



**PENGARUH TINGKAT INFLASI, KEPUTUSAN INVESTASI DAN
KEPUTUSAN PENDANAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

DZAKY RIADI MUHAMMAD 1510111082

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



**PENGARUH TINGKAT INFLASI, KEPUTUSAN INVESTASI DAN
KEPUTUSAN PENDANAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

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

DZAKY RIADI MUHAMMAD 1510111082

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

PERNYATAAN ORISINILITAS

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

Nama : Dzaky Riadi Muhammad

NIM : 1510111082

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

Jakarta, 9 Juli 2019

Yang Menyatakan,



Dzaky Riadi Muhammad

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas Akademika Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dzaky Riadi Muhammad
NIM : 1510111082
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Manajemen Program Sarjana
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 Tingkat Inflasi, Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

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*), saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 9 Juli 2019

Yang Menyatakan,



Dzaky Riadi Muhammad

SKRIPSI

**PENGARUH TINGKAT INFLASI, KEPUTUSAN INVESTASI DAN
KEPUTUSAN PENDANAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

DZAKY RIADI MUHAMMAD 1510111082

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal : 09 Juli 2019
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Sugianto S.E., M.M.

Ketua Penguji



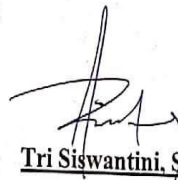
Yoko Trisriarto, S.E., M.M.

Penguji I



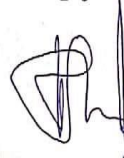
Dr. Jubaedah, S.E., M.M.

Ketua Jurusan Manajemen



Tri Siswantini, S.E., M.M.

Penguji II (Pembimbing)



Wahvudi, S.E., M.M.

Ketua Program Studi Manajemen

Program Sarjana

Disahkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 09 Juli 2019

***EFFECT OF INFLATION LEVEL, INVESTMENT DECISIONS
AND FUNDING DECISIONS ON COMPANY VALUE IN THE
PROPERTY AND REAL ESTATE SUB SECTOR LISTED IN
INDONESIA STOCK EXCHANGE***

By Dzaky Riadi Muhammad

Abstract

The purpose of this study is to test whether the inflation rate measured through the Consumer Price Index, Investment Decisions measured by Price Earning to Ratio and Decision Funding as measured by the Debt to Equity Ratio affects the Company Value measured through Price To Book Value on property companies and real estate listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in the 2015-2018 research year. The sample selection technique used was purposive sampling and obtained a sample of companies as many as 31 property and real estate companies from a population of 56 companies with a study period of 4 years to obtain 124 sample units in this study. Data analysis was performed using Microsoft Excel 2010 and hypothesis testing in this study used Panel Data Regression Analysis with the E-Views 9 program with a significance level of 5%. The results of this study indicate that, (1) Inflation Rate (CPI) has no effect on Company Value (PBV), (2) Investment Decision (PER) does not affect Company Value (PBV), (3) Funding Decision (DER) has a positive effect significant to Company Value (PBV).

Keywords : *inflation rates, investment decisions, funding decisions, Value of firm.*

**Pengaruh Tingkat Inflasi, Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan
Terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Properti dan Real Estate
Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia**

Oleh Dzaky Riadi Muhammad

Abstrak

Tujuan Penelitian ini adalah untuk menguji apakah Tingkat Inflasi yang diukur melalui Indeks Harga Konsumen, Keputusan Investasi yang diukur dengan Price Earning to Ratio dan Keputusan Pendanaan yang diukur dengan Debt to Equity Ratio berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang diukur melalui Price To Book Value pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun penelitian 2015-2018. Teknik Pemilihan sampel yang digunakan yaitu purposive sampling dan diperoleh sampel perusahaan sebanyak 31 perusahaan properti dan real estate dari populasi sebanyak 56 perusahaan dengan periode penelitian selama 4 tahun sehingga didapatkan 124 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* dengan tingkat signifikansi sebesar 5%. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, (1) Tingkat Inflasi (IHK) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV), (2) Keputusan Investasi (PER) tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (PBV), (3) Keputusan Pendanaan (DER) berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan (PBV).

Kata Kunci : tingkat inflasi, keputusan investasi, keputusan pendanaan, nilai perusahaan.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS 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 GENAP TA. 2018/2019

Hari ini Selasa, tanggal 09 Juli 2019, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : DZAKY RIADI MUHAMMAD

No.Pokok Mahasiswa : 1510111082

Program : Manajemen S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

Pengaruh Tingkat Inflasi, Keputusan Investasi Dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Property Dan Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia
Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak-Lulus **)

Penguii

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Sugianto, SE, MM	Ketua	1.
2	Yoko Trisianto, SE, MM	Anggota I	2.
3	Tri Siswantini, SE, MM	Anggota II **)	3.

Keterangan :

- *) Coret yang tidak perlu
- **) Dosen Pembimbing



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala Kuasa-Nya, penulis diberi kesehatan dan kemampuan sehingga skripsi ini dapat diseleikan tepat waktu. Judul yang dipilih dalam skripsi ini adalah **“Pengaruh Tingkat Inflasi, Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Sub Sektor Properti dan Real Estate Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Drs. Munasiron Miftah, M.M., selaku Plt. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Ibu Dr. Jubaedah, S.E., M.M. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Bapak Wahyudi, S.E., M.M., selaku Ketua Program Studi Manajemen Program Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. Ibu Tri Siswantini, S.E., M.M. selaku pembimbing I dan Ibu Dra. Alfida Aziz, M.M. selaku pembimbing II, serta dosen-dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan pengetahuan, arahan, dan saran yang bermanfaat bagi penulis.

