

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, PROFITABILITAS, STRUKTUR  
MODAL DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI  
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE  
PERIODE 2013-2016**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Manajemen



Oleh:

**AFERY DWI SULISTYO**

**2014210785**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2018**

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, PROFITABILITAS, STRUKTUR  
MODAL DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI  
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE  
PERIODE 2013-2016**



Dijjukan oleh:

**AFFRY DWI SULISTYO**  
NIM : 2014210785

Skripsi ini telah dibimbing  
Dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,  
Tanggal: 24-8-2018

**(Dra. Ec. Sri Lestari Kurniawati, M.S)**

# SKRIPSI

## PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, PROFITABILITAS, STRUKTUR MODAL DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE PERIODE 2013-2016

Disusun oleh

**AFFRY DWI SULISTYO**  
2014210823

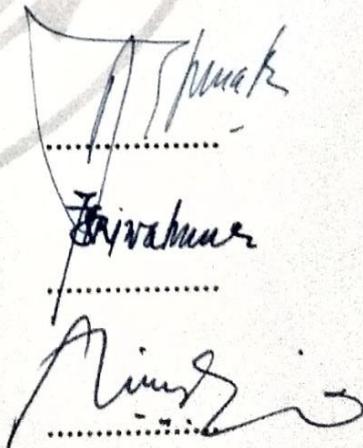
Dipertahankan di depan Tim Penguji  
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi  
pada tanggal 24-08-2018

**Tim Penguji**

**Ketua** : Dr. Dra. Ec. Rr. Iramani, M.Si

**Sekretaris** : Dra. Ec. Sri Lestari Kurniawati, M.S

**Anggota** : Linda Purnama Sari, S.E, M.Si



.....  
.....  
.....

## PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Affry Dwi Sulistyio  
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 05 Desember 1996  
N.L.M : 2014210785  
Program Studi : Manajemen  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan  
Judul : Pengaruh Keputusan Investasi, Profitabilitas, Struktur Modal dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2013-2016

Disetujui dan diterima baik oleh :

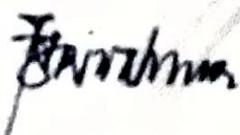
Ketua Program Studi Sarjana Manajemen

Dosen Pembimbing

Tanggal : 22-10-2018

Tanggal : 15-10-2018

  
(Dr. Muazaroh, SE., M.T)

  
(Dra. E. Sri Lestari Kurniawati, M.S)

# MOTTO

"Aku tidak peduli apa yang dikatakan oleh orang lain tentangku, aku tidak mau melakukan suatu hal yang bertentangan dengan prinsipku"



# PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah subhanahu wata'ala, atas segala nikmat hidup dan kesempatan mengenggam ilmu, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Keputusan Investasi, Profitabilitas, Struktur Modal dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2013-2016”** (meskipun sempat ganti judul). Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Ekonomi Manajemen. Dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis banyak dibantu, dibimbing, dan didukung oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis sangat ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dosen Pembimbing , Terima kasih karena sudah membuat saya mengganti Judul. Terima kasih telah sabar melihat wajah saya setiap hari, dan membuat saya menghabiskan kertas berrim-rim. Sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas kebaikan ibu.
2. Orang Tua yang tak kenal lelah menanyakan “Kapan Kamu Lulus nak?”. Akhirnya saya lulus Pah! Mah! Terima kasih atas dukungan moril dan materil.
3. Warkop wonorejo, terima kasih telah memberi tumpangan wifi kepada saya untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Maaf kalau masih punya hutang kopi.
4. Teman seperjuangan bimbingan skripsi, kohar, Santya, Dessy, Angga, Rania, Elsa, Jo. Aku bangga bisa berjuang bersama kalian hingga akhir. Thank's for all
6. Zuniarentina, Terimakasih yang telah menemaniku dari masih mengerjakan Metodeologi Penelitian hingga skripsi ini selesai. Makasih setiap hari dianterin makan ke kos, cerewet minta ampun, selalu nyemangati, dan selalu tanya “kapan di nikahin?”. You Are The Best Partner.
7. Terakhir buat Larry Page dan Sergey Brin yang telah menciptakan Google. Good Job men... :\*

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, Karena sempurna cuma Milik Demian sang Ilusionist dan Allah SWT. Harapan penulis, informasi dari skripsi ini mampu memberikan manfaat untuk penulis dan pembaca yang masih berjuang dalam perjuangannya.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul “Pengaruh keputusan investasi, profitabilitas, struktur modal dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* periode 2013-2016”.

