

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, STRUKTUR MODAL DAN
UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE***



Oleh :

RACHMA NABILA

NPM : 16.1.02.10630

Program Studi: Manajemen

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA SURABAYA
(STIESIA)**

2020

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, STRUKTUR MODAL DAN
UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE***



Oleh :

RACHMA NABILA

NPM : 16.1.02.10630

Program Studi: Manajemen

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA SURABAYA
(STIESIA)**

2020

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, STRUKTUR MODAL DAN
UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE***

**Skripsi Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi: Manajemen
Konsentrasi: Manajemen Keuangan**



**Oleh:
RACHMA NABILA
NPM : 16.1.02.10630**

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA

STIESIA SURABAYA

2020

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, STRUKTUR MODAL DAN
UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE**

Dipersiapkan dan Disusun oleh :

RACHMA NABILA
NPM : 16.1.02.10630

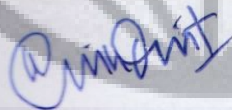
**Telah dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 23 April 2020**

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Prof. Dr. Budiyanto, M.S.
Anggota : 1. Ir. Dr. Marsudi Lestariningsih, M.Si.
2. Dr. Anindhyta Budiarti, S.E., M.M.

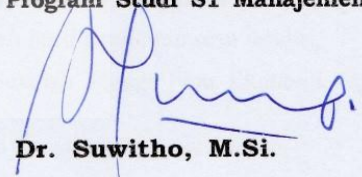
**Dinyatakan Memenuhi Syarat dan Diterima
Oleh :**

Dosen Pembimbing



Dr. Anindhyta Budiarti, S.E., M.M.

Ketua Program Studi S1 Manajemen



Dr. Suwitho, M.Si.

Ketua STIESIA



Dr. Nur Fadjrih Asyik, S.E., M.Si., Ak., CA.

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : RACHMA NABILA

N.P.M : 16.1.02.10630

menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, STRUKTUR MODAL DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*

Diajukan untuk diuji pada tanggal 23 April 2020, adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila demikian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya batal saya terima.

Surabaya, 23 April 2020

Yang membuat pernyataan,


Rachma Nabila

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. MAHASISWIWA

Nama : RACHMA NABILA
NPM : 1610210630
Program Studi : MANAJEMEN
Tempat/Tanggal Lahir : SURABAYA, 24 APRIL 1998
Agama : ISLAM
Jumlah Saudara/Anak ke : 1 (Satu)/ 1 (Satu)
Alamat Rumah : Jl. Kanginan 4 No. 2c
Status : Belum Kawin

B. Orang Tua

Nama : M. Toha
Alamat Rumah/ Telepon : Jl. Kanginan 4 No. 2c
Alamat Kantor/Telepon : Jl. Serayu No. 4
Pekerjaan/Jabatan : Swasta

C. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamat SD di SD Negeri Ketabang Kawasan tahun 2010
2. Tamat SLTP di SMP Negeri 37 Surabaya tahun 2013
3. Tamat SLTA di SMA Negeri 7 Surabaya tahun 2016

| Nama PT | Tempat | Semester | Tahun | Keterangan |
|---------|-------------------------------------|----------|-----------|------------|
| STIESIA | Jl. Menur Pumpungan No. 30 Surabaya | I – VII | 2016-2020 | |

D. RIWAYAT PEKERJAAN

| Tahun | Bekerja di | Pangkat/Golongan | Jabatan |
|-------|------------|------------------|---------|
| - | - | - | - |

Dibuat dengan Sebenarnya,

RACHMA NABILA

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan segala Rahmat Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, STRUKTUR MODAL DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY DAN REAL ESTATE*”**.

Penulisan skripsi ini digunakan untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan program studi Strata satu (S-1) dan memperoleh gelar sarjana ekonomi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.

Untuk mewujudkan skripsi ini, tidak terlepas dari pengarahan dan bimbingan serta saran dari beberapa orang-orang terdekat dan banyak pihak sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menghantarkan segala ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Dr. Nur Fadrijh Asyik, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
2. Dr. Suwitho, M.Si. Ketua Program Studi Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
3. Dr. Anindhyta Budiarti, S.E., M.M. selaku dosen pembimbing yang dengan sabar memberikan arahan, motivasi dan bimbingan selama proses penulisan skripsi ini.
4. Dr. Khuzaini, M.M. selaku dosen wali SM1 yang memberikan bimbingan dan pengarahan selama masa perkuliahan.

5. Bapak dan Ibu dosen serta staf Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya yang telah memberikan bekal ilmu dalam penyusunan skripsi ini dengan melalui bangku perkuliahan.
6. Pihak dari Bursa Efek Indonesia (BEI) STIESIA yang telah membantu saya dengan bersedia saya ijin dalam mengakses data yang saya butuhkan.
7. Kepada mama yang selalu mendoakan saya dan telah banyak sekali berkorban demi saya untuk memberikan bantuan dalam pendidikan yang saya tempuh baik dari bantuan materiil hingga juga memberikan motivasi sehingga saya dapat menyelesaikan pendidikan sarjana serta skripsi ini dengan baik.
8. Kepada adik saya Savira Isnaini dan tante saya Lia Amalia yang telah banyak memberikan dukungan dan motivasi penuh kepada saya.
9. Kepada Fatkur Rochman yang selalu memberikan motivasi dan dukungan serta semangat hingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
10. Kepada sahabat dan teman terbaik saya, Nining Ayu Inayah, Kiara Cindy, Mardiana Tuhepaly, Fendi Eko Kurniawan, Kelvin Maulana dan Ceria Agustiana yang sudah memberikan motivasi dan dukungan kepada saya hingga pengerjaan skripsi ini selesai semoga persahabatan kita selamanya.
11. Seluruh teman-teman kelas SM-1 angkatan 2016 terimakasih atas dukungan moral dari kalian semua sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan, untuk itu dengan segala kerendahan hati mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, harapan saya skripsi ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan bagi para pembaca, terimakasih.