Disamping itu, ucapan terima kasih juga saya disampaikan kepada Bapak Lafiardi dan Ibu Meiyetri Sandra selaku kedua orang tua tercinta yang tidak bosan-bosannya memberi do'a dan dukungan untuk anaknya ini, serta seluruh keluarga besar yang memberikan doa dan *support* dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada sahabat-sahabat terdekat dan orang special saya yang sangat berjasa dalam penelitian ini yaitu, Ainun, Adi, Ali, Reza, Ivan, Gloria, Mustika, Mega, Andra, Ewong, Teman seperbimbingan, Group imigran yang senantiasa jadi sahabat saya semenjak semester 1, Kerang Ajaib. Serta teman-teman seperjuangan Manajemen S1 angkatan 2015 yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu tanpa mengurangi rasa hormat saya bagi kalian yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Jakarta, Juni 2019

Dzaky Riadi Muhammad

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	ix
PRAKATA	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Hasil Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Pustaka	7
2.1.2 Teori Sinyal dan Nilai Perusahaan.....	7
2.1.3 Teori Pertukaran dan Nilai Perusahaan.....	8
2.2 Nilai Perusahaan.....	9
2.2.1 Pengertian Nilai Perusahaan	9
2.2.2 Metode Pengukuran Nilai Perusahaan.....	11
2.3 Tingkat Inflasi dan Nilai Perusahaan	12
2.4 Keputusan Investasi dan Nilai Perusahaan	15
2.5 Keputusan Pendanaan dan Nilai Perusahaan	18
2.6 Kerangka Pemikiran	21
2.7 Hipotesis	22
BAB III METODE PENELITIAN	23
3.1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	23
3.1.1 Definisi Operasional	23
3.1.2 Pengukuran Variabel	24
3.2. Penentuan Populasi dan Sampel.....	25
3.2.1. Populasi.....	25
3.2.2. Sampel	26
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	26
3.3.1. Jenis Data.....	26
3.3.2. Sumber Data.....	26
3.3.3. Pengumpulan Data	26
3.4. Teknik Analisis Data	27

3.4.1.	Teknik Analisis	27
3.4.1.1.	Statistik Deskriptif Data	28
3.4.1.2.	Metode Analisis Regresi Data Panel	28
3.4.2.	Uji Hipotesis	31
3.4.2.1.	Uji Koefisien Determinasi ($U_j R^2$)	31
3.4.2.2.	Uji t (Parsial)	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		34
4.1	Hasil Penelitian	34
4.1.1	Deskripsi Objek Penelitian	34
4.2	Deskripsi Data Penelitian.....	36
4.2.1	Variabel Nilai Perusahaan	36
4.2.2	Variabel Tingkat Inflasi.....	38
4.2.3	Variabel Keputusan Investasi.....	38
4.2.4	Variabel Keputusan Pendanaan.....	40
4.2.5	Statistik Deskriptif.....	41
4.3	Uji Hipotesis dan Analisis	43
4.3.1	Metode Analisis Regresi Data Panel	43
4.3.1.1	Uji F Restricted (Pooled Least Square VS Fixed Effect Model)	43
4.3.1.2	Uji Hausmann	43
4.3.1.3	Uji LM	45
4.3.1.4	Metode Regresi Data Panel yang Digunakan	45
4.3.2	Uji Hipotesis	47
4.3.2.1.	Uji T (Parsial).....	47
4.3.2.2.	Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	48
4.4	Pembahasan.....	49
4.4.1	Pengaruh Tingkat Inflasi terhadap Nilai Perusahaan	49
4.4.2	Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan	50
4.4.3	Pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan	51
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		52
5.1	Simpulan	52
5.2	Keterbatasan Penelitian	52
5.3	Saran	53
DAFTAR PUSTAKA.....		56
RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Data Inflasi, PER, DER, dan PBV	3
Tabel 2	Sampel Penelitian	34
Tabel 3	Daftar Perusahaan yang Menjadi Obyek Penelitian.....	35
Tabel 4	<i>Price Book Value</i>	36
Tabel 5	Tingkat Inflasi	38
Tabel 6	<i>Price Earning Ratio</i>	39
Tabel 7	<i>Debt to Equity Ratio</i>	40
Tabel 8	Hasil Statistik Deskriptif	42
Tabel 9	Hasil Uji F <i>Restricted</i>	44
Tabel 10	Hasil Uji <i>Hausman</i>	44
Tabel 11	Hasil Uji LM.....	45
Tabel 12	<i>Random Effect Model</i>	47
Tabel 13	Hasil Uji t.....	47
Tabel 14	Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	49

DAFTAR GAMBAR

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

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Daftar Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate
- Lampiran 2. Data Inflasi
- Lampiran 3. Perhitungan Nilai Perusahaan (PBV)
- Lampiran 4. Perhitungan Keputusan Investasi (PER)
- Lampiran 5. Perhitungan Keputusan Pendanaan (DER)
- Lampiran 6. Contoh Laporan Keuangan
- Lampiran 7. Uji Statistik Deskriptif
- Lampiran 8. Uji *F Restricted*
- Lampiran 9. Uji Hausmann
- Lampiran 10. Uji *LM*
- Lampiran 11. Tabel t
- Lampiran 12. Hasil Turnitin