

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE* DAN RISIKO
PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN
RENTABILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY & REAL ESTATE***

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Peyelesaian
Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Akuntansi



Oleh:

SYARIFAH NOOR
2015310105

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2018**

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE* DAN RISIKO
PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN
RENTABILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY & REAL ESTATE***

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Peyelesaian
Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Akuntansi



Oleh:

SYARIFAH NOOR
2015310105

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS
SURABAYA
2018**

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE* DAN RISIKO
PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN
RENTABILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY & REAL ESTATE***



(Dra. Gunasti Hudiwinarsih, Ak., M.Si)

SKRIPSI

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE* DAN RISIKO
PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN
RENTABILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY & REAL ESTATE***

Disusun oleh :

SYARIFAH NOOR

2015310105

Dipertahankan di depan Tim Penguji

Dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi

Pada tanggal 18 Februari 2019

Tim Penguji

Ketua : Dewi Murdiawati, SE., MM.

Sekretaris : Dra. Gunasti Hudiwinarsih, Ak., M.Si

Anggota : Dian Oktarina, S.E., MM.



.....



.....



.....


PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Syarifah Noor
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 22 April 1997
N.I.M : 2015310105
Program Studi : Akuntansi
Program Pendidikan : Sarjana
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Judul : Pengaruh Kebijakan Dividen, *Leverage* dan Risiko Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Rentabilitas sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan *Property & Real Estate*

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,

Tanggal: ..26/4/19.....


(Dra. Gunasti Hudiwinarsih, Ak., M.Si)

Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi,

Tanggal: ..29/4/19.....


(Dr. Nanang Shonhadji, S.E., Ak., M.Si., CA., CIBA., CMA)

MOTTO

“Jangan pernah menyerah jika kamu masih ingin mencoba. Jangan biarkan penyesalan datang karena kamu selangkah lagi untuk menang.”

- RA. Kartini -

“Waktu bagaikan pedang. Jika engkau tidak memanfaatkannya dengan baik, maka ia akan memanfaatkanmu.”