Didalam pengerjaan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal. Oleh sebab itu, disini penulis sampaikan rasa terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

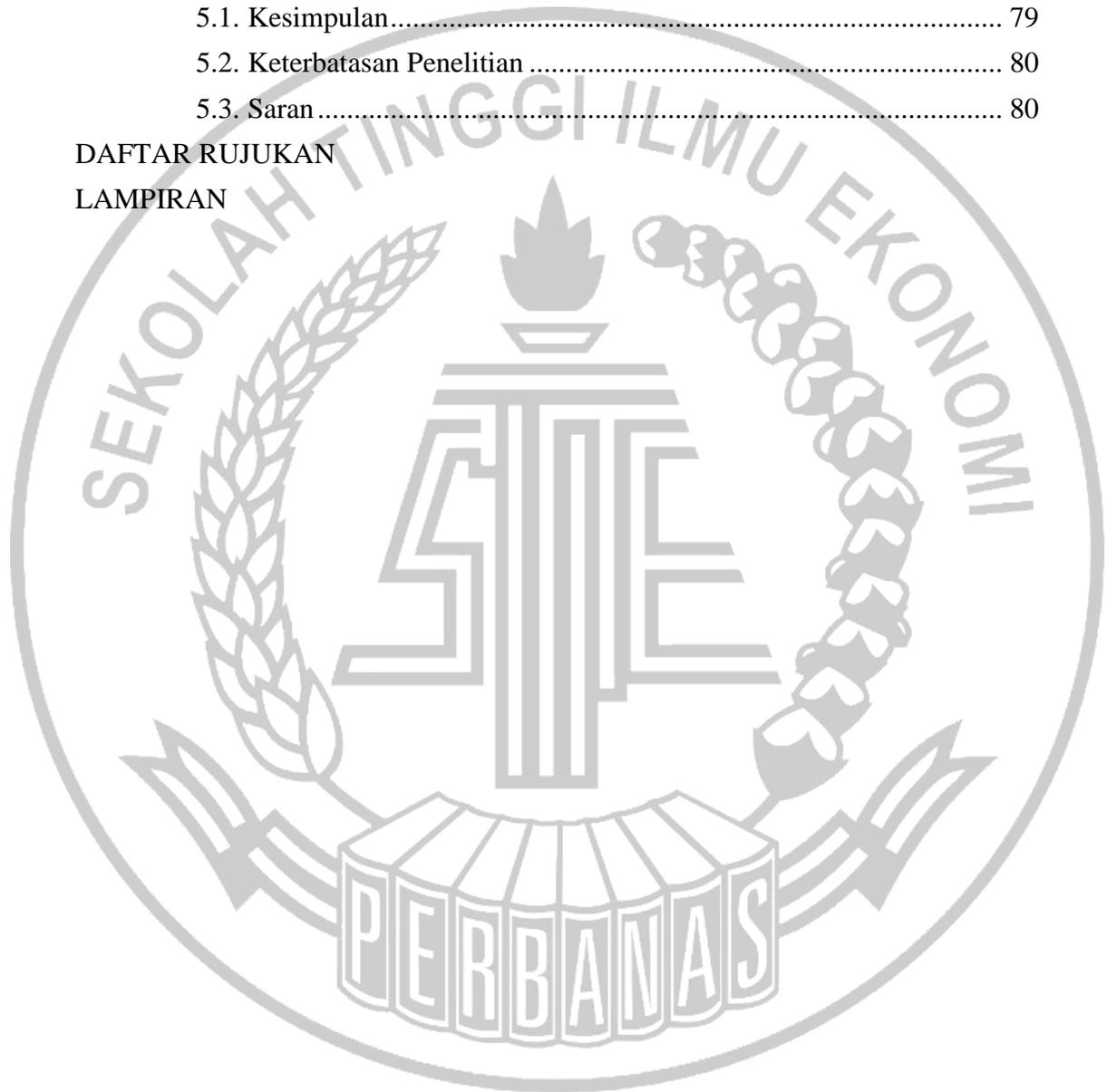
1. Ibu Dra. Ec. Sri Lestari Kurniawati, M.S, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan dan waktu kepada peneliti selama menyusun Skripsi.
2. Bapak Lutfi, SE., M.Fin., Selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
3. Ibu Dr. Muazaroh, SE., MT Selaku Ketua Program Sarjana Manajemen.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen beserta Civitas STIE Perbanas Surabaya.

