



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

SKRIPSI

ZHASYA ALGHETA TANADI 2210111082

**PROGRAM STUDI PROGRAM SARJANA MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2025**



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

SKRIPSI

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

ZHASYA ALGHETA TANADI 2210111082

**PROGRAM STUDI PROGRAM SARJANA MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2025**

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Zhasya Algheta Tanadi

NIM : 2210111082

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

Jakarta, 15 Oktober 2025

Yang menyatakan,



(Zhasya Algheta Tanadi)

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Zhasya Algheta Tanadi
NIM : 2210111082
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 Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

Analisis Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar pada 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*), 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 : 13 Januari 2026
Yang Menyatakan,



(Zhasya Algheta Tanadi)

SKRIPSI

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

Dipersiapkan dan disusun oleh :

ZHASYA ALGHETA TANADI

2210111082

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 16 Desember 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima**


Prof. Dr. Abdul Razak Abdul Hadi
Ketua Penguji


Dr. Dewi Cahyani Pangestuti, S.E., M.M.
Penguji I


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


Dr. Jubaedah, S.E., M.M.
Penguji II


Siti Hidayati, S.E., M.M.
Koordinator Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 16 Desember 2025



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jalan Rumah Sakit Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450

Telepon 021-7656971, Fax 021-7656904

Laman : www.feb.upnvj.ac.id , e-mail : febupnvj@upnvj.ac.id

BERITA ACARA SIDANG TUGAS AKHIR
SEMESTER GANJIL TA. 2025/2026

Pada hari ini, Selasa, tanggal 16 Desember 2025, telah dilaksanakan Sidang Tugas

Akhir bagi mahasiswa:

Nama : Zhasya Algheta Tanadi

NIM : 2210111082

Program Studi : Manajemen S1

Judul Tugas Akhir :

Analisis Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus/Sidang Ulang**, dengan Nilai Rata-Rata
dan Nilai Huruf

Tim Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Prof. Dr. Abdul Razak Abdul Hadi	Ketua	
2	Dr. Dewi Cahyani Pangestuti, SE., MM	Anggota I	
3	Dr. Jubaedah, SE., MM	Anggota II **)	

Keterangan:

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Nilai dalam Skala

85 - 100 = A
80 - 84.99 = A-
75 - 79.99 = B+
70 - 74.99 = B
65 - 69.99 = B-
60 - 64.99 = C+
55 - 59.99 = C
40 - 54.99 = D
0 - 39.99 = E

Jakarta, 16 Desember 2025

Mengesahkan

a.n. DEKAN

Koordinator Prodi Manajemen S1

Siti Hidayati, SE., MM

PRAKATA

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Atas karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia”** secara baik serta tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa doa, bimbingan, dukungan, serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui karya ilmiah ini penulis ingin menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih kepada Ibu Dr. Jubaedah, S.E., M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UPN “Veteran” Jakarta serta Dosen Pembimbing yang telah memberikan dukungan dan bimbingan selama proses penyelesaian skripsi ini. Selanjutnya, Ibu Siti Hidayati, S.E., M.M. selaku Ketua Program Studi S1 Manajemen UPN “Veteran” Jakarta yang telah memberikan bantuan selama proses penyelesaian skripsi ini, Bapak Prof. Dr. Abdul Razak Abdul Hadi selaku Ketua Penguji yang telah memberikan saran serta masukkan dalam proses penyelesaian skripsi, Ibu Dr. Dewi Cahyani Pangestuti, S.E., M.M. selaku Dosen Penguji serta Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bantuan, saran, serta masukkan sehingga penyelesaian skripsi ini dapat berjalan dengan lancar. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Orang Tua serta Keluarga Besar atas doa dan dukungan yang selalu menyertai penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada Zize, Chika, Flo, Amor, Fadia, Oca, Aya, Adel, Rizka, Yola, Irsan, Ajeng, Dinda, Diajeng, Wawa, Kak Nanda, dan Mimi serta pihak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu sebagai penyemangat dan motivasi penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

