

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN DAN  
KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
*PROPERTY DAN REAL ESTATE***

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Jurusan Akuntansi



Oleh:

**ANGGUN PUTRI MAWIYASARI**  
2013310924

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2017**

**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN DAN  
KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PROPERTY DAN REAL ESTATE**

Diajukan oleh :

**ANGGUN PUTRI MAWIYASARI**

**NIM : 2013310924**

Skripsi ini telah dibimbing  
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 25 - 9 - 17 .....



**(Putri Wulanditya, S.E., MAk. CPSAK)**

## SKRIPSI

### PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN DAN KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *PROPERTY DAN REAL ESTATE*

Disusun oleh :

**ANGGUN PUTRI MAWIYASARI**

**NIM : 2013310924**

Dipertahankan di depan Tim Penguji

Dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi

Pada tanggal 18 Agustus 2017

Tim Penguji

**Ketua : Dr. Nanang Shonhadji S.E., Ak., M.Si., CA., CIBA., CMA** .....

**Sekretaris : Putri Wulanditya, S.E., MAk. CPSAK** .....

**Anggota : Dra. Nur Suci I. Mei Murni Ak., M.M.CA** .....



## PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Anggun Putri Mawiyasari  
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 2 September 1995  
N.I.M : 2013310924  
Jurusan : Akuntansi  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan  
Judul : Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen dan  
Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan  
*Property dan Real Estate*

