

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI  
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**



**Oleh:**

**DEWI WULANDARI**

**NPM : 16.1.02.10743**

**Program Studi: Manajemen**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA SURABAYA**

**(STIESIA)**

**2020**

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI  
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

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



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

**2020**

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN  
TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE  
DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

**Dipersiapkan dan Disusun oleh :**

**DEWI WULANDARI  
NPM : 16.1.02.10743**

**Telah dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada tanggal 5 Mei 2020**

**Susunan Tim Penguji :**

**Ketua : Dr. Suhermin, S.E., M.M.  
Anggota : 1. Dr. Ir. Imam Hidayat, M.M.  
2. Dra. Ec. Sri Utiyati, M.M.**

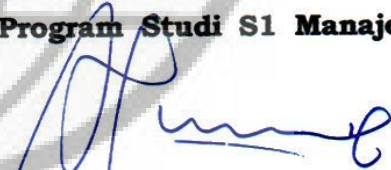
**Dinyatakan Memenuhi Syarat dan Diterima  
Oleh :**

**Dosen Pembimbing**

**Ketua Program Studi S1 Manajemen**



**Dr. Ir. Imam Hidayat, M.M.**



**Dr. Suwitho, M.Si**

**Ketua STIESIA**



**Dr. Nur Fadrih Asyik, S.E., M.Si., Ak., CA.**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : DEWI WULANDARI

NPM : 16.1.02.10743

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)** dan diajukan pada tanggal 5 Mei 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 kepada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian hari 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, 5 Mei 2020

Yang membuat pernyataan,



6000  
ENAM RIBU RUPIAH

**Dewi Wulandari**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. MAHASISWA

Nama : Dewi Wulandari  
NPM : 16.1.02.10743  
Program Studi : Manajemen  
Tempat/Tanggal Lahir : Jombang, 03 Mei 1998  
Agama : Islam  
Jumlah Saudara/Anak ke : 2/1  
Alamat Rumah : Jl. Putat Gede Timur IV No. 49, Surabaya  
Status : Belum Menikah

### B. ORANG TUA

Nama : Sunardi  
Alamat Rumah : Jl. Putat Gede Timur IV No. 49, Surabaya  
Alamat Kantor : Jl. Berbek Industri I No. 23, Sidoarjo  
Pekerjaan/Jabatan : Karyawan Swasta

### C. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamat SD di SDN Putat Gede Barat II Surabaya tahun 2010
2. Tamat SLTP di SMPN 34 Surabaya tahun 2013
3. Tamat SLTA di SMK Gema 45 Surabaya tahun 2016
4. Pendidikan Tinggi (PT)

Nama PT	Tempat	Semester	Tahun	Keterangan
STIESIA	Surabaya	I-VII	2016-2020	-

### D. RIWAYAT PEKERJAAN

Tahun	Bekerja di	Pangkat/Golongan	Jabatan
-	-	-	-

Dibuat dengan sebenarnya

**Dewi Wulandari**

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas hidayat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)”** dengan baik.

Penyusunan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Nur Fadrijh Asyik S.E., M.Si., Ak., CA., selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
2. Bapak Dr. Suwitho, M.Si., selaku Ketua Program Studi Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
3. Bapak Novianto Eko Nugroho, S.E., M.PSDM., selaku dosen wali yang telah banyak membantu dalam memberikan pengarahan pada setiap perwalian berlangsung.
4. Bapak Dr. Ir. Imam Hidayat, M.M., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan banyak waktunya dalam membimbing dan memberi petunjuk dengan sabar serta tegas untuk terselesaikannya skripsi ini.

5. Bapak Dr. Bambang Hadi Santoso , S.E., M.Si., Ketua Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia STIESIA Surabaya beserta staff yang telah memberikan ijin dan kesempatan untuk mengadakan penelitian serta memberikan informasi yang dibutuhkan sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Bapak dan Ibu dosen, serta para staff STIESIA Surabaya yang telah memberikan banyak bekal ilmu dan teladan yang berarti selama kegiatan perkuliahan berlangsung.
7. Kepada kedua orang tua Sunardi dan Nur Lailis Sa'adah yang selama ini memberikan bantuan kepada penulis dalam menempuh pendidikan baik secara moril maupun materil.
8. Teman-teman SM-3 tahun 2016 yang selalu bersama-sama belajar dan memberi kesan selama perkuliahan.
9. Kepada teman terbaik saya Imara Septynur T., Bayu Aji S., Esse Fauziah D., Dwi Santika R., Citra Kusuma A.P., yang selalu bersama dalam suka maupun duka, saling berbagi ilmu, dan memberi semangat selama menempuh pendidikan dan menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada alumni HIMA Manajemen STIESIA Septia Nafilah, Rizky Annisa, Siti Lutfiani yang membimbing dengan sabar dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman bimbingan saya Ulandari, Nita, Syavira yang selalu bersama berbagi ilmu, memberi semangat dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan selama proses penulisan skripsi ini saya ucapkan terima kasih.