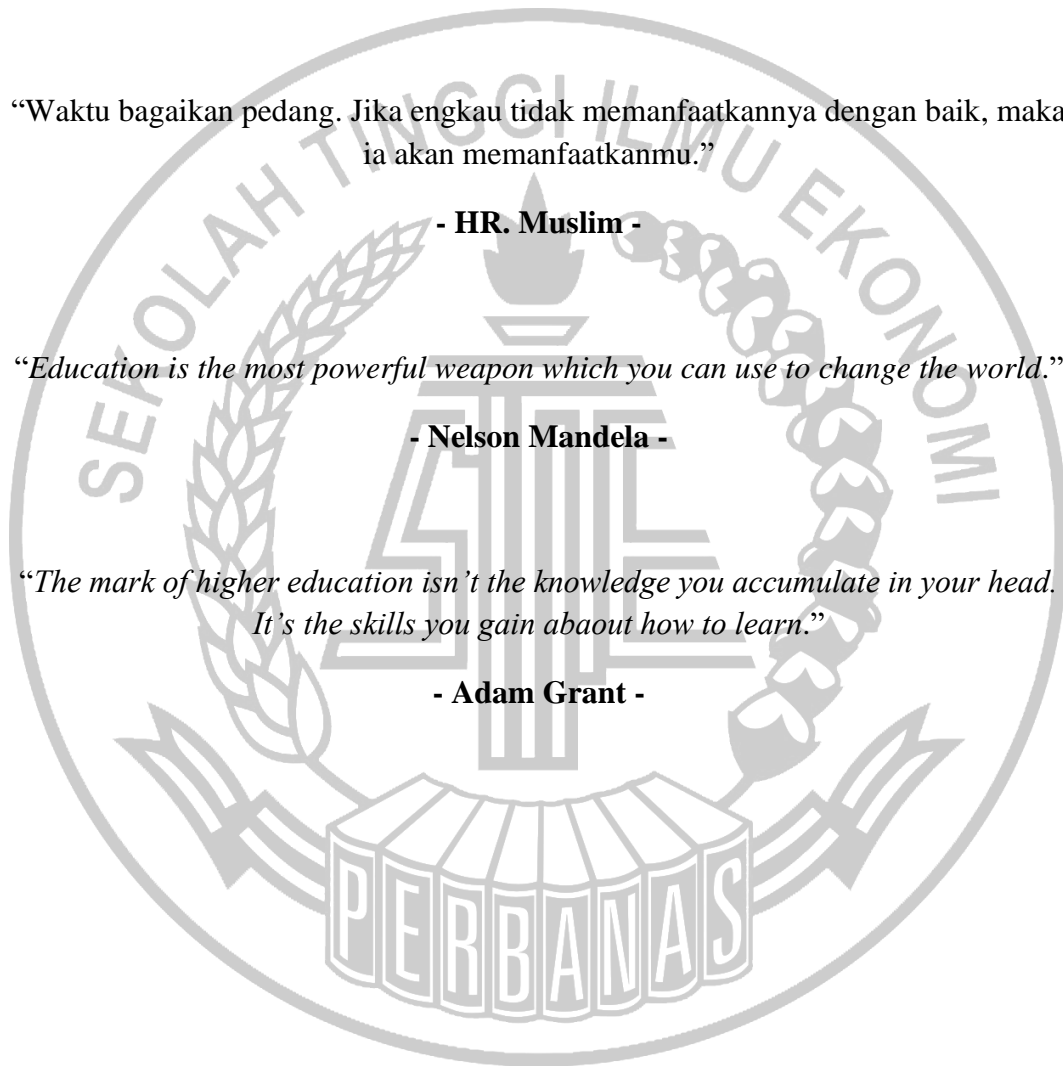
- HR. Muslim -

“Education is the most powerful weapon which you can use to change the world.”

- Nelson Mandela -

“The mark of higher education isn't the knowledge you accumulate in your head. It's the skills you gain about how to learn.”

- Adam Grant -



PERSEMBAHAN

Dengan segala puja dan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa dan atas dukungan dan do'a dari orang-orang tercinta, akhirnya tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, saya ucapkan terimakasih saya kepada :

1. **Allah SWT**, karena hanya atas izin dan karuniaNya lah maka tugas akhir ini dapat dibuat dan diselesaikan tepat pada waktunya. Segala rahmat, berkat dan pertolongan diberikan kepada peneliti, sehingga peneliti memiliki kesabaran dan ketabahan ketika menjalani proses penyelesaian tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini merupakan awal yang baik bagi peneliti dalam menjalani bagian kehidupan selanjutnya untuk meraih kesuksesan, sehingga dapat membahagiakan keluarga, kerabat, dan sahabat yang selalu mendukung dan mendoakan peneliti, Aamiin.
2. **Orang tua dan seluruh keluarga**. Terimakasih yang tak terhingga kepada seluruh keluarga saya yang selalu memberikan dukungan dan semangat di setiap saat baik secara langsung maupun tidak langsung, terutama mama dan papa, kakak saya Syamsudin, Dwi Titani dan mas Bimo, Kino, Putri dan Bukhan. Alhamdulillah, akhirnya saya dapat menyelesaikan studi saya selama 3,5 tahun. Doa restu kalian menjadi kekuatan yang utama dibalik pendidikan saya.
3. Saya ucapkan terimakasih untuk Ibu dosen pembimbing, dan penguji, terutama untuk **Ibu Gunasti** yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan saya agar saya menjadi lebih baik.
4. **Iqbal Pradana**. Terimakasih sudah menjadi *partner* terbaik yang selalu mendukung, menemani, membantu, dan memberikan perhatian yang luar biasa selama ini. Terima kasih telah menemani dari awal kuliah hingga lulus dan dengan tabah mendengar segala ocehan. Terima kasih telah menjadi penyemangat untuk segera menyelesaikan skripsi.
5. **Dharma Martina, Gadis Alif, dan Novi Kurnia**. Terima kasih telah mendukung dan selalu memberikan energi positif disaat sedang *down*. Terutama untuk Dharma Martina yang selalu menemani mulai awal penyusunan skripsi hingga skripsi ini selesai, dan selalu menemani kehabutan saya. Terima kasih karena kalian tetap ada dan bertahan dalam persahabatan

ini meskipun sudah jarang bertemu. Semoga persahabatan yang kita mulai sejak SMP bisa kita jalin selamanya. *See you on top.*

