

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN,  
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PROPERTI, *REAL ESTATE* DAN KONSTRUKSI BANGUNAN  
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

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



Oleh:

**HANA AYU ROUDLOTUL AIS**

**NIM : 2015210727**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS**

**SURABAYA**

**2019**

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN,  
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PROPERTI, *REAL ESTATE* & KONSTRUKSI BANGUNAN YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Diajukan oleh :

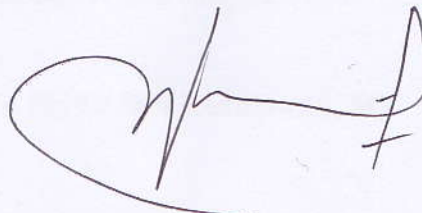
**HANA AYU ROUDLOTUL AIS**

**2015210727**

Skripsi ini telah dibimbing  
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 30 Januari 2019



**(Dr. Dra. Ec. Wiwik Lestari, M.Si)**

**SKRIPSI**

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN,  
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PROPERTI, REAL ESTATE & KONSTRUKSI BANGUNAN  
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**Disusun oleh :**

**HANA AYU ROUDLOTUL AIS**

**2015210727**

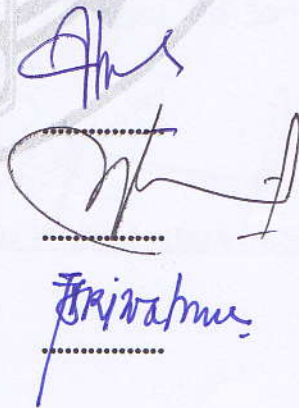
**Dipertahankan di depan Tim Penguji  
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi  
pada tanggal 08 Februari 2019**

**Tim Penguji**

**Ketua : Dr. Muazaroh, S.E., M.T**

**Sekretaris : Dr. Dra. Ec. Wiwik Lestari, M.Si**

**Anggota : Dra. Ec. Sri Lestari Kurniawati, MS.**



## PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Hana Ayu Roudlotul Ais  
Tempat, Tanggal Lahir : Gresik, 25 Agustus 1998  
N.I.M : 2015210727  
Program Studi : Manajemen  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan  
Judul : Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan,  
dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan  
Properti, Real Estate, dan Konstruksi Bangunan Yang  
Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Disetujui dan diterima baik oleh :

Ketua program studi sarjana manajemen  
Tanggal : 30 Januari 2019

Dosen Pembimbing  
Tanggal : 30 Januari 2019

  
(Burhanudin, SE., M.Si., Ph.D.)

  
(Dr. Dra. Ec. Wiwik Lestari, M.Si)

===== =MOTTO=====

“MAN JADDA WAJADA, MAN SHABARA ZHAFIRA, MAN SARA ALA  
DARBI WASHALA”

(MAGDALENA NEUNER)

“LAKUKAN YANG TERBAIK, SEHINGGA AKU TAK AKAN  
MENYALAHKAN DIRIKU SENDIRI ATAS SEGALANYA”

(ANDREA HIRATA)

“BERMIMPILAH, KARENA TUHAN AKAN MEMELUK MIMPI-MIMPI  
ITU”

(FILM : THE SECRET LIFE OF WALTER MITTY)

“TO SEE THOUSANDS OF MILES AWAY, THINGS HIDDEN BEHIND  
WALLS AND WITHIN ROOMS, THINGS DANGEROUS TO COME TO, TO  
DRAW CLOSER, TO SEE AND BE AMAZED. THAT’S THE PURPOSE OF  
LIFE”

(HANA AYU R.A)

“BERMIMPILAH BISA TERBANG DAN MENGELILINGI DUNIA  
WALAUPUN ENKAU TAK PUNYA SAYAP SEPERTI BURUNG DAN  
LAKUKAN YANG TERBAIK, ALLAH SWT WILL TAKE CARE OF THE  
REST”

=====

## PERSEMBAHAN

### ALHAMDULILLAHIROBBILALAMIN

Dengan segala ridho Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan karunianya kepada penulis, tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Segala rahmat, dan pertolongan yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis selalu diberikan jalan terbaik dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini menjadi satu langkah awal mencapai kesuksesan yang. Sehingga penulis bisa menjadi orang yang berguna dan bermanfaat bagi orang lain. AMIN.

