

**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN KEBIJAKAN  
DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
*PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA**



**Oleh:**

**LIA MUFIDATUL KHOIROH**

**NPM: 20.1.01.65461**

**Program Studi: Akuntansi**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA**

**(STIESIA) SURABAYA**

**2024**

**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN KEBIJAKAN  
DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
*PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA**

**Skripsi Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh**

**Gelar Sarjana Ekonomi**

**Program Studi: Akuntansi**

**Konsentrasi: Akuntansi Keuangan**

**Oleh:**

**LIA MUFIDATUL KHOIROH**

**NPM: 20.1.01.65461**

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

**2024**

**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN KEBIJAKAN  
DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
*PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA**

**Dipersiapkan dan Disusun oleh:**

**LIA MUFIDATUL KHOIROH**

**NPM: 20.1.01.65461**

**Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal**

**24 Februari 2024**

**Susunan Tim Penguji:**

**Ketua : Dr. David Efendi, S.E., M.Si.**

**Anggota : 1. Drs. Sugeng Praptoyo, S.H., M.H., M.M., CPA., Ak., CA.,  
CIFRS., CfrA., CTA., SAS., CPI., Asean CPA.**

**2. Drs. Sapari, M.S.A., Ak., CA.**

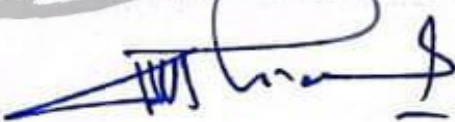
**Dinyatakan Memenuhi Syarat dan Terima**

**Oleh:**

**Dosen Pembimbing,**

**Ketua Program Studi S1 Akuntansi,**

  
**Drs. Sapari, M.S.A., Ak., CA.**

  
**Dr. Wahidahwati, S.E., M.Si., Ak., CA.**

**Ketua STIESIA**



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



## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **LIA MUFIDATUL KHOIROH**

N.P.M. : **20.1.01.65461**

Menyatakan bahwa skripsi

dengan judul:

**PENGARUH PROFITABILITAS, *LEVERAGE*, DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

Diajukan untuk diuji pada tanggal 24 Februari 2024 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 diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian 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, 24 Februari 2024

Yang membuat pernyataan



**Lia Mufidatul Khoiroh**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. MAHASISWA

Nama : Lia Mufidatul Khoiroh  
NPM : 20.1.01.65461  
Program Studi : S1 Akuntansi  
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 14 September 2000  
Agama : Islam  
Jumlah Saudara/Anak ke : 3 (tiga) / 1 (satu)  
Alamat Rumah : Jl. Wonosari Wetan Baru X/1A, Surabaya  
Status : Belum Menikah

### B. ORANGTUA

Nama : Holil  
Alamat Rumah/Telepon : Jl. Wonosari Wetan Baru X/1A, Surabaya  
Alamat Kantor/Telepon : Jl. Demak, Surabaya  
Pekerjaan/Jabatan : Wiraswasta

### C. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamat SD di SDN Wonokusumo VI/45 Surabaya Tahun 2012
2. Tamat SLTP di SMPN 38 Surabaya Tahun 2016
3. Tamat SLTA di SMK Barunawati Surabaya Tahun 2019
4. Pendidikan Tinggi (PT)

Nama PT	Tempat	Semester	Tahun	Keterangan
STIESIA	Surabaya	I – VII	2020-2023	-

### D. RIWAYAT PEKERJAAN

Tahun	Bekerja di	Pangkat/Golongan	Jabatan
-	-	-	-

Dibuat dengan sebenarnya

Lia Mufidatul Khoiroh

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala limpahan Rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan dan terlimpah kepada Baginda Nabi Besar Muhammad SAW.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dalam jurusan akuntansi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan serta penyusunan skripsi ini penulis mendapat bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan segala limpahan rahmat, hidayah serta ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Prof. Dr. Nur Fadjrih Asyik, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
3. Dr. Wahidahwati, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
4. Drs. Sapari, M.S.A., Ak., CA. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, dan kesabarannya dalam memberikan

bimbingan, pengarahan serta saran- saran yang diberikan dalam proses penyusunan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.

5. Prof. Dr. Fidiana, S.E., M.S.A. selaku Dosen Wali kelas SA1 yang telah banyak membantu serta mengarahkan penulis selama menempuh studi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
6. Mochamad Jamil, SE., MM. selaku Ketua Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia STIESIA Surabaya yang memberikan izin dan kemudahan kepada penulis untuk melakukan riset penelitian serta memberikan informasi data sebagai bahan penyusunan atau penulisan dalam skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen, serta seluruh staf Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya yang sudah memberikan banyak bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis selama kegiatan perkuliahan berlangsung.
8. Bapak, Ibu, Adik-Adik saya serta keluarga besar saya yang saya cintai dan sayangi yang selalu memberikan doa, semangat serta dukungan kepada saya dalam menempuh pendidikan baik secara moril maupun materil sehingga dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
9. Mbak Iis yang telah memberikan dukungan, semangat, dan bantuannya kepada saya untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
10. Sahabat-sahabat saya Okta Cahya Ningtyas, Whiny Syafira Putri, Hafidah Rahim dan Amaliatul Hasanah yang telah memberikan dukungan,

semangat, motivasi dan yang selalu mendengarkan keluh kesah saya untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu.