Dengan penuh rendah hati, penulis meminta maaf jika terdapat kesalahan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis menyadari apabila skripsi ini masih memiliki kekurangan dalam penulisan. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka akan pendapat, kritik, serta masukan yang membangun agar penyusunan karya ilmiah ini dapat menjadi lebih baik lagi dan bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 16 Desember 2025

Zhasya Algheta Tanadi

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
<i>ABSTRACT</i>	<i>vi</i>
ABSTRAK	vii
 BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	 viii
PRAKATA.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Hasil Penelitian	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 10
2.1 Landasan Teori	10
2.1.1 Teori Agensi	10
2.1.2 Teori Struktur Modal	11
2.1.2.1 Pecking Theory.....	15
2.1.2.2 Trade-Off Theory	16
2.1.3 Working Capital Management Theory	16
2.1.4 Rasio Keuangan.....	19
2.1.4.1 Nilai Perusahaan.....	19
2.1.4.2 Likuiditas.....	21
2.2 Penelitian Sebelumnya	24
2.3 Pengembangan Hipotesis	36
2.3.1 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan	36
2.3.2 Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan.....	38
2.4 Kerangka Pemikiran.....	41
2.5 Hipotesis Penelitian.....	41
 BAB III METODE PENELITIAN	 42
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	42
3.1.1 Variabel Dependen (Y).....	43
3.1.2 Variabel Independen (X)	44
3.2 Penentuan Populasi dan Sampel.....	46
3.2.1 Populasi	46
3.2.2 Sampel.....	47
3.3 Teknik Pengumpulan Data	48

3.3.1	Jenis Data	48
3.3.2	Sumber Data	49
3.3.3	Pengumpulan Data	50
3.4	Teknik Analisis dan Uji Hipotesis	51
3.4.1	Statistik Deskriptif.....	52
3.4.2	Metode Analisis Regresi Data Panel	52
3.4.3	Uji Asumsi Klasik	55
3.4.4	Uji Hipotesis.....	58
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	60
4.1	Deskripsi Obyek Penelitian	60
4.2	Deskripsi Data Penelitian	61
4.2.1	Nilai Perusahaan.....	62
4.2.2	Struktur Modal	65
4.2.3	Likuiditas.....	69
4.3	Uji Hipotesis dan Analisis	73
4.3.1	Statistik Deskriptif.....	73
4.3.2	Analisis Regresi Data Panel	76
4.3.3	Uji Asumsi Klasik	81
4.3.4	Uji Hipotesis.....	83
4.4	Pembahasan.....	87
4.4.1	Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan	87
4.4.2	Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan.....	89
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	92
5.1	Simpulan.....	92
5.2	Keterbatasan Penelitian	93
5.2	Saran	93
DAFTAR PUSTAKA.....		95
RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Matriks Penelitian Sebelumnya.....	32
Tabel 2.	Uji Persyaratan Uji Asumsi Klasik.....	58
Tabel 3.	Daftar Sampel Penelitian.....	60
Tabel 4.	Data Nilai Perusahaan Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Periode Tahun 2020-2024	62
Tabel 5.	Data Struktur Modal Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Periode Tahun 2020-2024	66
Tabel 6.	Data Likuiditas Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Periode Tahun 2020-2024	69
Tabel 7.	Uji Statistik Deskriptif	73
Tabel 8.	Uji Chow	76
Tabel 9.	Uji Hausman.....	78
Tabel 10.	Uji Lagrange Multiplier	79
Tabel 11.	Hasil Regresi Data Panel Random Effect Model (REM)	79
Tabel 12.	Hasil Uji Normalitas.....	81
Tabel 13.	Hasil Uji Multikolinearitas.....	82
Tabel 14.	Hasil Uji T	84
Tabel 15.	Uji Koefisien Determinasi.....	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Grafik Pertumbuhan Saham Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate 2022-2023	3
-----------	---	---

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Daftar Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
Lampiran 2.	Daftar Sampel Penelitian
Lampiran 3.	Data Nilai Perusahaan
Lampiran 4.	Data Struktur Modal
Lampiran 5.	Data Likuiditas
Lampiran 6.	Hasil Uji EViews 13