### AYAH DAN IBU

Terima kasih kepada alm. ayah atas semua yang sudah diberikan dan diperjuangkan demi anaknya yang cantik ini hehe, memang ayah ini terbaik sedunia. Selalu tanya “kapan skripsi?” “kapan wisuda?” “semangat, jangan lupa sholat” *I miss u badly* Yah. Untuk ibu dengan segala kesabaran dan dukungannya, yang selalu menemani saat anaknya mengerjakan skripsi. Alhamdulillah akhirnya Hana dapat menyelesaikan *study* ini sesuai dengan apa yang diinginkan bersama. Terima kasih banget atas doanya selama ini semoga kelak bisa membalas semua jasa kalian berdua. AMIN ♥

### IBU WIWIK DAN REKAN BIMBINGAN

Terima kasih kepada bu wiwik yang sabar membimbing anak-anaknya dalam menyelesaikan tugas akhirnya. Pembimbing yang doyan banget sama K-POP, DRAKOR. Rekan-rekan bimbingan terutama Elin yang selalu gupuh “Ces ayo bimbingan” “He entenono aku” wkwkwkk, Indah Ayu dan Fera yang selalu bantuin hehehe lafyu gaes.

### IBU IRAMANI

Terima kasih kepada bu Iramani selaku dosen wali, selalu memberi arahan dan masukan-masukan.

### ANAK SHOLEHA

Indah, Ardina, Intan yang gabisa dijelaskan satu-satu karena ke *absurd* annya. Sahabat teman sehidup semati, seperjuangan, se penderitaan hahaha lebay...!!! Mereka teman budiman yang tidak rajin menabung dan selalu mangkal di kos Hana. Indah kakak tertua yang selalu kasih masukan, teman dagelan, sampe gabisa dijelaskan. Ardina yang bijak tapi bohong, selalu ngajak Hana main kalo suntuk, partner ngopi dan makan es cream. Intan yang selalu curhat semua lelaki sampe telinga panas, tapi gapapa aku setia mendengar curhatanmu, dan selalu selalu bilang “Wes a gapopo Han, gadibalas urusan belakang” “Hana di kos? Aku ke kosmu ya” hmmm. Terima kasih banget sudah mau Hana tebeni kalo pulang ke ngampus dan menampung curhatanku selama 7 semester ini dan selalu menampung diriku di rumah kalian hahaha. Selalu bantuin temannya yang lemot tak berdaya ini wkwkwk. Cepet banget ya udah lulus aja. Untuk Ardina semoga lancar skripsinya ya. Bakalan kangen sama kalian semua kakak-kakak yang *annoying* ♥ ... *i love you all* :\* ...

***FOR THE LAST BUT NOT LEAST***

Selvi sahabat sekaligus kakak yang selalu setia dengar curhatan keluh kesahku, teman *traveling*, nongkrong, motivator, sampe gabisa dijelasin pokoknya *supporting unit* banget ya allah.... *love you kak*.

Liana sahabat misquen Hana dari jaman masih lugu dan sering kena jebakan buaya sampe menjadi kuat seperti ini wkwkk. Terima kasih banget yakk atas tebengan kosnya dari diam-diam nginep kos sampai panjat pagar karena kekunci.

Nginden *Club Zuniar*, Dini, Ritha, Dhia, Fatihah meskipun kita dari penjuru kota yang berbeda tapi kalian mengajarkan pentingnya berbagi, yang suka heboh sendiri kalo malam jum'at dan hujan turun wkwkk. Terima kasih sudah mau direpotin Hana yang manjah kalo kata kalian hmm. Yaudah gapapa aku tetap sayang kalian *guys* ♥

Yang terakhir, untukmu yang selalu ngasih motivasi kadang suka gajelas, terima kasih atas nasihatnya bro. Kamu mengajarkanku bagaimana pentingnya mengerjakan skripsi daripada menunggu sesuatu yang tidak pasti hahaha...

**SEKIAN TERIMA KASIH  
GOOD LUCK GUYS !!!**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil‘alamin. Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti, *Real Estate*, dan Kontruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”.