Akhirnya, Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak Penulis sebutkan maka mohon maaf, besar harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi Penulis sendiri dan umumnya bagi pembaca. Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebaikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari Tuhan YME, Amin.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DI UJI .....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Penelitian Terdahulu.....	9
2.2 Landasan Teori .....	21
2.3 Kerangka Pemikiran .....	43
2.4 Hipotesis Penelitian.....	44
BAB III METODE PENELITIAN.....	45
3.1 Rancangan Penelitian .....	45
3.2 Batasan Penelitian .....	45
3.3 Identifikasi Variabel .....	46
3.4 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel .....	46
3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Keputusan .....	48
3.6 Data dan Metode Pengumpulan Data.....	49
3.7 Teknik Analisis Data .....	49

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	57
4.1. Gambaran Subyek Penelitian .....	57
4.2. Analisis Data .....	60
4.3. Pembahasan .....	72
BAB V PENUTUP.....	79
5.1. Kesimpulan.....	79
5.2. Keterbatasan Penelitian .....	80
5.3. Saran .....	80
DAFTAR RUJUKAN	
LAMPIRAN	



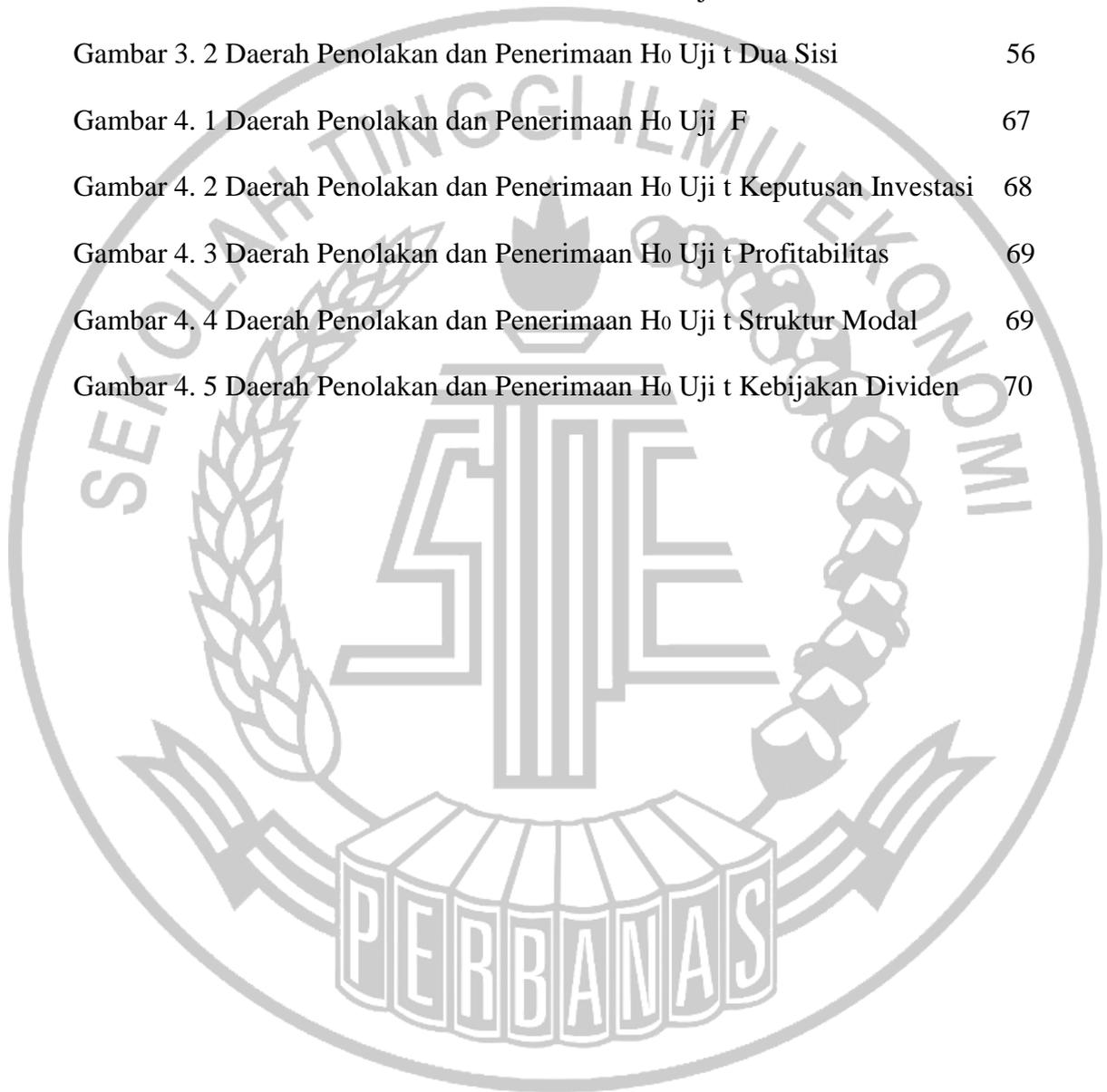
## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2. 1 Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Terdahulu	19