6. **Faricha, Rosida, Dwi Rahayu, Kissy, Hana, dan Endah.** Terima kasih telah menjadi sahabat yang terbaik dan asik selama perkuliahan, atas segala bantuan dan traktiran kalian, serta waktu yang kalian luangkan untuk sekedar menemani saya yang sering gabut. Terima kasih untuk segala kasih sayang kalian. Semoga persahabatan kita bisa seterusnya dan bisa sukses sama-sama, aamiin.
7. **Smahada Squad.** Terima kasih untuk Viona, Wanda, Sukma, Eristha, Bintang Brr, Basri, Masitha, Hanyfah, Denias dan Arfian. Terima kasih telah meramaikan hidup saya dan menyemangati saya dalam keadaan apapun.
8. **TS.** Terima kasih untuk Mufa, Sania, Icu, Ami, Panges, Mbak Renny, Mbak Ryna, Mbak Ruli, dan Ella yang telah menjadi sahabat saya di dunia pertelean. Terima kasih telah banyak menghibur dan mengayomi saya selama ini, serta segala pengetahuan baru yang kalian ajarkan.
9. **Bima & Rijor, Chery dan Rey.** Terima kasih, karena telah menemani kegabutanku yang tiada ujung. Makasih juga untuk segala *support* dan arahan agar bisa lebih baik lagi. Terima kasih untuk segala kepedulian kalian selama ini meskipun ditunjukkan dengan cara-cara yang tidak lazim.
10. **Bu Gunasti Squad.** Terima kasih dan selamat untuk Krisdiana, Nia, Maryani, Nindyta, Aris, dan Danard yang telah berhasil menyelesaikan skripsi dan lulus bersama-sama. Terima kasih atas segala bantuan kalian selama ini, semoga kita bisa sukses sama-sama kedepannya, aamiin.

KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan banyak kesabaran, kemudahan, berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh Kebijakan Dividen, *Leverage* dan Risiko Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan dengan Rentabilitas sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan *Property & Real Estate*” dengan baik. Adapaun maksud penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat penyelesaian program pendidikan Sarjana Strata Satu Akuntansi (S1) Jurusan Akuntansi STIE Perbanas Surabaya.

Peneliti telah mendapatkan banyak dukungan, bantuan dan arahan dari berbagai pihak dalam penyelesaiannya, untuk itu peneliti ingin menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Yudi Sutarso, S.E., M.Si., selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
2. Bapak Dr. Nanang Shonhadji, S.E., Ak., M.Si., CA., CIBA., CMA, selaku Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi STIE Perbanas Surabaya.
3. Ibu Dra. Gunasti Hudiwinarsih, Ak., M.Si selaku Dosen Pembimbing penelitian yang telah membimbing, mendukung, memberi nasihat dan masukan dalam penyesuaian skripsi hingga selesai.
4. Ibu Riski Aprillia Nita, S.E., M.A, selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan memberi nasihat selama saya menempuh kuliah di STIE Perbanas Surabaya
5. Seluruh Dosen, Karyawan, Staff, dan Civitas akademik STIE Perbanas Surabaya yang telah memberikan semangat dan nasihat bagi peneliti.

Peneliti menyadari bahwa penulisan penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga masih memerlukan kritikan yang membangun dan perbaikan. Peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Demikian yang dapat disampaikan peneliti. Atas doa, dukungan dan masukan-masukan yang telah diberikan peneliti mengucapkan terimakasih.

Surabaya, 07 April 2019

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI.....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Sistematika Penulisan Skripsi.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Penelitian Terdahulu.....	11
2.2. Landasan Teori.....	30
2.3. Kerangka Pemikiran.....	52
2.4. Hipotesis.....	53
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	54
3.1. Rancangan Penelitian.....	54
3.2. Batasan Penelitian.....	54
3.3. Identifikasi Variabel.....	55
3.4. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	56