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,

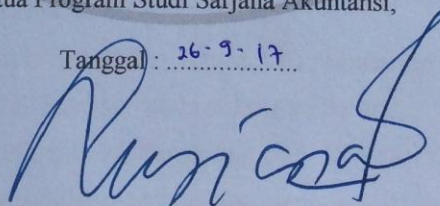
Tanggal : 25 - 9 - 17



**(Putri Wulanditva, S.E., MAk. CPSAK)**

Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi,

Tanggal : 26 - 9 - 17



**(Dr. Luciana Spica Almilia, SE., M.Si., QIA., CPSAK)**

## HALAMAN MOTTO & PERSEMBAHAN

### -MOTTO-

**“Success is an achievement. While, struggling is a must”**

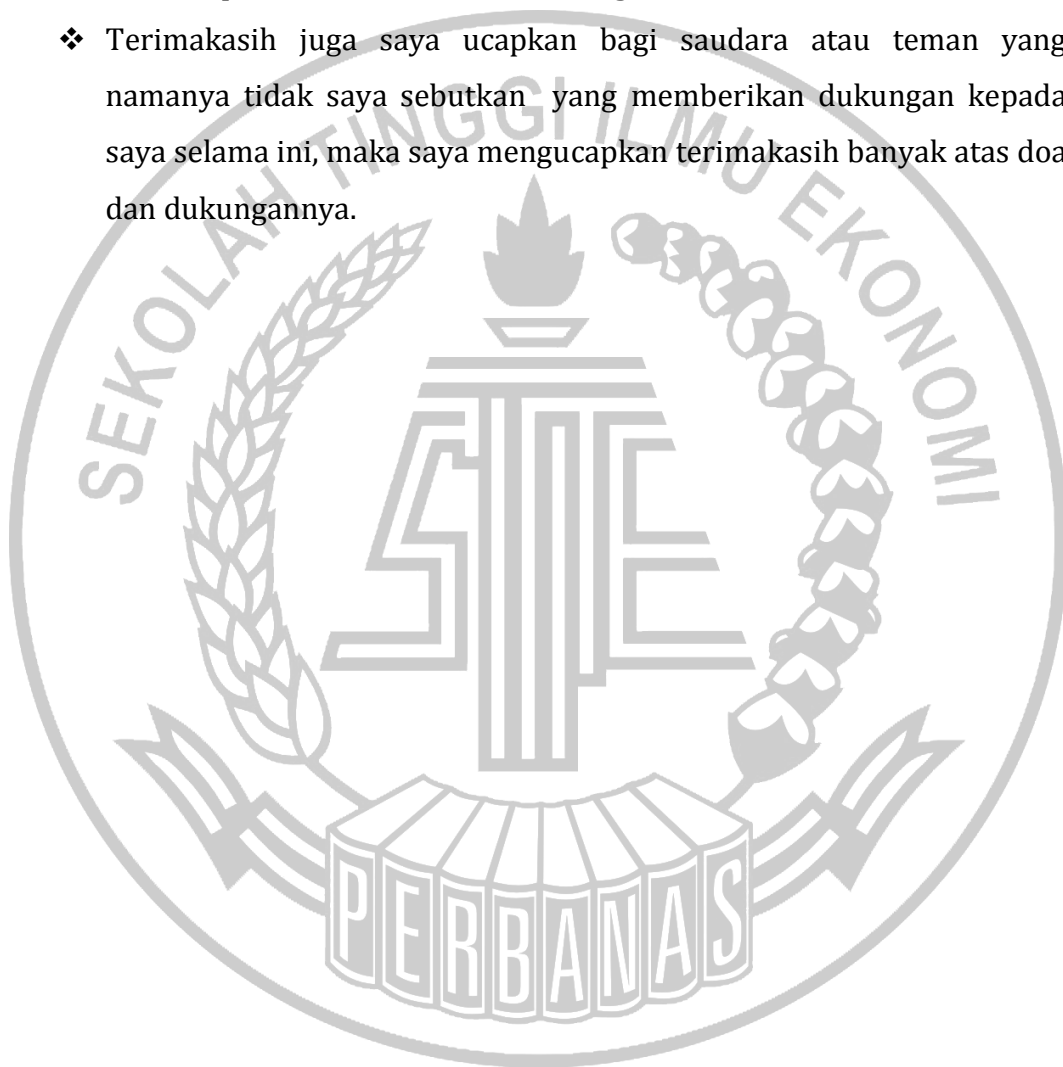
---

#### ♥ PERSEMBAHAN ♥

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah SWT dan atas dukungan serta doa-doa dari orang-orang tercinta yang selalu mendampingi dan mendukung saya selama ini. Oleh karena itu dengan rasa bangga dan bahagia saya mengucapkan rasa syukur dan terimakasih saya kepada:

- ❖ Terimakasih kepada Allah SWT yang senantiasa selalu memberikan rahmat-Nya dan mengabulkan doa-doa saya.
- ❖ Orang-orang yang berperan sangat penting dalam hidup saya, yaitu kedua orang tua saya dan kedua kakak saya yang selalu memberikan dukungan dan mendoakan agar skripsi saya diberi kelancaran. Semoga ini menjadi awal langkah saya agar selalu membanggakan keluarga.
- ❖ Terimakasih kepada Ibu Putri Wulanditya selaku dosen pembimbing yang selalu sabar mendengarkan keluh kesah saya, selalu mengajarkan bahwa saya bisa menghadapi segala masalah dan selalu membantu dan mendukung saya dalam mengerjakan skripsi ini.
- ❖ Terimakasih untuk Zhava Valdian yang selalu memberikan semangat, mendukung dan menemani saya dari awal proses skripsi hingga akhir dan selalu menjadi penyemangat ketika berangkat ke kampus haha. Sukses selalu ya Zhav ☺.
- ❖ Terimakasih untuk Lisa Mery yang selalu menemani saya di kampus selama 4 tahun ini. Semoga selalu sukses ya Beblis.
- ❖ Terimakasih untuk sahabat tersayang dari SMA (Almira, Tasya, Dena dan Cicis) yang selalu memberikan semangat dalam mengerjakan skripsi dan selalu memberikan arti pertemanan yang tulus.

- ❖ Terimakasih untuk teman-teman satu bimbingan (Ivone, Simi, Bella, Vidi, Dewi, Shatya dan Dedy) karena telah membantu dan mengingatkan selama proses pembuatan skripsi ini.
- ❖ Terimakasih untuk wonk bejo squad (Putri, Dhelima, Avia, Intan, Slaudya, Mita, Dinda) yang jarang bertemu karena kesibukan masing-masing tapi selalu memberikan semangat.
- ❖ Terimakasih juga saya ucapkan bagi saudara atau teman yang namanya tidak saya sebutkan yang memberikan dukungan kepada saya selama ini, maka saya mengucapkan terimakasih banyak atas doa dan dukungannya.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur selalu dipanjatkan kepada Allah SWT yang telah senantiasa melimpahkan kasih dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen dan Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate*”**.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis dengan penuh rasa hormat mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Lutfi, SE., M.Fin., selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
2. Ibu Dr. Luciana Spica Almilia, SE., M.Si., QIA., CPSAK selaku Ketua Jurusan Program Studi Sarjana Akuntansi STIE Perbanas Surabaya dan juga selaku Dosen Wali.
3. Ibu Putri Wulanditya, S.E., MAk. CPSAK selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh pengertian dan kesabaran telah menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran untuk membimbing penelitian ini.
4. Seluruh dosen STIE Perbanas Surabaya beserta seluruh civitas akademika yang telah memberikan banyak pembelajaran yang bermanfaat.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan.

Surabaya, September 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Sistematika Penulisan Skripsi .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1. Penelitian Terdahulu .....	11
2.2. Landasan Teori.....	24
2.3. Kerangka Pemikiran.....	37
2.4. Hipotesis Penelitian.....	39
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
3.1. Rancangan Penelitian .....	40
3.2. Batasan Penelitian .....	41
3.3. Identifikasi Variabel.....	41
3.4. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	42
3.5. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel.....	44
3.6. Data dan Metode Pengambilan Sampel .....	45
3.7. Teknik Analisis Data.....	45
<b>BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA ..</b>	<b>51</b>
4.1 Gambaran Subyek Penelitian .....	51
4.2 Analisis Data .....	53
4.3 Pembahasan.....	77



