



**DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI
DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

VENNIA KAMILA 1810111171

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2022**



**DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI
DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

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

VENNIA KAMILA 1810111171

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2022**

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Vennia Kamila

NIM. : 1810111171

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

Jakarta, 11 Januari 2022

Yang menyatakan,



(Vennia Kamila)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Vennia Kamila
NIM. : 1810111171
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:

**Determinan Nilai Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate
Di Bursa Efek Indonesia**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/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 : 11 Januari 2022

Yang menyatakan,



(Vennia Kamila)

SKRIPSI

DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

Dipersiapkan dan disusun oleh:

VENNIA KAMILA 1810111171

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



Yoko Tristiarto, SE, MM
Ketua Penguji



Dra. Alfida Aziz, MM
Penguji I



Drs. Nurmatias, MM, CFMP
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Dianwicakasih Arieftiara, SE., Ak., M.Ak., CA., CSRS
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Wahyudi, SE., MM
Ketua Program Studi

Disahkan : Jakarta
Pada tanggal : 11 Januari 2022

***Determinant Of Company Value in Property and Real Estate Sectors In
Indonesia Stock Exchange***

By Vennia Kamila

Abstract

This study aims to analyze the effect of Profitability as measured by Return on Equity, Capital Structure as measured by Debt to Equity Ratio and Interest Rate on Firm Value as measured by Price to Book Value. The population of this study were the property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2016-2020 period. By using a purposive sample, 44 property and real estate companies with a five year period of research obtained 220 sample units. The data analysis technique uses Panel Data Regression Analysis with the application of the E-Views 12 program with a significance level of 5%. This study shows the results that profitability, capital structure and interest rates partially have a significant positive effect on firm value.

Keywords: Profitability, Capital Structure, Interest Rate, Firm Value

Determinan Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia

Oleh Vennia Kamila

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas yang diukur dengan *return on equity*, Struktur Modal yang diukur dengan *debt to equity ratio* dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan yang diukur dengan *price to book value*. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah emiten sektor properti dan *real estate* yang tercantum di BEI periode 2016-2020. Dengan menggunakan sampel purposive, diperoleh 44 perusahaan properti dan *real estate* dengan periode lima tahun penelitian memperoleh 220 unit sampel. Teknik analisis data menggunakan Analisis Regresi Data Panel dengan aplikasi program *EViews* 12 dengan tingkat signifikansi 5%. Penelitian ini menunjukkan temuan bahwa Profitabilitas, Struktur Modal dan Tingkat Suku Bunga secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Kata Kunci: Profitabilitas, Struktur Modal, Tingkat Suku Bunga, Nilai Perusahaan



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN,
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
Jalan RS Fatmawati No.1 Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450
Telp. 021-7656971, Fax.021-7656904
Website: <http://www.feb.upnvj.ac.id>, Email: febupnvj@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI
SEMESTER GANJIL TA. 2021/2022

Hari ini Selasa, tanggal 11, bulan Januari 2022, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa:

Nama : Vennia Kamila
NIM : 1810111171
Program : Manajemen S.1

“DETERMINAN NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA”

Dinyatakan yang bersangkutan Lulus/Tidak Lulus*)

Tim Penguji

No.	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Yoko Tristiarto, SE, MM	Ketua	
2	Dra. Alfida Aziz, MM	Anggota I	
3	Drs. Nurmatias, MM, CFMP	Anggota II **)	

Catatan :

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 11 Januari 2022
Mengesahkan
A.n. Dekan
Kepala Program Studi
Manajemen Program Sarjana

Wahyudi, SE., MM

PRAKATA

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Determinan Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia”. Penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada Ibu Dr. Dianwicakasih Arieftiara, SE., Ak., M.Ak., CA., CSRS selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Bapak Wahyudi, SE., MM selaku Ketua Program Studi Manajemen Program Sarjana, Ibu Dr. Desmintari, S.E., M.M. selaku ketua Jurusan Manajemen Program Sarjana, Ibu Tri Siswantini, SE, MM selaku Dosen Pembimbing Akademik, Bapak Drs. Nurmatias., MM., CFMP., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan serta bimbingan untuk penyusunan penelitian skripsi peneliti, serta kepada seluruh tenaga kependidikan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah memberikan bimbingan dan bantuan akademik selama masa perkuliahan.

Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua tercinta Bapak Mulyadi dan Ibu Tisky beserta Alm. kakak tercinta Velya Kamila, adik tersayang Veymi Kamila dan Hisham Kamil dan juga keluarga besar yang telah memberi memberikan doa dan dukungan sehingga peneliti mampu menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Ucapan terimakasih juga disampaikan kepada teman-teman yang telah berjuang bersama-sama untuk saling mendukung untuk menyelesaikan skripsi. Semoga penelitian skripsi ini dapat memberikan manfaat di masa yang akan datang.

Jakarta, 11 Januari 2022

Vennia Kamila

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	viii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv

BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah	7
I.3 Tujuan Penelitian.....	7
I.4 Manfaat Penelitian.....	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
II.1 Landasan Teori	9
II.1.1 <i>Signaling Theory</i>	9
II.1.2 <i>Trade-Off Theory</i>	10
II.1.3 Analisis Rasio Keuangan	11
II.1.4 Nilai Perusahaan	13
II.1.5 Profitabilitas dan Nilai Perusahaan	17
II.1.6 Struktur Modal dan Nilai Perusahaan	19
II.1.7 Tingkat Suku Bunga dan Nilai Perusahaan	21
II.2 Hasil Penelitian Sebelumnya.....	23
II.3 Model Penelitian.....	31
II.4 Hipotesis	32

BAB III METODE PENELITIAN	33
III.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	33
III.1.1 Definisi Operasional	33
III.1.2 Pengukuran Variabel.....	34
III.2 Populasi dan Sampel	35
III.2.1 Populasi.....	35
III.2.2 Sampel.....	35
III.3 Teknik Pengumpulan Data	35
III.3.1 Jenis Data	35
III.3.2 Sumber Data.....	35
III.3.3 Pengumpulan Data	36
III.4 Teknik Analisis Data	36
III.4.1 Statistik Deskriptif	37
III.4.2 Analisis Regresi Data Panel.....	37
III.4.3 Uji Hipotesis	39
III.4.3.1 Uji Parsial (Uji t).....	39
III.4.3.2 Uji Koefisien Determinasi (Uji R^2).....	41
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	 42
IV.1 Deskripsi Objek Penelitian	42
IV.2 Deskripsi Data Penelitian	43
IV.2.1 Nilai Perusahaan	44
IV.2.2 Profitabilitas	46
IV.2.3 Struktur Modal	48
IV.2.4 Tingkat Suku Bunga	50
IV.3 Uji Hipotesis dan Analisis	51
IV.3.1 Analisis Statistik Deskriptif	51
IV.3.2 Analisis Regresi Data Panel.....	53
IV.3.2.1 Uji Chow	53
IV.3.2.2 Uji Hausman	54
IV.3.2.3 Uji Lagrange Multiplier	54
IV.3.2.4 Model Regresi Data Panel yang Digunakan	55

IV.3.3 Uji Hipotesis	56
IV.3.3.1 Uji Parsial (Uji t).....	56
IV.3.3.2 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	58
IV.4 Pembahasan	58
IV.4.1 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	58
IV.4.2 Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan	60
IV.4.3 Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan	61
IV.5 Keterbatasan Penelitian	62
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	63
V.1. Simpulan.....	63
V.2. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Kinerja Indeks Saham Sektoral Tahun 2016-2020.....	2
Tabel 2. Data Nilai Perusahaan, Profitabilitas, Struktur Modal dan Tingkat Suku Bunga Pada Sektor Properti dan Real Estate tahun 2016-2020.....	4
Tabel 3. Matriks Penelitian Sebelumnya	29
Tabel 4. Kriteria Sampel Penelitian	42
Tabel 5. Daftar Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Menjadi Sampel	42
Tabel 6. Data Price to Book Value (PBV) Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2016-2020.....	44
Tabel 7. Data Return on Equity (ROE) Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2016-2020.....	46
Tabel 8. Data Debt to Equity (DER) Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2016-2020.....	48
Tabel 9. Data Suku Kredit Bunga Dasar (SKBD) Tahun 2016-2020	50
Tabel 10. Hasil Statistik Deskriptif	51
Tabel 11. Hasil Uji Chow.....	53
Tabel 12. Hasil Uji Hausman	54
Tabel 13. Uji Lagrange Multiplier	55
Tabel 14. Random Effect Model	55
Tabel 15. Hasil Uji t	57
Tabel 16. Uji Koefisien Determinasi (R ²)	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Grafik Kinerja Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate.....	2
Gambar 2. Model Penelitian	32

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Nama Perusahaan Sampel
- Lampiran 2 Data Price to Book Value (PBV)
- Lampiran 3 Data Return on Equity (ROE)
- Lampiran 4 Data Debt to Equity Ratio (DER)
- Lampiran 5 Data Tingkat Suku Bunga Pinjaman
- Lampiran 6 Laporan Keuangan
- Lampiran 7 Hasil Statistik Deskriptif
- Lampiran 8 Uji *Chow*
- Lampiran 9 Uji *Hausman*
- Lampiran 10 Uji *Lagrange Multiplier*
- Lampiran 11 *Random Effect Model*
- Lampiran 12 Tabel t