Penulisan skripsi ini merupakan persyaratan wajib dalam memenuhi penyelesaian program pendidikan strata satu jurusan manajemen di STIE Perbanas Surabaya. Dengan selesainya skripsi ini tidak lepas dari banyak pihak yang telah memberi masukan-masukan kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Bapak Dr. Yudi Sutarso, M.Si selaku ketua STIE Perbanas Surabaya;
2. Ibu Dr. Muazaroh, S.E., M.T selaku dosen dalam mata kuliah metode penelitian yang telah memberikan arahan, saran, dan waktu kepada peneliti selama penyusunan metode penelitian;
3. Ibu Dr. Dra. Ec. Wiwik Lestari, M.Si selaku dosen pembimbing dalam pembuatan skripsi yang telah memberikan saran, bimbingan, dan waktu kepada peneliti selama penyusunan skripsi;
4. Ayah dan Ibu yang telah memberikan dukungan dan semangatnya dalam menyelesaikan skripsi.



Penulis mengakui bahwa penulisan skripsi ini tidak lepas dari kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk perbaikan dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan penuliskhususnya rekan-rekan di STIE Perbanas Surabaya.

Surabaya, 29 Januari 2019

Peneliti

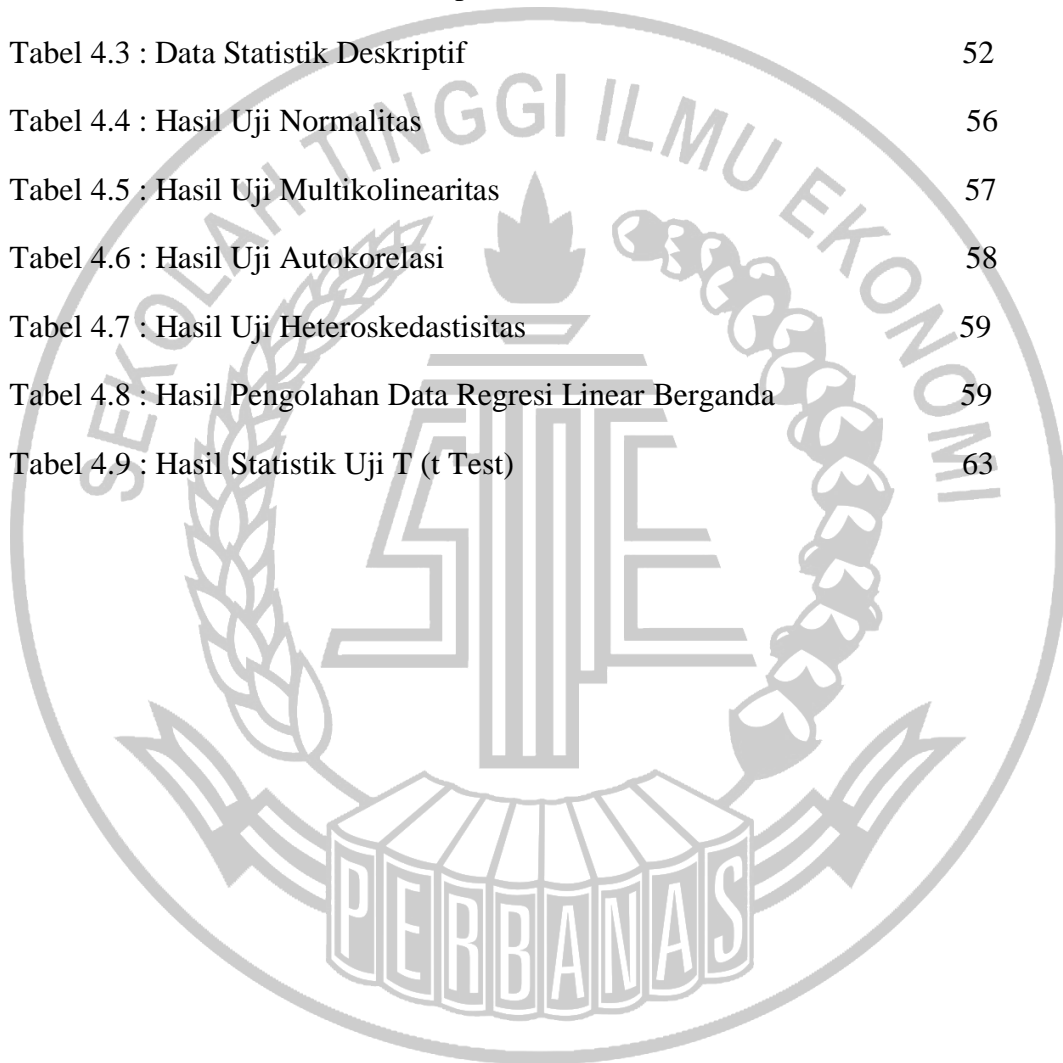


## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI.....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Penelitian Terdahulu.....	12
2.2 Landasan Teori.....	20
2.2 Kerangka Pemikiran.....	34
2.3 Hipotesis Penelitian.....	35
BAB III METODE PENELITIAN.....	36
3.1 Rancangan Penelitian.....	36
3.2 Batasan Penelitian.....	37
3.3 Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel.....	37
3.4 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel.....	39
3.5 Data Dan Metode Pengumpulan Data.....	39
3.6 Teknik Analisa Data.....	40
BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	49
4.1 Gambaran Subyek Penelitian.....	49
4.2 Analisis Data.....	52
4.3 Pembahasan.....	64
BAB V PENUTUP.....	71
5.1 Kesimpulan.....	71
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	72
5.3 Saran.....	72
DAFTAR RUJUKAN	
LAMPIRAN	