Tabel 4. 1 Teknik Pemilihan Sampel	56
Tabel 4. 2 Sampel Penelitian	56
Tabel 4. 3 Hasil Analisis Deskriptif	58
Tabel 4. 4 Uji Normalitas	62
Tabel 4. 5 Uji Multikoleneritas	62
Tabel 4. 6 Uji Autokorelasi	63
Tabel 4. 7 Uji Heteroskedastisitas	64
Tabel 4. 8 Hasil Regresi Linier Berganda	65



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran	44
Gambar 3. 1 Daerah Penolakan dan Penerimaan Ho Uji t Sisi Kanan	54
Gambar 3. 2 Daerah Penolakan dan Penerimaan Ho Uji t Dua Sisi	56
Gambar 4. 1 Daerah Penolakan dan Penerimaan Ho Uji t F	67
Gambar 4. 2 Daerah Penolakan dan Penerimaan Ho Uji t Keputusan Investasi	68
Gambar 4. 3 Daerah Penolakan dan Penerimaan Ho Uji t Profitabilitas	69
Gambar 4. 4 Daerah Penolakan dan Penerimaan Ho Uji t Struktur Modal	69
Gambar 4. 5 Daerah Penolakan dan Penerimaan Ho Uji t Kebijakan Dividen	70



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Hasil Perhitungan IOS, ROE, DER, DPR dan PBV Tahun 2013
- Lampiran 2 Hasil Perhitungan IOS, ROE, DER, DPR dan PBV Tahun 2014
- Lampiran 3 Hasil Perhitungan IOS, ROE, DER, DPR dan PBV Tahun 2015
- Lampiran 4 Hasil Perhitungan IOS, ROE, DER, DPR dan PBV Tahun 2016
- Lampiran 5 Hasil Analisis Deskriptif
- Lampiran 6 Hasil Uji Asumsi Klasik
- Lampiran 7 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda



**INFLUENCE OF DECISION OF INVESTMENT, PROFITABILITY, CAPITAL  
STRUCTURE AND DIVIDEND POLICY ON PROPERTY AND REAL  
ESTATE COMPANY VALUES 2013-2016 PERIOD**

**Affry Dwi Sulisty**

Email : [2014210785@students.perbanas.ac.id](mailto:2014210785@students.perbanas.ac.id)

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the effect of investment decisions, profitability, capital structure, and dividend policy on the value of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2013-2016 period. This research variable includes investment decisions proxied by IOS (Investment Opportunity Set), Profitability proxied by ROE (Return on Equity), capital structure proxied by DER (Debt to Equity Ratio), dividend policy proxied by DPR (Ratiolan Payout Dividend) The value of the company proxied by PBV (Price to Book Value) Data analysis techniques using descriptive analysis and multiple linear regression analysis with SPSS program*

*The results showed that  $F_{count} > F_{table}$  ( $103.008 > 2.53$ ) means that IOS, ROE, DER and DPR significantly influence PBV together with  $R^2$  coefficient support of 0.886, which means that IOS, ROE, DER and DPR variables explain PBV variables as large as 88.6%. Partially, the IOS variable has  $t_{count} > t_{table}$  ( $16,786 > 1,67203$ ), so IOS has a significant positive effect on PBV. The ROE variable has  $t_{count} < t_{table}$  ( $0.819 < 1.67203$ ) so that ROE has a positive and insignificant effect on PBV. The DER variable has a  $-t_{table} < -t_{hitung}$  ( $-2,00247 < -1,188$ ) so that the DER has no significant negative effect on PBV. The DPR variable has  $-t_{table} < -t_{hitung}$  ( $-2,00247 < -0.676$ ) so that the DPR has a negative effect on PBV.*

**Keywords :** *Investment Decisions, Profitability, Capital Structure, Dividen Policy*

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, PROFITABILITAS, STRUKTUR MODAL  
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTY  
DAN REAL ESTATE  
PERIODE 2013-2016**

**Affry Dwi Sulisty**

Email : 2014210785@students.perbanas.ac.id

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh keputusan investasi, profitabilitas, struktur modal, dan kebijakan dividen nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016. Variabel penelitian ini meliputi keputusan investasi yang diproksikan dengan IOS (*Investment Opportunity Set*), Profitabilitas yang diproksikan dengan ROE (*Return on Equity*), struktur modal yang diproksikan dengan DER (*Debt to Equity Ratio*), kebijakan dividen yang diproksikan dengan DPR (*Dividend Payout Ratio*) dan Nilai perusahaan yang diproksikan dengan PBV (*Price to Book Value*). Teknik analisa data mempergunakan analisa deskriptif dan analisa regresi linier berganda dengan program SPSS.

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa  $F_{hitung} > F_{tabel}$  ( $103,008 > 2,53$ ) artinya secara bersama-sama IOS, ROE, DER dan DPR berpengaruh signifikan terhadap PBV dengan dukungan koefisien  $R^2$  sebesar 0,886 yang artinya variabel IOS, ROE, DER dan DPR menjelaskan variabel PBV sebesar 88,6%. Secara parsial, variabel IOS memiliki  $t_{hitung} > t_{tabel}$  ( $16,786 > 1,67203$ ), sehingga IOS berpengaruh positif signifikan terhadap PBV. Variabel ROE memiliki  $t_{hitung} < t_{tabel}$  ( $0,819 < 1,67203$ ) sehingga ROE berpengaruh positif tidak signifikan terhadap PBV. Variabel DER memiliki  $-t_{tabel} < -t_{hitung}$  ( $-2,00247 < -1,188$ ) sehingga DER berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap PBV. Variabel DPR memiliki  $-t_{tabel} < -t_{hitung}$  ( $-2,00247 < -0,676$ ) sehingga DPR berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap PBV.

**Kata Kunci:** Keputusan Investasi, Profitabilitas, Struktur Modal dan Kebijakan dividen