Surabaya, 23 April 2020

Rachma Nabila



DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN SAMPUL LUAR SKRIPSI | i |
| HALAMAN SAMPUL DALAM SKRIPSI..... | ii |
| HALAMAN JUDUL SKRIPSI | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI | iv |
| HALAMAN PERNYATAAN..... | v |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiv |
| ABSTRAK | xv |
| ABSTRACT | xvi |
| | |
| BAB 1 : PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 7 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 8 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 8 |
| 1.5 Ruang Lingkup Penelitian..... | 10 |
| | |
| BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS | 11 |
| 2.1 Tinjauan Teoritis..... | 11 |
| 2.1.1 Nilai Perusahaan..... | 11 |
| 2.1.2 Kebijakan Dividen..... | 15 |
| 2.1.3 Struktur Modal | 18 |
| 2.1.4 Ukuran Perusahaan..... | 23 |
| 2.2 Penelitian Terdahulu | 24 |
| 2.3 Rerangka Konseptual..... | 29 |
| 2.4 Pengembangan Hipotesis..... | 30 |
| | |
| BAB 3 : METODE PENELITIAN | 33 |
| 3.1 Jenis Penelitian dan Gambaran dari Populasi Penelitian | 33 |
| 3.2 Teknik Pengambilan Sampel | 35 |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data..... | 38 |
| 3.3.1 Jenis Data..... | 38 |
| 3.3.2 Sumber Data | 39 |
| 3.3.3 Teknik Pengumpulan Data..... | 39 |
| 3.4 Variabel dan Definisi Operasional Variabel | 40 |
| 3.4.1 Variabel Penelitian..... | 40 |
| 3.4.2 Definisi Operasional Variabel | 40 |
| 3.5 Teknik Analisis Data | 42 |
| 3.5.1 Analisis Regresi Linier Berganda | 43 |
| 3.5.2 Uji Asumsi Klasik..... | 43 |

| | |
|---|-----------|
| 1. Uji Normalitas..... | 44 |
| 2. Uji Multikolinieraitas | 44 |
| 3. Uji Autokorelasi..... | 45 |
| 4. Uji Heteroskedastisitas..... | 45 |
| 3.5.3 Uji Kelayakan Model | 46 |
| 1. Uji F | 46 |
| 2. Uji Koefisien Determinasi (R^2)..... | 46 |
| 3.5.4 Pengujian Hipotesis (Uji t) | 47 |
| BAB 4 : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 48 |
| 4.1 Hasil Penelitian | 48 |
| 4.1.1 Sejarah Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> | 48 |
| 4.1.2 Perhitungan Variabel Penelitian..... | 53 |
| 4.1.3 Analisis Regresi Linier Berganda | 62 |
| 4.1.4 Uji Asumsi Klasik | 64 |
| 4.1.5 Uji Kelayakan Model | 69 |
| 4.1.6 Pengujian Hipotesis (Uji t)..... | 71 |
| 4.1 Pembahasan..... | 73 |
| 4.2.1 Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan | 73 |
| 4.2.2 Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan..... | 75 |
| 4.2.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan | 76 |
| BAB 5 : PENUTUP | 77 |
| 5.1 Simpulan | 77 |
| 5.2 Keterbatasan..... | 78 |
| 5.3 Saran | 79 |
| JADWAL PENELITIAN | 81 |
| DAFTAR PUSTAKA | 82 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN..... | 87 |

DAFTAR TABEL

Tabel

| | |
|---|----|
| 1. Mapping | 27 |
| 2. Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ... | 34 |
| 3. Prosedur Pemilihan Sampel | 37 |
| 4. Daftar Nama Perusahaan yang Digunakan Sebagai Sampel..... | 38 |
| 5. Perhitungan Nilai Perusahaan | 54 |
| 6. Perhitungan <i>Dividend Payout Ratio</i> | 56 |
| 7. Perhitungan <i>Debt to Asset Ratio</i> | 58 |
| 8. Perhitungan <i>Debt to Equity Ratio</i> | 59 |
| 9. Perhitungan <i>Size</i> | 61 |
| 10. Hasil Analisis Regresi Linier Berganda..... | 62 |
| 11. Hasil Uji Normalitas | 65 |
| 12. Hasil Uji Multikolinearitas..... | 67 |
| 13. Hasil Uji Autokorelasi..... | 68 |
| 14. Hasil Uji F..... | 70 |
| 15. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2) | 71 |
| 16. Hasil Uji t..... | 72 |

DAFTAR GAMBAR

Gambar

1. Rerangka Konseptual 29
2. Grafik Uji Normalitas 66
3. Grafik Uji Heteroskedastisitas 69



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

| | |
|---|----|
| 1. Perhitungan <i>Price to Book Value</i> | 87 |
| 2. Perhitungan <i>Dividend Payout Ratio</i> | 89 |
| 3. Perhitungan <i>Debt to Asset Ratio</i> | 91 |
| 4. Perhitungan <i>Debt to Equity Ratio</i> | 93 |
| 5. Perhitungan <i>Size</i> | 95 |
| 6. Ouput SPSS | 97 |