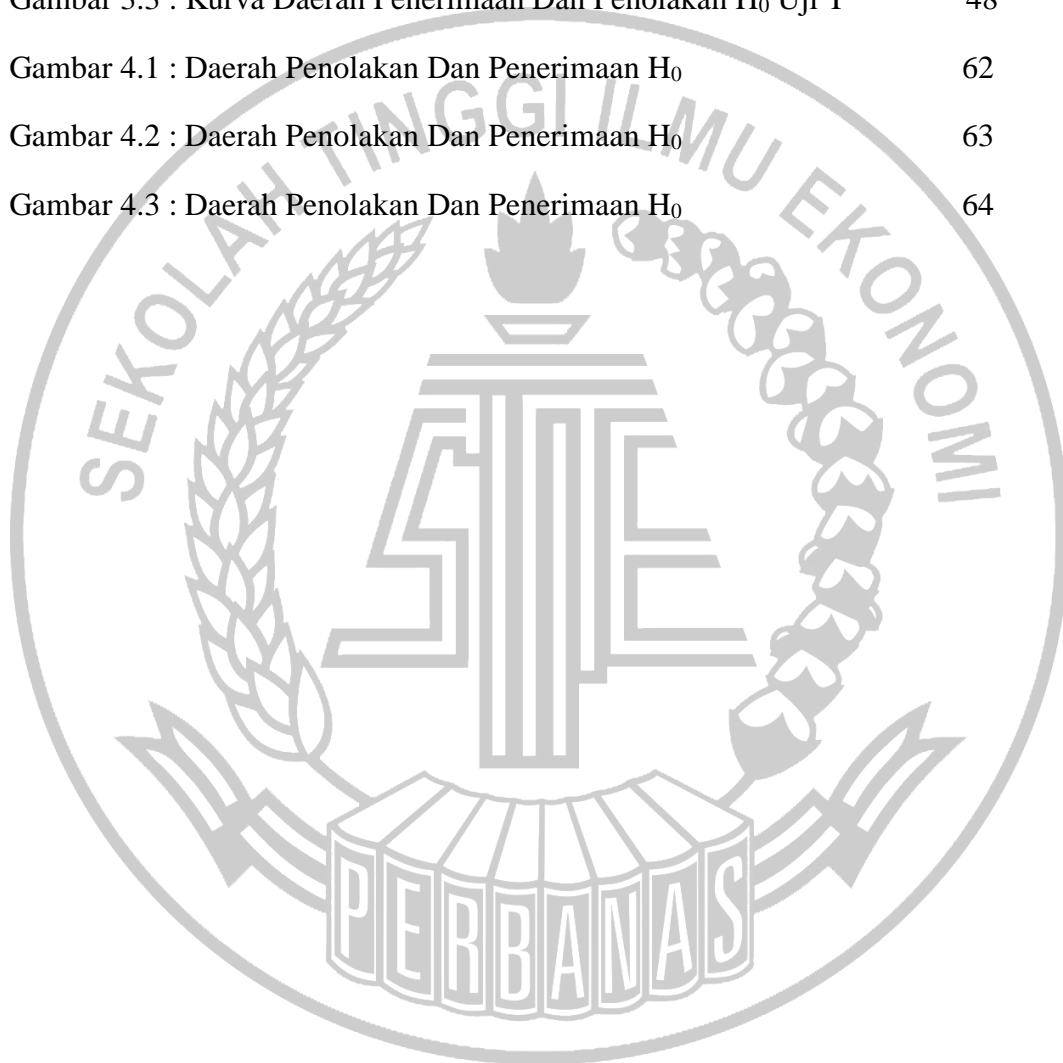
## DAFTAR TABEL

	Halaman
tabel 2.1 : Persamaan Dan Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu	19
Tabel 4.1 : Pemilihan Sampel Penelitian	50
Tabel 4.2 : Daftar Perusahaan Sampel	51
Tabel 4.3 : Data Statistik Deskriptif	52
Tabel 4.4 : Hasil Uji Normalitas	56
Tabel 4.5 : Hasil Uji Multikolinearitas	57
Tabel 4.6 : Hasil Uji Autokorelasi	58
Tabel 4.7 : Hasil Uji Heteroskedastisitas	59
Tabel 4.8 : Hasil Pengolahan Data Regresi Linear Berganda	59
Tabel 4.9 : Hasil Statistik Uji T (t Test)	63



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran	35
Gambar 3.1: Kurva Daerah Penerimaan Dan Penolakan $H_0$ Uji F	45
Gambar 3.2 : Kurva Daerah Penerimaan Dan Penolakan $H_0$ Uji T	47
Gambar 3.3 : Kurva Daerah Penerimaan Dan Penolakan $H_0$ Uji T	48
Gambar 4.1 : Daerah Penolakan Dan Penerimaan $H_0$	62
Gambar 4.2 : Daerah Penolakan Dan Penerimaan $H_0$	63
Gambar 4.3 : Daerah Penolakan Dan Penerimaan $H_0$	64



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Perusahaan Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan terdaftar di BEI tahun 2013-2017

Lampiran 2 : Sampel Penelitian Tahun 2013-2017

Lampiran 3 : Perhitungan Tobins Q Tahun 2013-2017

Lampiran 4 : Perhitungan *Total Asset Growth* (TAG) Tahun 2013-2017

Lampiran 5 : Perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER)

Lampiran 6 : Perhitungan *Deviden Payout Ratio* (DPR)

Lampiran 7 : *Output* Analisis Deskriptif dengan SPSS 16.0



***THE EFFECT OF INVESTMENT DECISIONS, FINANCIAL DECISIONS,  
AND DIVIDEND POLICY ON THE VALUE OF PROPERTY, REAL  
ESTATE AND BUILDING CONSTRUCTIONS COMPANY  
LISTED IN INDONESIAN STOCK EXCHANGE***

**Hana Ayu Roudlotul Ais  
STIE Pebanas Surabaya  
Email : [hanaayuroudlotul@gmail.com](mailto:hanaayuroudlotul@gmail.com)**

***ABSTRACT***

*Through the implementation of financial management functions, optimization of company value can be achieved. One determined financial decision would be able to influence other financial decisions. These determined financial decisions would have an impact on the value of the company. This study aims to examine the effect of investment decisions, funding decisions, and dividend policies on the value of property, real estate, and building construction companies listed on the Indonesia stock exchange.*

