



**UNIVERSITAS
PGRI ADI BUANA
SURABAYA**

SKRIPSI

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI
PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2015-2019**

Sekar Cecilia
171600210

Dosen Pembimbing
Drs. Bambang Dwi Waryanto, S.E.,M.M
Nurdina. S.E.,M.S.A

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2021**

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, KEBIJAKAN
DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (STUDI KASUS
PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE PERIODE 2014-2019)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar
Sarjana Akuntansi (S.Ak) Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Universitas PGRI Adi Buana Surabaya

**SEKAR CECILIA
NIM : 171600210**

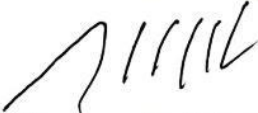
**PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS
EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA 2021**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing dan layak untuk diuji :

Tanggal : 22 Juni 2021

Dosen Pembimbing 1



Drs. R. Bambang Dwi W., S.E., M.M

NIP : 195605291983091001

Dosen Pembimbing II



Nurdina, S.E., M.S.A

NPP : 1609816/DY

HALAMAN PENGESAHAN

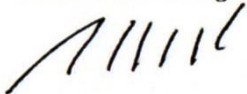
Judul Skripsi : Pengaruh Struktur Modal,
Profitabilitas dan Kebijakan Dividen
Terhadap Nilai Perusahaan Studi Kasus
Perusahaan Properti dan Real Estate
Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia
Periode 2014 - 2019

Identitas Mahasiswa

a. Nama : Sekar Cecilia
b. NIM : 171600210
c. Program Studi : Akuntansi
d. Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
e. Alamat email : ceciliasekar3@gmail.com

Surabaya, 23 Juni 2021

Dosen Pembimbing I



Drs. R. Bambang Dwi W., S.E., M.M.
NIP : 195605291983091001


Dosen Pembimbing II



Nurdina, S.E., M.S.A.
NPP : 1609816/DY

Menyetujui,
Dekan,

Drs. H. Teguh Purwanto, M.M.
NIP : 19601222199031001

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Drs. Taudlikhol Afkar, S.Pd., M.Pd., M.Ak.
NIP : 1607787/DY

BERITA ACARA SKRIPSI

Skripsi ini diterima dan disetujui oleh panitia Ujian Skripsi Sarjana
Ekonomi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas
PGRI Adi Buana Surabaya :

PadaHari : Minggu
Tanggal : 04 Juli
Tahun : 2021

Penguji I



(Dr. Moh Afrizal Miradji, SE, Ak, M.SA, CA, ACPA)
NPP:1509745/DY

Penguji II



Rina Farina, S.E., Ak., M.
NPP :1308665/DY

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sekar Cecilia
NIM : 171600210
Program Studi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas
PGRI Adi Buana Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa penelitian (skripsi) saya dengan judul : “Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019)” yang saya usulkan dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Adi Buana Surabaya Tahun Akademik (ditulis tahun) bersifat original.

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidak sesuaian dengan pernyataan ini (ditemukan unsur plagiasi), maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 23 Juni 2021

Mahasiswa,



Cecilia
Sekar Cecilia
NIM : 171600210

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan mengucap syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (studi kasus perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2019)”**. Skripsi ini disusun sebagai persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Akuntansi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat dukungan, bantuan dan motivasi dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesainya skripsi ini:

1. Bapak Dr. Marianus Soebandowo, M.S. selaku Rektor Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
2. Bapak Drs. H. Teguh Purwanto, M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Adi Buana.
3. Bapak Dr. Taudlikhul Afkar, S.Pd, M.Pd, M.Ak. selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
4. Bapak Drs. Bambang Dwi W, S., E., MM, dosen pembimbing yang dengan sabar memberikan saran dan kritik serta telah membimbing penulisan dalam menyusun skripsi ini.

