA WULANDARI

No.Pokok Mahasiswa : 1510111008

Program : Manajemen S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

Pengaruh Kebijakan Utang Keputusan Investasi dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Properti Dan Real Estate

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus* / ~~*Tidak Lulus*~~ *)

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Drs. Munasiron Miftah, MM	Ketua	1.
2	Marlina, SE, M.M	Anggota I	2.
3	Siti Hidayati, SE, MM	Anggota II **)	3.

Keterangan :

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 08 Januari 2019
Mengesahkan
A. R. DEKAN
Kaprod. Manajemen S.1

Wahyudi, SE, MM

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat karunia-Nya, sehingga skripsi ini telah berhasil diselesaikan. Penelitian ini dilaksanakan sejak bulan Agustus 2018 sampai dengan Desember 2018 dengan judul **“Pengaruh Kebijakan Utang, Keputusan Investasi dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Properti dan Real Estate”**. Maka penulis menyampaikan terima kasih kepada Bapak Dr. Prasetyo Hadi, S.E., M.M., CFMP. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Ibu Dr. Jubaedah, S.E., MM. selaku Ketua Jurusan Manajemen S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Bapak Wahyudi, S.E., MM, selaku Ketua Program Studi Manajemen S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Ibu Siti Hidayati, S.E., MM. dan Ibu Tri Siswantini, SE, MM selaku dosen pembimbing, serta ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan bimbingan akademik bagi penulis selama perkuliahan.

Di samping itu, penelitian ini penulis persembahkan untuk Bapak Somali serta ucapan terima kasih kepada Ibu Etty Suryaningsih selaku kedua orangtua, Rachmawati Dewi dan Saddam Alvitiiri selaku kakak dan adik kandung serta seluruh keluarga yang telah memberikan semangat dan doa dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada teman-teman terdekat, yaitu Moch. Gilang Bachtera, Maulida Silvani, Kusmiati, Wildan Firdaus, Rama Maulana, dan seluruh teman-teman HMJ S1 Manajemen, teman-teman S1 Manajemen 2015, teman-teman Kelompok Studi Pasar Modal, serta teman-teman UKM Master of Ceremony yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu tanpa mengurangi rasa hormat penulis. Semoga karya ilmiah ini bermanfaat.

Jakarta, 08 Januari 2019

Mega Wulandari

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vi
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	vii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Hasil Penelitian.....	6
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 7
2.1. Tinjauan Pustaka.....	7
2.1.1. Nilai Perusahaan dan Teori Sinyal.....	7
2.1.2. Kebijakan Utang dan Nilai Perusahaan	10
2.1.3. Keputusan Investasi dan Nilai Perusahaan	13
2.1.4. Profitabilitas dan Nilai Perusahaan.....	17
2.2. Kerangka Pemikiran.....	21
2.3. Hipotesis	22
 BAB III METODE PENELITIAN	 23
3.1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	23
3.1.1. Variabel Independen	23
3.1.2. Variabel Dependen.....	24
3.2. Penentuan Populasi dan Sampel	24
3.2.1. Populasi.....	24
3.2.2. Sampel.....	25
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	25
3.3.1. Jenis Data	25
3.3.2. Sumber Data.....	25
3.3.3. Pengumpulan Data	26
3.4. Teknik Analisis dan Uji Hipotesis	26
3.4.1. Teknik Analisis	26
3.4.1.1. Statistik Deskriptif Data.....	27
3.4.1.2. Metode Analisis Regresi Data Panel.....	27
3.4.2. Uji Hipotesis	30

3.4.2.1. Uji t (Parsial).....	30
3.4.2.2. Uji Koefisien Determinasi (Uji R ²).....	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	33
4.1. Hasil Penelitian	33
4.1.1. Deskripsi Obyek Penelitian.....	33
4.1.2. Deskripsi Data Penelitian.....	35
4.1.2.1. Variabel Nilai Perusahaan.....	35
4.1.2.2. Variabel Kebijakan Utang.....	37
4.1.2.3. Variabel Keputusan Investasi	38
4.1.2.4. Variabel Profitabilitas	40
4.1.2.5. Statistik Deskriptif	41
4.1.3. Uji Hipotesis dan Analisis	44
4.1.3.1. Metode Analisis Regresi Data Panel.....	44
4.1.3.1.1 Uji F Restricted (<i>Pooled Least Square vs Fixed Effect Model</i>)	44
4.1.3.1.2 Uji Hausman (<i>Fixed Effect Model vs Random Effect Model</i>).....	45
4.1.3.1.3 Model Regresi Data Panel yang Digunakan	46
4.1.3.2. Uji Hipotesis	47
4.1.3.2.1 Uji t (Parsial).....	47
4.1.3.2.2 Uji Koefisien Determinasi (R ²)	48
4.2. Pembahasan.....	49
4.2.1. Pengaruh Kebijakan Utang terhadap Nilai Perusahaan.	49
4.2.2. Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan	50
4.2.3. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	51
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	53
5.1 Simpulan	53
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	53
5.3 Saran	54
DAFTAR PUSTAKA.....	56
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data PBV, DER, PER dan ROE Pada Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI periode 2015-2017	3
Tabel 2. Sampel Penelitian.....	33
Tabel 3. Daftar Perusahaan yang Menjadi Obyek Penelitian	34
Tabel 4. <i>Price Book Value</i>	35
Tabel 5. <i>Debt to Equity Ratio</i>	37
Tabel 6. <i>Price Earning Ratio</i>	38
Tabel 7. <i>Return On Equity</i>	40
Tabel 8. Hasil Statistik Deskriptif.....	41
Tabel 9. Hasil Uji F <i>Restricted</i>	45
Tabel 10. Hasil Uji Hausman	45
Tabel 11. <i>Fixed Effect Model</i>	46
Tabel 12. Hasil Uji t.....	47
Tabel 13. Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	49

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	21
-----------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Data Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2015
- Lampiran 2. Data Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2016
- Lampiran 3. Data Perhitungan Sub Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2017
- Lampiran 4. Perhitungan Nilai Perusahaan (PBV)
- Lampiran 5. Perhitungan Kebijakan Utang (DER)
- Lampiran 6. Perhitungan Keputusan Investasi (PER)
- Lampiran 7. Perhitungan Profitabilitas (ROE)
- Lampiran 8. Laporan Keuangan
- Lampiran 9. Hasil *Output Eviews*
- Lampiran 10. Tabel t