<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>87</b>
5.1. Kesimpulan .....	87
5.2. Keterbatasan.....	88
5.3. Saran.....	88

**DAFTAR RUJUKAN  
LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 2.1: Matriks Penelitian Terdahulu	23
Tabel 4.1: Teknik Pemilihan Sampel	51
Tabel 4.2: Daftar Nama Sampel Perusahaan	52
Tabel 4.3: Hasil Statatistik Deskriptif	54
Tabe 4.4: Hasil Uji Normalitas (Data Sebelum Outlier)	66
Tabel 4.5: Hasil Uji Normaitas (Data Sesudah Outlier)	67
Tabel 4.6: Hasil Uji Heteroskedastisitas	68
Tabel 4.7: Hasil Multikolonieritas	70
Tabel 4.8: Hasil Uji Autokoerasi	71
Tabel 4.9: Hasi Uji F	74
Tabel 4.10: Hasil Uji Statistik Koefisien Determinasi ( $R^2$ )	75
Tabel 4.11: Hasil Uji T	76

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1: Kerangka Pemikiran	39
Gambar 4.1: Rata-rata Nilai Perusahaan (PBV)	56
Gambar 4.2: Rata-rata Profitabilitas (ROA)	59
Gambar 4.3: Rata-rata Kebijakan Dividen (DPR)	61
Gambar 4.4: Rata-rata kebijakan Hutang (DER)	64
Gambar 4.5: Hasi Uji Heterokedastisitas Dengan Uji Plot	68
Gambar 4.6: Rata-rata ROA dan PBV	79
Gambar 4.7: Rata-rata DPR dan PBV	82
Gambar 4.8: Rata-rata DER dan PBV	85

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Data Sampel Perusahaan

Lampiran 2: Tabulasi Data Variabel Dependen dan Independen

Lampiran 3: Data Hasil Perhitungan Sebelum *Outlier* Dan Sesudah *Outlier*

Lampiran 4: Hasil Analisis Data



***EFFECT OF PROFITABILITY, DIVIDEND POLICY LIABILITIES AND  
POLICIES OF THE VALUE OF THE COMPANY  
PROPERTY AND REAL ESTATE***

**Anggun Putri Mawiyasari**  
**STIE Perbanas Surabaya**  
[anggunputrim@gmail.com](mailto:anggunputrim@gmail.com)

**ABSTRACT**

*The value of the company is the sale value of the company or a growing value for shareholders, the company's value will also be reflected in the price of shares held. The value of the company is also the perception of investors to the level of success of the company that are often associated with stock prices. The main purpose of the company in the long term that the company wants to grow and always have a high stock price. When a company has a substantial profit, it can raise the value of the company, and therefore these companies are trying to attract investors to invest in the company. Investors who will invest capital into the company wants a maximum return on investment. This study aimed to examine the effect of profitability, dividend policy and debt policy on firm value. The population in this study are the companies property and real estate listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) in the period 2012-2015, samples of the company amounted to 143 data. Data analysis is done by using the classical assumption and hypothesis testing using multiple regression analysis using SPSS 21. The results showed that the profitability of an effect on firm value, dividend policy affects the value of the company and debt policies affect the value of the company.*

**Keywords:** *Company Value, Profitability, Dividend Policy, Debt Policy*



**PENGARUH PROFITABILITAS, KEBIJAKAN DIVIDEN DAN  
KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
*PROPERTY* DAN *REAL ESTATE***

**Anggun Putri Mawiyasari**  
**STIE Perbanas Surabaya**  
[anggunputrim@gmail.com](mailto:anggunputrim@gmail.com)

**ABSTRAK**

Nilai perusahaan adalah nilai jual perusahaan atau nilai tumbuh bagi pemegang sahamnya, nilai perusahaan juga akan tercermin dari harga saham yang dimiliki. Nilai perusahaan juga merupakan persepsi bagi para investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Tujuan utama perusahaan dalam jangka panjang yaitu ingin perusahaan tersebut berkembang dan selalu memiliki harga saham yang tinggi. Ketika sebuah perusahaan memiliki laba yang besar, maka hal itu dapat menaikkan nilai perusahaan, maka dari itu perusahaan-perusahaan tersebut berusaha untuk menarik para investor agar mau menanamkan modal di dalam perusahaan itu. Investor-investor yang akan menanamkan modal ke perusahaan menginginkan pengembalian modal yang maksimal, oleh sebab itu investor memiliki kriteria-kriteria sebelum menanamkan dana ke perusahaan seperti melihat kinerja perusahaan dan nilai perusahaan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, kebijakan dividen dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan. Populasi pada penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2012-2015, sampel perusahaan berjumlah 143 data. Teknik analisis data yang dilakukan dengan menggunakan uji asumsi klasik dan pengujian hipotesis menggunakan analisis regresi berganda bantuan SPSS 21. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan, kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan kebijakan hutang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

**Kata Kunci:** Nilai Perusahaan, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang