

**PENGARUH KEPUTUSAN KEUANGAN, STRUKTUR KEPEMILIKAN,  
DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
*PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC***

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Strata Satu  
Jurusan Manajemen



**Oleh:**

**ANDI NOVIANTO**

**NIM : 2011210210**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2015**

**PENGARUH KEPUTUSAN KEUANGAN, STRUKTUR KEPEMILIKAN,  
DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
*PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC***

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Strata Satu  
Jurusan Manajemen



**Oleh:**

**ANDI NOVIANTO**

**NIM : 2011210210**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2015**

**PENGARUH KEPUTUSAN KEUANGAN, STRUKTUR KEPEMILIKAN,  
DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
*PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC***

Diajukan Oleh :

**ANDI NOVIANTO**

**NIM : 2011210210**

Skripsi ini telah dibimbing  
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 10 - 01 - 2015



**(Dr. Dra. Ec. Rr. Iramani, M.Si)**

# SKRIPSI

## PENGARUH KEPUTUSAN KEUANGAN, STRUKTUR KEPEMILIKAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC*

Disusun Oleh

**ANDI NOVIANTO**

**NIM : 2011210210**

Dipertahankan di depan Tim Penguji  
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi  
pada tanggal 06 Februari 2015

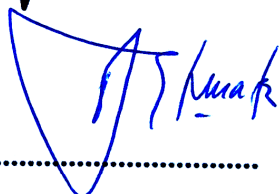
Tim Penguji

**Ketua : Lutfi, SE., M.Fin**



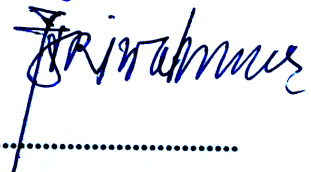
.....

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



.....

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



.....

## PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Andi Novianto  
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 17 November 1992  
N.I.M : 2011210210  
Jurusan : Manajemen  
Program Pendidikan : Strata 1  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan  
Judul : Pengaruh Keputusan Keuangan, Struktur Kepemilikan, dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *Go Public*

**Disetujui dan diterima baik oleh :**

Ketua Program Sarjana Manajemen,

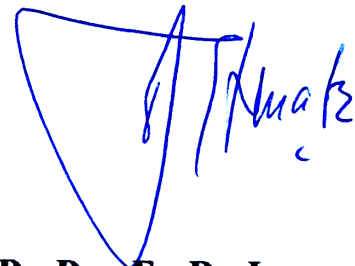
Tanggal : 25 - 3 - 2015



**(Dr. Muazaroh, S.E., M.T)**

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 25 - 3 - 2015



**(Dr. Dra. Ec. Rr. Iramani, M.Si)**

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### ***MOTTO :***

Bersyukur atas hidup ini, karena ketika kita sudah mengucapkan Alhamdulillah dengan hati yang ikhlas, disitulah kita benar-benar bisa merasakan nikmat, anugrah, dan keindahan hidup yang sesungguhnya.

### ***PERSEMBAHAN :***

Karya tulis ini Saya persembahkan kepada .....

***Allah SWT***, yang telah memberikan kesehatan, perlindungan, kelancaran, kemudahan, dan segalanya dalam hidup ini. Syukur Alhamdulillah Engkau telah memberikan kesempatan ini dan Engkau kabulkan doa hamba, sehingga bisa menyelesaikan studi ini dengan sangat tepat waktu.

***Kedua Orang Tuaku***, yang selalu memberikan perhatian, dukungan, dan semangat buat anakmu ini agar tidak menyerah pada apapun, dan selalu bersabar dalam menghadapi sifat dan perilaku anakmu ini. Terima kasih Bapak dan Ibu atas kasih sayang, pengorbanan, dan perjuangan kalian selama anakmu menempuh studi ini, Saya sayang Bapak dan Ibu, Kalian Hebat.

***Kakak-Kakak dan Adikku***, Terima kasih Mas Abi, Mbak nok, dan Eri yang selalu memberikan keceriaan dengan kebersamaan keluarga yang bahagia ini sehingga bisa memberikan motivasi kepadaku untuk terus semangat dalam mengejar cita-cita.

*The Special One*, Aprilia Nuna Eka Jayanti, SE. Akhirnya kita lulus bareng ya, terima kasih telah menjadi seseorang yang memberikan kebahagiaan selama menempuh studi ini, terima kasih buat dukungan, perhatian, pengertian, semangat dan kasih sayangmu. Selanjutnya ayo kita berjuang bareng untuk cita-cita kita bersama. I love you so much darl.

*Ibu Iramani*, yang sudah membimbing pengerjaan skripsi ini sampai selesai, Terima kasih banyak Bu Irma atas bimbingan dan arahan selama ini.

*Ibu Wiwik Lestari*, selaku dosen wali saya. Terima kasih Bu Wiwik atas arahan, masukan, nasihat, ilmu, dan bimbingannya kepada saya selama studi di STIE Perbanas Surabaya.

*Teman-teman Seperjuangan*. Mey, Martha, Puby, Selvi, Vivid, Aulia, Hanum, Mbak Restu, Gerda. Seneng ya gaes bisa lulus semua. Terima kasih dukungannya, semangatnya dan info-info bimbingannya yaa, tanpa kalian aku selalu telat bimbingan. hehe. Sukses selalu yaa gaes buat kedepannya. Jangan lupakan saya.

*HMJ-Manajemen 13/14*. Tempat pertama yang mengajarkan saya bagaimana menjadi mahasiswa yang benar, tempat yang memberikan saya banyak sekali pengalaman. Terima kasih yaa (putu, fajar, erik, ruri, nok, azizah, bu cel, mak, fifi, vina, hengheng, margareth, adi, ilham, trisha, ajeng, boci, siska, nian) untuk segalanya. Sukses terus untuk HMJM. HMJM Semangat Bisa !!!

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat, hidayah, kemudahan dan pertolongan-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Pengaruh Keputusan Keuangan, Struktur Kepemilikan, dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang *Go Public*” 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, peneliti telah banyak 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 Dr. Dra. Ec. Rr. Iramani, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, dan waktu kepada peneliti selama penyusunan skripsi.
2. Bapak Lutfi, SE., M.Fin selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya dan Penguji sidang skripsi.
3. Ibu Dr. Muazaroh, S.E., M.T selaku Ketua Program Sarjana Manajemen STIE Perbanas Surabaya.
4. Ibu Dr. Dra. Ec. Wiwik Lestari, M.Si selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan saran kepada peneliti selama studi di STIE Perbanas Surabaya.



5. Ibu Dra. Ec. Sri Lestari, M.Si selaku Penguji Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran guna penyempurnaan penyusunan skripsi.
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta civitas akademika STIE Perbanas Surabaya
7. Staf perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

Peneliti mengakui 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 dan inspirasi bagi pihak yang membutuhkan.

Surabaya, Maret 2015

Peneliti,

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI</b> .....	ii
<b>HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Sistematika Penulisan.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	7
2.1 Penelitian Terdahulu.....	7
2.2 Landasan Teori.....	21
2.2.1 Nilai Perusahaan.....	21
2.2.2 Teori Keagenan ( <i>agency theory</i> ).....	22
2.2.3 Teori Struktur Modal.....	23
2.2.4 Teori Kebijakan Dividen.....	25
2.2.5 Pengaruh Keputusan Investasi terhadap nilai perusahaan.....	27
2.2.6 Pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan.....	28
2.2.7 Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap nilai perusahaan.....	30
2.2.8 Pengaruh Struktur Kepemilikan terhadap Nilai Perusahaan.....	31
2.2.9 Pengaruh Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan.....	32
2.3 Kerangka Penelitian.....	33
2.4 Hipotesis Penelitian.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	35
3.1 Rancangan Penelitian.....	35
3.2 Batasan Penelitian.....	36
3.3 Identifikasi Variabel.....	36
3.4 Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel.....	37
3.5 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel.....	39
3.6 Data Dan Metode Pengumpulan Data.....	39
3.7 Teknik Analisa Data.....	40

<b>BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA ...</b>	<b>46</b>
4.1 Gambaran Subyek Penelitian .....	46
4.2 Analisis Data .....	48
4.2.1 Analisis Deskriptif.....	48
4.2.2 Analisis Uji Hipotesis.....	52
4.3 Pembahasan.....	58
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
5.1 Kesimpulan.....	67
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	69
5.3 Saran.....	70

#### **DAFTAR RUJUKAN**

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 4.1	:	Pemilihan Sampel Penelitian .....	48
Tabel 4.2	:	Daftar Perusahaan Sampel .....	48
Tabel 4.3	:	Statistik Deskriptif .....	49
Tabel 4.4	:	Hasil Pengolahan Data Regresi Linear Berganda .....	53

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Grafik Teori Struktur Modal.....	24
Gambar 2.2 : Kerangka Penelitian.....	33
Gambar 3.1 : Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji F.....	42
Gambar 3.2 : Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t sisi kanan.....	44
Gambar 3.3 : Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t sisi kiri.....	44
Gambar 3.4 : Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t dua sisi.....	45

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Perusahaan Property dan Real Estate terdaftar berturut-turut di BEI Tahun 2009-2013
- Lampiran 2 : Sampel Penelitian Tahun 2009-2013
- Lampiran 3 : Perhitungan *Price to Book Value* (PBV) Tahun 2009-2013
- Lampiran 4 : Perhitungan *Total Assets Growth* (TAG) Tahun 2009-2013
- Lampiran 5 : Perhitungan *Debt to Total Equity Ratio* (DER) Tahun 2009-2013
- Lampiran 6 : Perhitungan *Dividend Payout Ratio* (DPR) Tahun 2009-2013
- Lampiran 7 : Persentase Kepemilikan Manajerial Tahun 2009-2013
- Lampiran 8 : Persentase Kepemilikan Institusional Tahun 2009-2013
- Lampiran 9 : Perhitungan Sensitivitas Suku Bunga Tahun 2009
- Lampiran 10 : Perhitungan Sensitivitas Suku Bunga Tahun 2010
- Lampiran 11 : Perhitungan Sensitivitas Suku Bunga Tahun 2011
- Lampiran 12 : Perhitungan Sensitivitas Suku Bunga Tahun 2012
- Lampiran 13 : Perhitungan Sensitivitas Suku Bunga Tahun 2013
- Lampiran 14 : Tabulasi Data PBV, TAG, DER, DPR, KM, KI, dan SBI Tahun 2009-2013
- Lampiran 15 : *Output* Analisis Deskriptif dengan SPSS 16.0
- Lampiran 16 : *Output* Analisis Regresi Linear Berganda dengan SPSS 16.0

***THE EFFECT OF FINANCIAL DECISIONS, OWNERSHIP STRUCTURE,  
AND INTEREST RATE TO THE VALUE OF GO PUBLIC  
PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANY***

**Andi Novianto**  
STIE Perbanas Surabaya  
[2011210210@students.perbanas.ac.id](mailto:2011210210@students.perbanas.ac.id)

***ABSTRACT***

*Value of the firm is related to the stock price, it shows the value that investors are willing to pay. To increase the stock price, the firm should make good decisions related to financial decisions and ownership structure. In addition, external factors also need to be considered, one of which is the interest rate.*

*This study aimed to examine the effect of financial decisions, ownership structure and the interest rate to the value of go public property and real estate company. The sample in this study are 45 property and real estate companies listed in Indonesia Stock Exchange 2009-2013 period .*

*This study used purposive sampling method in determining the sample and multiple linear regression analysis to examine the effect of independent variables on the dependent variable*

*The results of this study indicate that investment decisions are measured by Total Assets Growth insignificant positive effect to the firm value. financing decisions as measured by Debt to Equity Ratio, dividend policy is measured by the Dividend Payout Ratio, and institutional ownership significant positive effect to the firm value, while managerial ownership and interest rate insignificant negative effect to the firm value.*

*Key words : value of the firm, investment decisions, financing decisions, dividend policy, managerial ownership, institutional ownership, interest rate*