5. Ibu Nurdina, S.E.,M.S.A, selaku dosen pembimbing kedua, yang dengan sabar memberikan saran dan kritik serta telah membimbing penulisan dalam menyusun skripsi ini.
6. Segenap Dosen Program Studi Akuntansi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan teori maupun terapan selama menempuh kuliah.
7. Mama Ratna Puspasari, Ibu Dewi Sekar Pandansari dan Aqil Maulana Bhai Haqi yang telah memberikan doa, dorongan dan semangat selama penulisan skripsi ini. Semoga Allah Subhanahu Wa Ta,ala selalu melindungi dan melimpahkan berkah untuk Mama, Ibu dan Haqi . Aamiin.
8. Terima kasih untuk pasangan saya Dimas Julyanto dan keluarga pasangan saya tercinta yang turut serta menemani, menyemangati saya selama penulisan skripsi dan selalu meyakinkan saya bahwa saya bisa menyelesaikan penelitian ini sampai selesai.
9. Terima kasih untuk sahabat saya Annisa Yuliyanti Adji dan sahabat saya NUCE yang saya sayangi yang telah membantu alur cerita, kerjasama menghadapi cobaan dalam pengerjaan skripsi ini.
10. Terima kasih juga untuk semua teman-teman saya di Program Studi Akuntansi, terima kasih atas ilmu dan pengalaman berharga yang tak akan pernah saya lupakan. Saya sangat bahagia mengenal kalian selama empat tahun ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat

penulis harapkan bagi para pembaca. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya,23 Juni 2021

Penulis

MOTTO

Kita bisa menunda, tapi waktu tidak akan menunggu. Musuh terbesar kesuksesan adalah penundaan dan alasan.

Success isn't a gift, you need to work hard, focus on your life target to be one of successful people.

ABSTRACT

This study aims to determine the Capital structure as measured by DER, Profitability as measured by ROA, and Dividend Policy as measured by the DPR affect the value of the property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange, where for the value of the company as measured by PBV . The independent variables used are capital structure, profitability, and dividend policy. While the dependent variable used is firm value. The sample used in this study were 16 companies which were taken using purposive sampling technique. The data analysis technique used is the classical assumption test (normality test, multicollinearity test, autocorrelation test and heteroscedasticity test), descriptive statistics, multiple linear regression, multiple correlation test, multiple determination test and hypothesis testing (T test and F test).

The results of this study indicate that the capital structure has no effect on the value of the property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2014-2019. Profitability and dividend policy affect the value of the property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2014-2019.

Keywords: Capital Structure, Profitability, Dividend Policy, Firm Value.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Struktur Modal yang diprosikan dengan DER, Profitabilitas yang diprosikan dengan ROA, & Kebijakan Dividen yang diprosikan dengan DPR berpengaruh terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang dimana untuk nilai perusahaan diukur dengan PBV. Variabel independen yang digunakan adalah struktur modal, profitabilitas, dan kebijakan dividen. Sedangkan variabel dependen yang digunakan adalah nilai perusahaan. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 16 perusahaan yang diambil menggunakan teknik purposive sampling. Teknik analisis data yang digunakan yaitu uji asumsi klasik (uji normalitas, uji multikolinieritas, uji autokorelasi dan uji heteroskedastisitas), statistik deskriptif, regresi linier berganda, uji korelasi berganda, uji determinasi ganda dan uji hipotesis (uji T dan uji F).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa struktur modal tidak ada pengaruh terhadap nilai perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014- 2019. Profitabilitas dan kebijakan dividen ada pengaruh terhadap nilai perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2019.

Kata kunci : Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Nilai Perusahaan.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	
Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan Ujian Skripsi	ii
Halaman Pengesahan	iii
Berita Acara Ujian Skripsi	iv
Surat Pernyataan Keaslian	v
Kata Pengantar	vi
Abstrack	ix
Abstrak	x
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xv
Daftar Gambar	xvi
Daftar Lampiran	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
10.1 Latar Belakang	1
10.2 Rumusan Masalah	6
10.3 Tujuan Penelitian	6
10.4 Manfaat Penelitian	7
BAB II TELAAH PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu	8
2.2 Landasan Teori	10
2.2.1 <i>Signalling Theory</i> (Teori sinyal).....	10
2.2.2 Struktur Modal	11
2.2.2.1 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal.	12
2.2.2.2 Mengukur Struktur Modal	12
2.2.3 Profitabilitas	13
2.2.3.1 Mengukur Profitabilitas	13

2.2.3.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Profitabilitas	14
2.2.4	Kebijakan Dividen	16
2.2.4.1	Mengukur Kebijakan Dividen	16
2.2.4.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kebijakan Dividen	17
2.2.4.3	Rincian Tanggal Pembayaran Dividen.....	18
2.2.5	Nilai Perusahaan.....	19
2.2.5.1	Mengukur Nilai Perusahaan	19
2.2.5.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan	20
2.3	Kerangka Konseptual.....	21
2.4	Hipotesis.....	22
2.4.1	Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan ..	22
2.4.2	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. ...	23
2.4.3	Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan	23
2.4.4	Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan	24