*The samples of this research were 22 property, real estate and building construction companies listed on the Indonesia stock exchange from 2013 to 2017. The analysis procedure used a purposive sampling method in determining samples and multiple linear regression analysis to test the effect of independent variables on dependent variables.*

*This study shows that 1) investment decisions have a positive effect on firm value, 2) funding decisions have a significant positive effect on firm value, and 3) dividend policy has a significant negative effect on firm value.*

**Keywords :** *Investment decisions, financial decisions, dividend policy, and firm value*

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN,  
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PROPERTI, *REAL ESTATE* & KONSTRUKSI BANGUNAN  
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**Hana Ayu Roudlotul Ais  
STIE Pebanas Surabaya  
Email : [hanaayuroudlotul@gmail.com](mailto:hanaayuroudlotul@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, maka optimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai. Dimana dengan satu keputusan keuangan yang telah ditentukan akan mampu mempengaruhi keputusan keuangan lainnya. Keputusan keuangan yang telah ditentukan tersebut akan berdampak pada nilai perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek.

Sampel penelitian ini terdiri dari 22 perusahaan properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2013 sampai dengan 2017. Prosedur analisis dengan menggunakan metode *purposive sampling* dalam menentukan sampel dan analisis regresi linear berganda untuk menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

Penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, 2) Keputusan pendanaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, dan 3) Kebijakan dividen berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

**Kata kunci:** Keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, dan nilai perusahaan.