Dalam penyusunan ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kerendahan hati pembaca untuk memberikan kritik dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini memberikan wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca.

Surabaya, 5 Mei 2020

**Dewi Wulandari**





## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR SKRIPSI .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM SKRIPSI .....	ii
HALAMAN JUDUL SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PEGUJI.....	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
<b>BAB 1: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.4.1 Manfaat Praktis .....	6
1.4.2 Manfaat Teoritis.....	7
1.4.3 Manfaat Kebijakan.....	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	7
<b>BAB 2: TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS</b>	<b>8</b>
2.1 Tinjauan Teoritis .....	8
2.1.1 Nilai Perusahaan .....	8
2.1.2 Struktur Modal.....	9
2.1.3 Ukuran Perusahaan .....	15
2.1.4 Tingkat Suku Bunga .....	18

2.2 Penelitian Terdahulu .....	21
2.3 Rerangka Pemikiran .....	23
2.4 Pengembangan Hipotesis .....	24
<b>BAB 3: METODE PENELITIAN.....</b>	<b>26</b>
3.1 Jenis Penelitian dan Gambaran Populasi Penelitian.....	26
3.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	27
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	28
3.4 Variabel dan Definisi Operasional Variabel .....	29
3.5 Teknik Analisa Data.....	31
3.5.1 Analisis Regresi Linear Berganda .....	31
3.5.2 Uji Asumsi Klasik.....	32
3.5.3 Uji Kelayakan Model.....	35
3.5.4 Pengujian Hipotesis .....	36
<b>BAB 4: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	37
4.1.1 Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia.....	37
4.1.2 Gambaran Umum Perusahaan Property dan Real Estate.....	38
4.1.3 Perhitungan Variabel Penelitian .....	40
4.1.4 Analisis Regresi Linear Berganda .....	44
4.1.5 Uji Asumsi Klasik.....	46
4.1.6 Uji Kelayakan Model.....	52
4.1.7 Pengujian Hipotesis .....	53
4.2 Pembahasan .....	55
<b>BAB 5: PENUTUP .....</b>	<b>59</b>
5.1 Simpulan .....	59
5.2 Keterbatasan.....	59
5.3 Saran .....	60
JADWAL PENELITIAN .....	62
DAFTAR PUSTAKA .....	63
LAMPIRAN .....	66

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1 Daftar Nilai Perusahaan (PBV) .....	3
2 Penelitian Terdahulu .....	21
3 Prosedur Pemilihan Sampel .....	27
4 Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	28
5 Hasil Perhitungan Struktur Modal (DER) .....	41
6 Hasil Perhitungan Ukuran Perusahaan .....	42
7 Tingkat Suku Bunga .....	43
8 Hasil Perhitungan Nilai Perusahaan (PBV) .....	44
9 Hasil Analisis Linear Berganda .....	45
10 Hasil Uji Normalitas menggunakan Kolmogrov Smirnov .....	48
11 Hasil Uji Multikolonieritas dengan TOL dan VIF .....	49
12 Hasil Uji Autokorelasi (Durbin Watson) .....	50
13 Hasil Uji Kelayakan Model (Uji F) .....	52
14 Hasil Uji Koefisien Determinasi .....	53
15 Hasil Uji Hipotesis (t) .....	55

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1 Rerangka Konseptual.....	23
2 Hasil Uji Normalitas dengan Grafik P Plot .....	47
3 Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan Scatterplot.....	51



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1 Perhitungan Debt to Equity Ratio.....	66
2 Perhitungan Ukuran Perusahaan.....	68
3 Tingkat Suku Bunga .....	70
4 Perhitungan Price to Book Value .....	71
5 Hasil Uji Regresi Linear Berganda dan Hasil Uji t .....	73
6 Hasil Uji Normalitas dengan Grafik P Plot .....	73
7 Hasil Uji Normalitas dengan Kolmogrov Smirnov .....	74
8 Hasil Uji Multikolonieritas dengan TOL dan VIF .....	74
9 Hasil Uji Autokorelasi dengan Durbin Watson .....	75
10 Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan Scatterplot .....	75
11 Hasil Uji F .....	76
12 Hasil Uji Koefisien Determinasi.....	76