11. Teman-teman seperjuangan saya dalam menyusun skripsi ini, yaitu Fania Septiasari, Defi Puspitasari, dan teman-teman SA1 yang telah memberikan semangat dan dukungannya supaya dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
12. Serta semua pihak yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak dukungan, bantuan dan motivasi kepada penulis selama proses penulisan ini.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kerendahan hati pembaca agar memberikan kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, pengetahuan serta wawasan bagi para pembacanya.

Surabaya, 24 Februari 2024

Lia Mufidatul Khoiroh



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG LUAR SKRIPSI .....	i
HALAMAN SAMBUNG 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
<b>BAB 1 : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.4.1 Manfaat Praktis .....	10
1.4.2 Manfaat Teoritis .....	10
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
<b>BAB 2 : TINJAUAN TEORITIS DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS ..</b>	<b>12</b>
2.1 Tinjauan Teoritis.....	12
2.1.1 Teori Pecking Order ( <i>Pecking Order Theory</i> ).....	13
2.1.2 Teori Sinyal ( <i>Signalling Theory</i> ).....	14
2.1.3 Nilai Perusahaan.....	16
2.1.4 Profitabilitas .....	18
2.1.5 <i>Leverage</i> .....	19
2.1.6 Kebijakan Dividen .....	21
2.2 Penelitian Terdahulu.....	22
2.3 Rerangka Pemikiran .....	26
2.4 Pengembangan Hipotesis .....	27
2.4.1 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan .....	28
2.4.2 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan.....	29
2.4.3 Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan .....	30
<b>BAB 3 : METODE PENELITIAN.....</b>	<b>32</b>
3.1 Jenis Penelitian dan Gambaran Populasi Penelitian.....	32
3.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	33
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	36
3.4 Variabel dan Definisi Operasional Variabel .....	37

3.4.1 Variabel Dependen .....	38
3.4.2 Variabel Independen .....	39
3.5 Teknik Analisis Data .....	41
3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif .....	41
3.5.2 Uji Asumsi Klasik .....	41
3.5.2.1 Uji Normalitas .....	42
3.5.2.2 Uji Multikolinieritas .....	42
3.5.2.3 Uji Heteroskedastisitas .....	43
3.5.2.4 Uji Autokorelasi .....	43
3.5.3 Analisis Regresi Linier Berganda .....	44
3.5.4 Uji Hipotesis .....	45
3.5.4.1 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	45
3.5.4.2 Uji Kelayakan Model (Uji F) .....	46
3.5.4.3 Uji Hipotesis (Uji t) .....	47
<b>BAB 4 : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>48</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	48
4.1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	48
4.1.2 Populasi dan Sampel Penelitian .....	49
4.1.3 Perhitungan Variabel Penelitian .....	50
4.1.4 Analisis Statistik Deskriptif .....	56
4.1.5 Uji Asumsi Klasik .....	58
4.1.5.1 Uji Normalitas .....	59
4.1.5.2 Uji Multikolinieritas .....	61
4.1.5.3 Uji Heteroskedastisitas .....	63
4.1.5.4 Uji Autokorelasi .....	64
4.1.6 Analisis Regresi Linier Berganda .....	65
4.1.7 Uji Hipotesis .....	67
4.1.7.1 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	67
4.1.7.2 Uji Kelayakan Model (Uji F) .....	68
4.1.7.3 Uji Hipotesis (Uji t) .....	69
4.2 Pembahasan .....	71
4.2.1 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan .....	71
4.2.2 Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Nilai Perusahaan .....	73
4.2.3 Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan .....	74
<b>BAB 5 : PENUTUP .....</b>	<b>76</b>
5.1 Simpulan .....	76
5.2 Keterbatasan .....	78
5.3 Saran .....	78
JADWAL PENELITIAN .....	80
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN .....	84

## DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
1	Hasil Penentuan Sampel.....	34
2	Sampel Penelitian Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	35
3	Hasil Perhitungan ROA Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	51
4	Hasil Perhitungan DER Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	52
5	Hasil Perhitungan DPR Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	53
6	Hasil Perhitungan PBV Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	55
7	Hasil Pengujian Statistik Deskriptif.....	57
8	Hasil Uji Normalitas Data .....	61
9	Hasil Uji Multikolinieritas .....	62
10	Hasil Uji Autokorelasi.....	64
11	Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda .....	66
12	Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	68
13	Hasil Uji Kelayakan Model (Uji F).....	69
14	Hasil Uji Hipotesis (Uji t) .....	70

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1 Rerangka Pemikiran .....	27
2 Grafik Normal P-Plot .....	60
3 Hasil Uji Heterokedastisitas .....	63



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1 Daftar Nama Sampel Perusahaan .....	84
2 Daftar Perhitungan <i>Return on Asset</i> (ROA) .....	85
3 Daftar Perhitungan <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER).....	87
4 Daftar Perhitungan <i>Dividend Payout Ratio</i> (DPR) .....	89
5 Daftar Perhitungan <i>Price to Book Value</i> (PBV) .....	91
6 Tabulasi Data SPSS Sebelum <i>Outlier</i> .....	93
7 Tabulasi Data SPSS Setelah <i>Outlier</i> .....	95
8 Hasil OUTPUT SPSS Sebelum <i>Outlier</i> .....	97
9 Hasil OUTPUT SPSS Setelah <i>Outlier</i> .....	102
10 Surat Tugas Bimbingan .....	107
11 Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi.....	108
12 Surat Ijin Riset.....	109
13 Surat Keterangan Selesai Riset .....	110
14 Sertifikat Seminar Hasil Penelitian .....	111
15 Berita Acara.....	112
16 Surat Keterangan Bebas Plagiasi.....	113