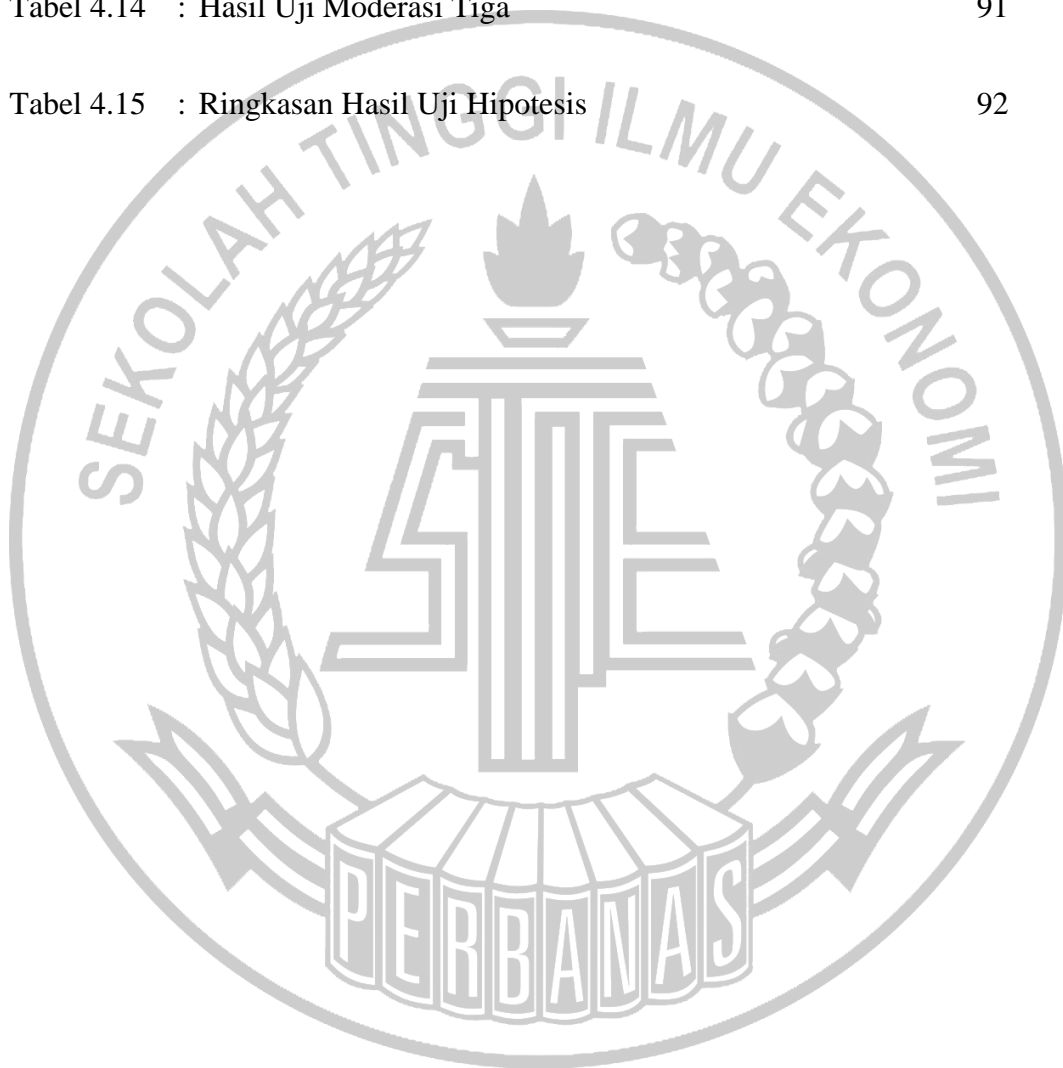
3.5. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel.....	58
3.6. Data dan Metode Pengumpulan Data.....	59
3.7. Teknik Analisis Data.....	59
BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	67
4.1. Gambaran Subyek Penelitian.....	67
4.2. Analisis Data.....	68
4.3. Pembahasan.....	92
BAB V PENUTUP.....	108
5.1. Kesimpulan.....	108
5.2. Keterbatasan.....	110
5.3. Saran.....	110
DAFTAR RUJUKAN	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 : Kenaikan Penjualan, Laba Bersih dan Rasio Keuangan PWON dan PPRO	2
Tabel 1.2 : Rasio Saham Perusahaan PWON dan PPRO	3
Tabel 2.1 : <i>Matriks</i> Penelitian Terdahulu	29
Tabel 4.1 : Sampel Penelitian	68
Tabel 4.2 : Analisis Statistik Deskriptif	69
Tabel 4.3 : Hasil Uji Normalitas sebelum <i>Outlier</i>	81
Tabel 4.4 : Hasil Uji Normalitas sesudah <i>Outlier</i>	82
Tabel 4.5 : Hasil Uji Multikolinieritas	83
Tabel 4.6 : Hasil Uji <i>Run Test</i>	84
Tabel 4.7 : Hasil Uji <i>Glejser</i>	84
Tabel 4.8 : Hasil Uji Regresi Linear Berganda	85
Tabel 4.9 : Hasil Uji F	87
Tabel 4.10 : Hasil Koefisien Determinasi (R^2)	88
Tabel 4.11 : Hasil Uji Statistik t	88

	Halaman
Tabel 4.12 : Hasil Uji Moderasi Satu	90
Tabel 4.13 : Hasil Uji Moderasi Dua	91
Tabel 4.14 : Hasil Uji Moderasi Tiga	91
Tabel 4.15 : Ringkasan Hasil Uji Hipotesis	92



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 : Grafik Rata-rata Nilai Perusahaan	71
Gambar 4.2 : Grafik Rata-rata Kebijakan Dividen	73
Gambar 4.3 : Grafik Rata-rata <i>Leverage</i>	75
Gambar 4.4 : Grafik Rata-rata Risiko Perusahaan	77
Gambar 4.5 : Grafik Rata-rata Rentabilitas	79
Gambar 4.6 : Grafik Perbandingan Nilai Perusahaan dengan Kebijakan Dividen	93
Gambar 4.7 : Grafik Perbandingan Nilai Perusahaan dengan <i>Leverage</i>	96
Gambar 4.8 : Grafik Perbandingan Nilai Perusahaan dengan Risiko Perusahaan	99
Gambar 4.9 : Grafik Perbandingan Nilai Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Rentabilitas	102
Gambar 4.10: Grafik Perbandingan Nilai Perusahaan, <i>Leverage</i> dan Rentabilitas	104
Gambar 4.11: Grafik Perbandingan Nilai Perusahaan, Risiko Perusahaan dan Rentabilitas	106

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Perusahaan *Property & Real Estate* Tahun 2013-2107

Lampiran 2 : Tabulasi Data Sebelum *Outlier*

Lampiran 3 : Tabulasi Data Sesudah *Outlier*

Lampiran 4 : Data Perhitungan

Lampiran 5 : *Output* SPSS 24



**THE EFFECT OF DIVIDEND POLICY, LEVERAGE AND FIRM RISK
ON FIRM VALUE WITH PROFITABILITY AS A MODERATION
VARIABLE IN PROPERTY & REAL ESTATE COMPANIES**

Syarifah Noor

STIE Perbanas Surabaya

Email: 2015310105@students.perbanas.ac.id

ABSTRACT

Firm value is a condition that the company achieves as an illustration of public trust in the company's performance. Factors that influence firm value are dividend policy, leverage and firm risk with profitability as a moderating variable. This study aims to analyze the effect of dividend policy, leverage and firm risk, and profitability. The subject of this study consisted of property & real estate companies listed on the Indonesian Stock Exchange in the period 2013-2017 and used a purposive sampling technique. The analytical method in this study used multiple linear regression and Moderated Regression Analysis (MRA). The results of the regression analysis are dividend policy does not affect the firm value, leverage has a positive effect on firm value, and firm risk has a negative effect on firm value. The result of the Moderated Regression Analysis (MRA) test is that profitability is not able to moderate the effect of dividend policy on firm value, but profitability is able to moderate the effect of firm risk and leverage on firm value.

Key words: *Firm Value, Dividend Policy, Leverage, Firm Risk, Profitability.*

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE* DAN RISIKO
PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN
RENTABILITAS SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY & REAL ESTATE***

Syarifah Noor

STIE Perbanas Surabaya

Email: 2015310105@students.perbanas.ac.id

ABSTRAK

Nilai perusahaan adalah suatu kondisi yang dicapai perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat atas kinerja perusahaan. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan dividen, leverage dan risiko perusahaan dengan rentabilitas sebagai variabel moderasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kebijakan dividen, leverage dan risiko perusahaan, serta rentabilitas. Subyek penelitian ini terdiri dari perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 dan menggunakan teknik *purposive sampling*. Metode analisis yang digunakan yaitu regresi linier berganda dan *Moderated Regression Analysis* (MRA). Hasil analisis regresi adalah kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, *leverage* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dan risiko berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Hasil uji MRA menyatakan bahwa rentabilitas tidak mampu memoderasi pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan, namun rentabilitas mampu memoderasi pengaruh risiko perusahaan dan *leverage* terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci: Nilai Perusahaan, Kebijakan Dividen, Leverage, Risiko Perusahaan, Rentabilitas.