

**PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, DAN
KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

Ditujukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Manajemen



Oleh :

DHARMASANTI NURWARDANI
2014210018

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2018**

**PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, DAN
KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

Ditujukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Manajemen



Oleh :

DHARMASANTI NURWARDANI

2014210018

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2018**

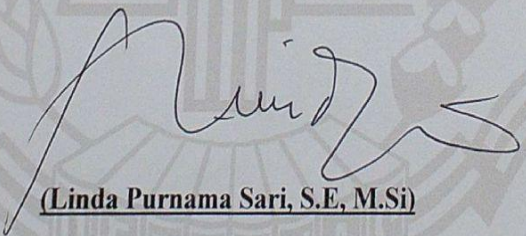
**PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, DAN
KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI**

Diajukan oleh :

**DHARMASANTI NURWARDANI
201410018**

Skripsi ini telah dibimbing
dan dinyatakan siap diajukan

Dosen Pembimbing,
Tanggal : 2 Agustus 2018


(Linda Purnama Sari, S.E, M.Si)

S K R I P S I

PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, DAN
KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI

Disusun oleh :

Dharmasanti Nurwardani

2014210018

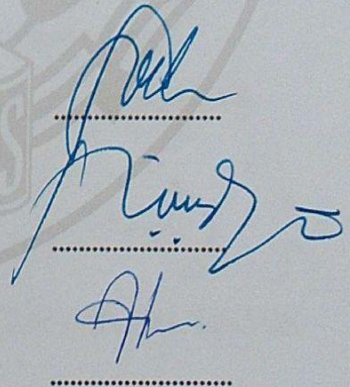
Dipertahankan di depan Tim Penguji
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi
pada tanggal 13 Agustus 2018

Tim Penguji

Ketua : Dr. Lutfi, S.E., M.Fin

Sekretaris : Linda Purnama Sari, S.E., M.Si

Anggota : Dr. Muazaroh S.E., M.T



PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Dharmasanti Nurwardani

Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 26 Juni 1996

N.I.M : 2014210018

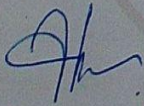
Program Pendidikan : Sarjana

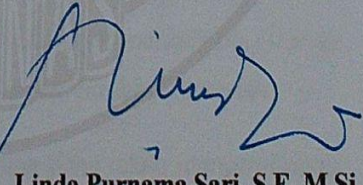
Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul : Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI

Disetujui dan diterima baik oleh :

Ketua Program Studi Sarjana Manajemen Dosen Pembimbing,
Tanggal, 26 September 2018 Tanggal, 26 September 2018


Dr. Muazaroh, S.E, M.T


Linda Purnama Sari, S.E, M.Si

MOTTO

*“TAK ADA YANG SEMPURNA. KECUALI MENERIMANYA
DENGAN RASA SYUKUR. ALHAMDULILLAH”*

PERSEMBAHAN

ALLAH SUBHANAHU WA TA'ALA yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran dalam setiap langkah yang saya jalani.

IBU SITI PURWANTI dan BAPAK SUDARYANTO, orang tua yang tidak pernah absen memberikan semangat serta doa yang terus terucap, yang selalu memanjakan dengan camilan selama penyelesaian skripsi ini. Terimakasih selalu mendukung dan memberi sebuah harapan besar dimasa depan. Aamiin Yarobbal'alaamiin. ^_^

Mbak DYAN APRELYANTI, kakak satu-satunya yang akur dan cerewet sejak masuk kuliah, yang ikutan ngomel ini itu saat aku mulai malas, yang selalu mendukung dan menyemangati selama kuliah. Terimakasih mbakku tercintah. 😊 ^_^

IBU EVY SISTYARINI, dosen wali yang telah membimbing, memberi saran serta arahan untuk tetap semangat menjalani kuliah. Terimakasih bu, semoga sehat selalu dan selalu dilancarkan rezekinya. Aamiin Yarobbal'alaamiin.

IBU LINDA PURNAMA SARI, dosen pembimbing yang selalu menyemangati dan mendoakan serta memberikan arahan demi kelancaran selama penyelesaian skripsi ini. Terimakasih buu, sehat selalu dan selalu dilancarkan rezekinya. Aamiin yarobbal'alaamiin.

FIDUCIA, organisasi yang membuatku bisa lebih mendalami ilmu pers dan dunia jurnalistik. Menjadi keluarga di kampus, memberikan pengalaman yang tak terlupakan. Terimakasih tim kepengurusan. \(\^_\^)/

Teman-teman seimbang, terimakasih saling mengingatkan dan saling membantu selama penyelesaian skripsi ini. Semoga sukses selalu ya ceman-ceman. \(\^_\^)/

Teman-teman seperjuangan, Mitha, Fika, Lely, Erika, Hana, Nabila, Okta, Lalu, Nad, Mia yang menemani perkuliahan sampai selesai sidang. Saling memberikan semangat dan mengingatkan satu sama lain. Maaf ya gaes, aku pernah ngajakin kalian debat ini itu waktu diskusi perkuliahan. Jangan lupakan aku dan sukses selalu buat kalian. \(\^_\^)/

Geng Komplek, Febryanti, Tia dan Erika yang selalu menghibur dikala bosan melanda dan saling menyemangati. Semangat buat Tia dan Febryanti. With love pokoknya. ^_ ^

Arek-arek keple, Nadia Kartika, Rama, Agung Setiabudi, Ardella, Aisyah Annabila, Boni, mas Adi, mas Kikik yang selalu ngajakin ngobrol yang berbobot dan berujung dengan lelucon yang selalu membuatku terhibur setiap kumpul bareng kalian. Semangaaaaaaat gaes... \(\^_\^)/

Spesial One, Ahmad Nur Prabowo yang selalu menenangkan ditengah gegabahku, yang selalu mau direpotin masalah laptop, yang selalu mau nemenin kesana-kemari buat mererefresh ide, yang selalu bisa balikin mood jadi baik lagi. Terimakasih Mas! ^_ ^

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat, hidayah, kemudahan dan pertolongan-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI” dengan baik dan lancar.

Skripsi ini disusun dan dibuat untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian program pendidikan strata satu jurusan manajemen di STIE Perbanas Surabaya.

Dalam penulisan skripsi ini, penelitian ini telah mendapatkan bantuan dari banyak pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga pada kesempatan ini peneliti menyampaikan terima kasih kepada yang saya hormati :

1. Ibu Linda Purnama Sari, S.E, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, dan waktu kepada peneliti selama penyusunan skripsi.
2. Ibu Dr. Muazaroh, S.E., M.T selaku Ketua Program Studi Sarjana Manajemen STIE Perbanas Surabaya serta selaku penguji sidang skripsi yang telah memberikan kritik dan saran guna menyempurnakan penyusunan skripsi.
3. Bapak Dr. Lutfi, S.E., M.Fin selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya serta selaku penguji sidang skripsi yang telah

4. memberikan kritik dan saran guna menyempurnakan penyusunan skripsi.
5. Bapak dan Ibu dosen beserta civitas akademika STIE Perbanas Surabaya.
6. Staf perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

Peneliti mengaku bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan, untuk itu peneliti mengharapkan kritik dan saran demi kemajuan dan kebaikan bersama terlebih bagi peneliti. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan peneliti selanjutnya.

Surabaya, Agustus 2018

Peneliti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SIAP UJIii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSIiii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSIiv
HALAMAN MOTTO&PERSEMBAHANv
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISIix
DAFTAR TABELxi
DAFTAR GAMBARxii
DAFTAR LAMPIRANxiii
ABSTRACT.....	..xiv
ABSTRAK/RINGKASANxv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Sistematika Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Penelitian Terdahulu	10
2.2 Landasan Teori	17
2.2.1 Nilai Perusahaan.....	17
2.2.2 Profitabilitas	20
2.2.3 Ukuran Perusahaan	24
2.2.4 Kebijakan Dividen	25
2.2.5 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan	29
2.2.6 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan	30

2.2.7 Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan	31
2.3 Kerangka Pemikiran	32
2.4 Hipotesis Penelitian	33
BAB III METODE PENELITIAN	34
3.1 Rancangan Penelitian	34
3.2 Batasan Penelitian	35
3.3 Identifikasi Variabel	35
3.4 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	36
3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	37
3.6 Data dan Metode Pengumpulan Data	38
3.7 Teknik Analisis Data	38
3.7.1 Analisis Deskriptif	39
3.7.2 Analisis Statistik	39
BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	46
4.1 Gambaran Subyek Penelitian	46
4.2 Analisis Data	48
4.2.1 Analisis Deskriptif	49
4.2.2 Analisis Linier Berganda	51
4.3 Pembahasan	56
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	60
5.2 Keterbatasan Penelitian	61
5.3 Saran	62

DAFTAR RUJUKAN

LAMPIRAN

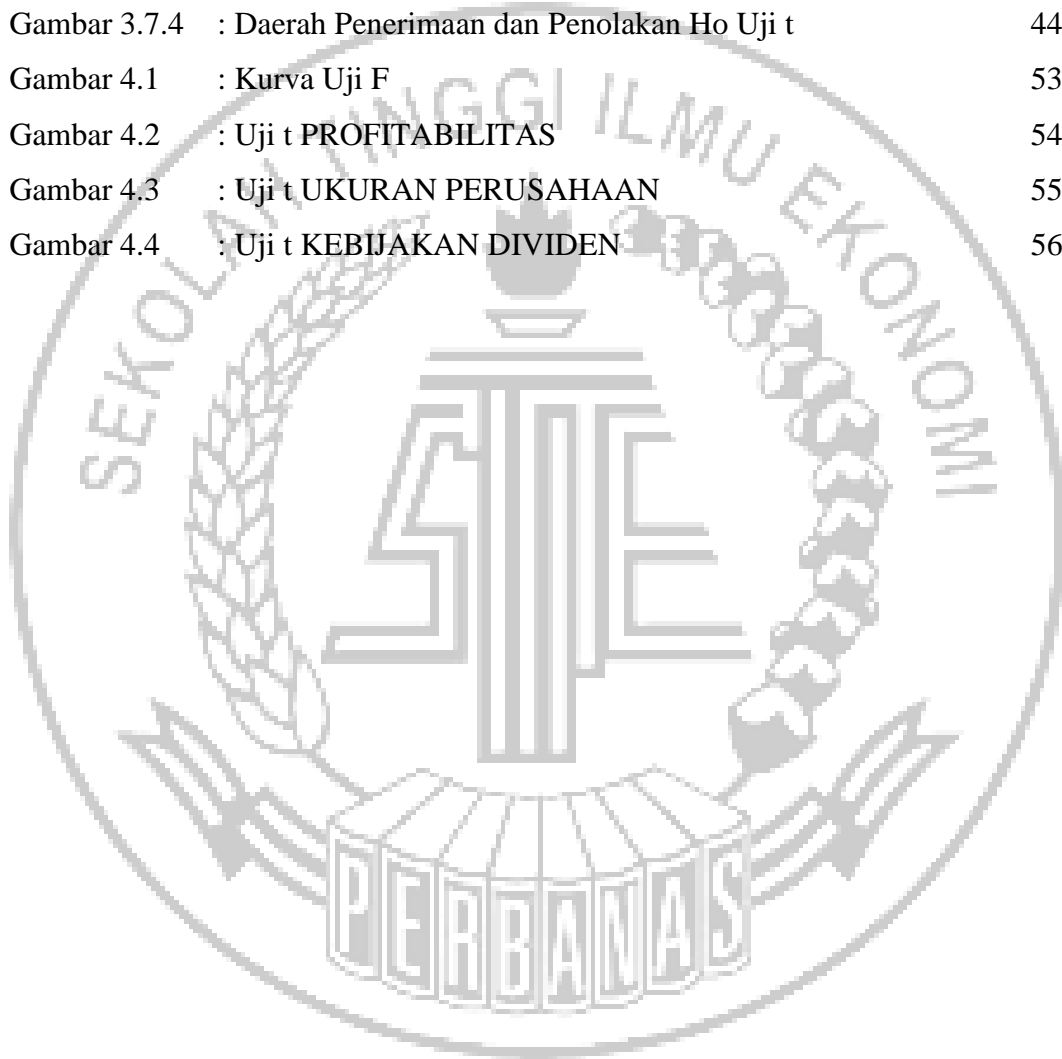
DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Tabel Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu dengan Sekarang	15
Tabel 4.1 : Pemilihan Sampel	47
Tabel 4.2 : Daftar Perusahaan Sampel	47
Tabel 4.3 : Statistik Deskriptif	49
Tabel 4.4 : Analisis Regresi linier berganda	51



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	: Kerangka Pemikiran	32
Gambar 3.7.1	: Daerah Penerimaan dan Penolakan Ho Uji F	40
Gambar 3.7.2	: Daerah Penerimaan dan Penolakan Ho Uji t	42
Gambar 3.7.3	: Daerah Penerimaan dan Penolakan Ho Uji t	43
Gambar 3.7.4	: Daerah Penerimaan dan Penolakan Ho Uji t	44
Gambar 4.1	: Kurva Uji F	53
Gambar 4.2	: Uji t PROFITABILITAS	54
Gambar 4.3	: Uji t UKURAN PERUSAHAAN	55
Gambar 4.4	: Uji t KEBIJAKAN DIVIDEN	56



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek
Indonesia

Lampiran 2 : Sampel Perusahaan Tahun 2014-2017

Lampiran 3 : Variabel *Price Book Value* (PBV) Tahun 2014-2017

Lampiran 4 : Variabel *Return On Equity* (ROE) Tahun 2014-2017

Lampiran 5 : Variabel Ukuran Perusahaan ($\ln(\text{Total Aset})$) Tahun 2014-2017

Lampiran 6 : Variabel *Dividend Payout Ratio* (DPR) Tahun 2014-2017

Lampiran 7 : *Output* Analisis Deskriptif dan *Multiple Regression Analysis* (MRA)



**THE EFFECT OF PROFITABILITY, SIZE, AND DIVIDEND POLICY TO
THE VALUE OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES
LISTED IN IDX**

Dharmasanti Nurwardani
STIE Perbanas Surabaya
santinurwardani@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to examine the effect of profitability, firm size and dividend policy on firm value. The value of the firm in this study is measured by Price Book Value (PBV). Profitability is measured by Return On Equity (ROE). Company size is measured by Ln (Total Assets) and dividend policy is measured by Dividend Payout Ratio (DPR). This research used secondary data. The data are the financial statements of property companies and real estate that is mentioned in Indonesia Stock Exchange 2014-2017 period. The sampling method of the study used purposive method. The sample on this criteria is 17 properties and real estate companies. Data processing method using multiple linear regression. The results of this study indicate that profitability, company size, and dividend policy simultaneously that have a significant impact on firm value. Partially, profitability have a significant positive effect to firm value, another hand firm size and dividend policy have negative effect to firm value.

Keywords : profitability, firm size, dividend policy, firm value.

PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, DAN
KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI

Dharmasanti Nurwardani
STIE Perbanas Surabaya
santinurwardani@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan pada penelitian ini diukur dengan *Price Book Value* (PBV). Profitabilitas diukur dengan *Return On Equity* (ROE). Ukuran perusahaan diukur dengan Ln(Total Aset) dan kebijakan dividen yang diukur dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR). Data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017. Metode sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode purposive. Sampel yang memenuhi kriteria dalam penelitian ini sebanyak 17 perusahaan properti dan *real estate*. Metode pengolahan data yang digunakan adalah regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Sementara secara parsial, profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan dan kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci : profitabilitas, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, nilai perusahaan.