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Rancangan Penelitian.....	25
3.2	Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	27
3.2.1	Populasi	27
3.2.2	Sampel	30
3.2.3	Teknik Pengambilan Sampel	30
3.2.3.1	Purposive Sampling.....	30
3.3	Jenis dan Sumber Data	32
3.3.1	Jenis Data.....	32

3.3.2	Sumber Data	32
3.4	Definisi Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel	34
3.4.1	Definisi Variabel Penelitian	34
3.5	Teknik Analisis Data.....	36
3.5.1	Uji Asumsi Klasik	36
3.5.1.1	Uji Normalitas	36
3.5.1.2	Uji Multikolinieritas.....	36
3.5.1.3	Uji Heteroskedastisitas.....	37
3.6	Analisis Kuantitatif	37
3.7	Teknik Analisis Data.....	38
3.7.1	Model Regresi Linier Berganda.....	38
3.8	Analisis Determinasi Berganda.....	38
3.8.1	Koefisiensi Korelasi	38
3.8.2	Koefisiensi Determinasi (R^2)	39
3.9	Uji Hipotesis	39
3.9.2	Uji F.....	39
3.9.3	Uji T.....	39

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Hasil Penelitian	41
4.1.1	Diskripsi Objek Penelitian.	41
4.1.2	Penyajian Data Penelitian	41
4.1.2.1	Perhitungan DER	43
4.1.2.2	Perhitungan ROA.....	43
4.1.2.3	Perhitungan DPR	44
4.1.2.4	Perhitungan PBV.....	44
4.1.3	Analisis Data Penelitian.....	45
4.2	Analisis Statistik Deskriptif	46
4.3	Uji Asumsi Klasik.....	47
4.3.1	Uji Normalitas Data.....	48
4.3.2	Uji Multikolinieritas	49

4.3.3 Uji Autokorelasi.....	50
4.3.4 Uji Heteroskedestisitas	51
4.4 Analisis Regresi Lier Berganda	52
4.5 Pembuktian Hipotesis dan Pembahasan	53
4.5.1 Pembuktia Hippotesis.....	53
4.6 Analisis Regresi Lier Berganda	57
4.7 Pembahasan Hasil Penelitian.....	59
4.7.1 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan .	59
4.7.2 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan ...	59
4.7.3 Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan	60
4.7.4 Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan.....	61
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	62
5.2 Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	65
Lampiran-lampiran.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI	27
Tabel 3.2 Kreteria Sampel	31
Tabel 3.3 Daftar Sampel Perusahaan	32
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER).....	70
Tabel 4.2 Hasil Perhitungan <i>Return On Asset</i> (ROA)	70
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan <i>Dividen Payout Ratio</i> (DPR)	72
Tabel 4.4 Hasil Perhitugan <i>Price Book Value</i> (PBV)	73
Tabel 4.5 Tabel Persiapan Analisis Linier Berganda	74
Tabel 4.6 Tabel <i>Descriptive Statistic</i>	46
Tabel 4.8 Tabel Uji Normalitas	48
Tabel 4.9 Tabel Uji Multikolinieritas.....	49
Tabel 4.10 Tabel Uji Autokorelasi.....	50
Tabel 4.11 Tabel Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	53
Tabel 4.12 Tabel Uji F	55
Tabel 4.13 Tabel Uji T	56
Tabel 4.14 Tabel Uji Koefisiensi Korelasi	57
Tabel 4.15 Tabel Uji Koefisiensi Determinasi (R^2)	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	22
Gambar 3.1 Skema Rancangan Penelitian	26
Gambar 4.1 Uji Heterokedatisitas dengan Scatter Plot	54

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Berita Acara Bimbingan Skripsi Lampiran 2 :
Berita Acara Bimbingan Revisi Skripsi**
- Lampiran 3 : Persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu**
- Lampiran 4 : Daftar perusahaan properti dan real estate yang
menjadi populasi**
- Lampiran 5 : Perhitungan DER perusahaan properti dan real estate
periode 2014-2019**
- Lampiran 6 : Perhitungan ROA perusahaan properti dan real estate
periode 2014-2019**
- Lampiran 7 : Perhitungan DPR perusahaan properti dan real
estate periode 2014-2019**
- Lampiran 8 : Perhitungan PBV perusahaan properti dan real
estate periode 2014-2019**
- Lampiran 9 : Tabel persiapan analisis regresi linier berganda tahun
2014-2019**

